

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött

Név: _____ An: _____

Áll. lakcím: _____

Szem. ig. Száma: _____ Szül. hely, idő: _____

Elérhetősége: _____ E-mail címe: _____

továbbiakban, mint **Bérbeadó** és:

Név: _____ An: _____

Áll. lakcím: _____

Szem. ig. Száma: _____ Szül. hely, idő: _____

Elérhetősége: _____ E-mail címe: _____

továbbiakban, mint **Bérlő** között.

A Bérlővel együtt költöző személy adatai: _____

1. A bérlemény adatai:

1. **A bérlemény pontos címe:** _____
2. **A bérlemény önállóan lakás célra használható, területe:** _____ m²
3. **A lakás helyiségi:** _____

4. **A bérlemény leírása, berendezések, felszereltség a csatolt mellékletben foglaltak szerint.**

2. A bérlemény közüzemi és egyéb szolgáltatásai:

1. Hideg / meleg víz *, csatorna, villany, szabályozható házközponti / egyedi cirkó * fűtés, gáz
A kábel TV – internet szolgáltatói szerződését a Bérlőnek kell megkötni a szolgáltatóval, saját költség vállalása mellett.
2. A bérlemény a társasházi közös szolgáltatásokban részesül, közös képviselő, gondozott parkudvar használat, szemét elszállítás, közös terület takarítás, postaláda, fűtés, kazánkezelés, épület biztosítás, karbantartás, társasházi számla vezetés, társasház működtetés.
3. A társasházi közös képviselő: _____

3. A bérleti díj:

1. **A bérleti díj összege:** _____ – azaz – _____
Ft / hónap, mely a bérlemény rezsiköltségét nem tartalmazza.
2. A bérleti díjon felül a **Bérlőt terhelik a lakás rezsiköltségei** (közös költség, – víz, -csatorna-fűtés díj, elektromos áram, gáz díj) a bérleti jogviszony időtartamára.
3. Bérlő vállalja, hogy a rezsiköltségeket a szolgáltatók felé határidőben megfizeti, a befizetésről szóló igazolásokat a Bérbeadónak / Bérbeadó Megbízottjának * bemutatja.
4. **A bérleti díj fizetésének módja: átutalás / készpénz ***
5. **Kedvezményezett neve:**
6. **Kedvezményezett bankszámlaszáma:**
7. **A bérleti díj fizetésének ideje:** havonta, előre minden megkezdett hónap ____ . napjáig.
8. Jelen szerződéssel egyidejűleg megfizetésre került ____ **havi bérleti díj:** _____ **Ft**
azaz _____ **Ft**, melynek átvételét Bérbeadó aláírásával elismeri.

4. A bérlet időtartama

1. A Felek kijelentik, hogy ezen szerződést 2018. _____ .-től **határozott / határozatlan időre** * kötik.
2. A **határozott idejű szerződés időtartama** _____ év, **201** _____ - től **201** _____ -ig tart.

5. A Bérelő lényeges kötelezettségei:

1. Bérelő jogosult a bérleményt lakásként használni, minden más használat rendeltetés ellenesnek, és szerződés ellenesnek minősül.
2. Bérelő köteles a bérleti díjat és a rezsi díjakat a szerződés szerinti határidőkben, és összegekben maradéktalanul megfizetni.
3. Bérelő köteles a társasházi rendet és házirendet –mely a szerződés mellékletét képezi- betartva tolerálható és nem kifogásolható magatartást tanúsítani.
4. Bérelő jogosult a bérleményt, annak felszereltségét és berendezését rendeltetésszerűen igénybe venni, kötelesek viszont megóvni, és mindennemű meghibásodást vagy rendellenességet, esetleges káreseményt a Bérbeadónak haladéktalanul bejelenteni.
5. Bérelő köteles értesíteni a Bérbeadót, a bérleti idő alatt felmerülő a bérleményben, berendezésekben, felszereltségekben, gépekben keletkező meghibásodásokról, rendellenességekről. Javítási vagy csere költségei Bérbeadót terheli. Amennyiben a Bérelő figyelmetlenségéből és nem rendeltetésszerű használatból eredő kárt okoz, annak költségei, a Bérelőt terheli.
6. Bérelő a bérleményben vele együtt tartózkodó személy(ek)re köteles – ugyanúgy mint saját maga bérelői kötelezettségeire – felelősséget vállalni.
7. Bérelő köteles legkésőbb a bérlet megszűnésének időpontja napján a bérleményt hiánytalan és hibátlan állapotban kitakarítva Bérbeadónak visszaadni, és a bérleményből kiköltözve azt feltétel nélkül elhagyni, saját ingóságait elvinni. Amennyiben Bérelő a lakás kitakarítását nem végzi el, úgy a Bérbeadó jogosult az elszámolásnál 20.000.- Ft takarítási díjat felszámolni (a kaució összegéből levonni).

6. A Bérbeadó lényeges kötelezettségei, jogosultságai:

1. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény a bérleti szerződés időtartama alatt alkalmas a rendeltetésszerű -lakás célú – használatra.
2. A Bérbeadó köteles a bérleményt a 2. pontban foglaltaknak megfelelő minőségben, és egyéb szolgáltatásokkal, felszereltségekkel ellátottan a 4. pont szerint szerződött határozott időtartamra korlátozás nélkül a Bérelőnek átadni, és a bérlet megszűnéskor azt visszavenni.
3. Bérbeadó tájékoztatja Bérelőt, hogy a bérleményre biztosítást kötött, de a Bérelő által a bérleményben elhelyezett ingóságokért, vagy egyéb értékekért (készpénz, ékszer, értékpapír stb.) felelősséget nem vállal, a bérleményben tudatosan okozott kárért a Bérelő felel.
4. Bérbeadó jogosult a lakás állapotát Bérelővel előre egyeztetett időpontban, a lakók felesleges zavarása nélkül, személyesen megtekinteni. Ezen kívül Bérbeadó a lakáshoz tartozó kulcsát vészhelyzet vagy kárelhárítás céljából használhatja, amelyről Bérelőt – amint lehetséges – értesíti.

7. A biztosítékok:**1, Óvadék / kaució:**

Kaució: A jelen szerződés megkötésével egyidejűleg Bérelő a Bérbeadónak ___ havi bérleti díjnak megfelelő összeget _____ **Ft-ot, azaz** _____
,- Ft-ot kaució címen átad, amit a szerződés aláírásával felek kölcsönösen nyugtáznak.

2. A felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény birtokbaba adása napjától kezdődően a megfizetett kaució összege a Bérbeadónál marad. Bérbeadó arra a célra tartja fedezetként az óvadékot, ha a Bérelő megszegné a szerződést, kárt tenne a bérleményben, egyáltalán nem, vagy késedelmesen fizetné a bérleti díjat. A kaució nem lakható le.
3. Bérbeadó köteles az óvadékot a szerződés ideje alatt megőrizni, és jogosult abból az időközben esetlegesen felmerülő bérelői díjfizetés elmaradást, vagy keletkezett kár összegét levonni. Idő közbeni óvadék igénybevétele esetén (pl. kár rendezés) a Bérelő köteles 3 napon belül a csökkent óvadék összeget a szerződött összegre (_____.- Ft) kiegészíteni.

Bérbeadó a jogviszony megszűnésével egy időben köteles a fennmaradó óvadék összegét kamatmentesen és hiánytalanul a Bérelőnek a kiköltözés és bérlemény visszaadása feltételével visszafizetni.

4. Felek megállapodása alapján, amennyiben Bérló jelen bérleti szerződést egy éven belül rendes felmondással felmondja, vagy Bérbeadó a Bérló szerződés szegése miatt a bérleti szerződést felmondja, Bérbeadó bánatpénzként a két havi kauciót megtarthatja.

8. A bérleti szerződés megszűnése:

1. **Határozott idejű szerződés esetén:**
A Felek a jelen szerződést a 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései szerint mondhatják fel, egyebekben a jelen szerződés felmondására illetőleg megszűnésére az 1993. évi LXXVIII. törvény megfelelő rendelkezései az irányadóak.
2. **Határozatlan idejű szerződés esetén:**
Rendes felmondással: (Ptk. 6:347. §)
1/ A határozatlan időre kötött szerződést bármelyik fél a hónap tizenötödik napjáig a következő hónap végére mondhatja fel.
2/ Ha a felmondás nem az (1) bekezdésben meghatározott határidő betartásával történik, a bérleti jogviszonyt a felmondás közlését követő második hónap végére felmondottnak kell tekinteni.
3. Felmondás esetén a Bérló köteles a felmondási idő utolsó napján a lakást elhagyni. Elhelyezéséről a Bérló maga gondoskodik.

9. A Bérbeadó felmondása szerződésszegés miatt (Ptk. 6:348. §):

A Bérbeadó szerződésszegés miatt felmondhatja a szerződést:

1. Ha a Bérló nem fizeti a bérleti díjat, és (vagy) a bérlemény rezszi költségeit – ha 8 napon túli fizetési késedelembe esik,
2. Ha a Bérló a szerződésben vállalt lényeges kötelezettségeit az 5. pont szerint nem teljesíti.
3. Ha a Bérló, vagy a vele együtt a bérleményben tartózkodó személy (ek) nem tolerálható magatartást tanúsít, vagy a bérleményben, -berendezésben, -felszereltségben kárt okoz, vagy a bérleményt rendeltetésnek (lakás) nem megfelelően használja.
4. Szerződésszegés miatt felmondás esetén a 8. pontban leírt módon és határidőkkel járhat el a Bérló, ezen felmondás alkalmával kaució nem jár vissza.

10. A Bérbeadó hozzájárul:

1. **A Bérbeadó hozzájárul / nem járul hozzá,** hogy a Bérló **ideiglenes jelleggel a lakásba bejelentkezzen.**
A Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor kijelentkezik a lakásból.
A bérlemény állandó lakcímként nem jelenthető be.
2. **Bérbeadó hozzájárul,** hogy bérlok legfeljebb 3 napig vendéget fogadjanak, de tartós vendégtartózkodáshoz vagy további albérlohoz nem járul hozzá, ez szerződésszegésnek minősül, és rendkívüli felmondást vonhat maga után. Bérló a bérleményt albérletbe nem adhatja.
3. **Amennyiben időközben** a bérlo részéről bérloktárs bérletbevonási igény merül fel, úgy szerződő felek azt szerződésmódosítás formájában külön megállapodással rendezhetik.

11. Felek megállapodása a javítások, karbantartások rendjéről:

1. A társasház működtetését, közös területek kezelését a 2.2., és 2.3. pont tartalma szerint a társasházi közös képviselő végzi. Hiba vagy szolgáltatás minőségi kifogást a képviselő felé lehet tenni.
2. A rendes karbantartás körét meghaladó felújítási vagy helyreállítási munkák költségei Bérbeadót terhelik. Ilyen esetben a Bérló köteles túrni a karbantartással, felújítással, helyreállítással kapcsolatos munkák (előre egyeztetett időpontban történő) elvégzését, illetve köteles a munkálatok elvégzésének szükségességéről Bérbeadót előzetesen értesíteni.
3. A Bérló felelősségébe, és költségébe tartozó, ha olyan káresemény lép fel, ami nem a rendeltetészerű használatra, hanem egyéb okozatra vezethető vissza, és ebben az esetben minden helyreállítási vagy pótlási költség 100%-ban a Bérlót terheli, és Bérló köteles az eredeti állapotot helyreállítani.
4. A Bérló feladatát képezi a Bérbeadó azonnali tájékoztatása bármely káresemény, hiba észlelés, vagy karbantartási igény esetén. A hiba vagy kár bejelentésének elmulasztásából származó minden kár és költségnövekmény Bérlót terheli.
5. A Bérló feladatát képezi a teljes bérlemény, berendezések, felszereltségek rendszeres szakszerű tisztán tartása megóvása, rendeltetészerű használata.
6. Váratlanul keletkezett hiba vagy kár esetén (pl. csőtörés, ázás stb.) Bérló a kármentésre köteles a kellő gondossággal eljárni, kármentésre intézkedni, és Bérbeadót azonnal értesíteni. A biztosítási kör keretében a javítást Bérbeadó végezteti, és az elszámolást a biztosítóval rendezi.

12. Egyéb megállapodások:

1. **Felek megállapodása alapján Bérló az ingatlant albérletbe – bérbe, sem rövid távra, sem hosszú távra még átmenetileg sem adhatja.**
2. **A Bérló köteles** a jelen szerződés aláírásával egy időben az állandó lakhelyét megjelölni. Idő közbeni változás esetén bérló köteles a módosított állandó lakhelyét megadni Ezen kötelezettség elmulasztása rendkívüli felmondást eredményez.
3. **A szerződés megszűnését** követően amennyiben a Bérló nem adja át a bérleményt, úgy jogcím nélküli használóvá válik, és ebben az esetben a használat idejére a bérleti díj kétszeresét köteles a Bérbeadónak megfizetni. Bérbeadó ugyanakkor jogosult tulajdonosi érdekeit törvényes módon érvényre juttatni, továbbá jogosult a közműszolgáltatásokról szóló jogszabályokban biztosított jogaival élni.
4. **A bérlet kezdetekor, a Bérló beköltözésekor** felek a helyszínen jegyzőkönyvet vesznek fel a bérlemény körülményeiről (mérők állásai, kulcsok, berendezések, felszerelések, gépek mennyisége, minősége, állapota, egyéb), melyek a Bérbeadó tulajdonát képezik.
A lakás állapotának objektív megítélése érdekében Bérbeadó és Bérló közösen fényképeket készítenek amelyeket a szerződéskötés napján elektronikus levelezés formájában egymással cserélnek.
5. **A bérlet megszűnésekor, Bérló kiköltözésekor** felek a helyszínen ismételten jegyzőkönyvet vesznek fel a bérlemény körülményeiről, megállapítják az esetleges mennyiségi és minőségi hiányokat. Bérló köteles a Bérbeadó minden tulajdonát berendezéseket felszereléseket, gépeket -a rendeltetésszerű használatból származó természetes elhasználódás figyelembevételével – tisztán, sérülésmentesen, további használatra alkalmasan hiánymentesen visszaadni.
6. **A Bérló a bérleményen** csak a Bérbeadó előzetes jóváhagyásával, és a saját költségén eszközölhet zárcserét, és köteles a lecserélt zárat, kulcsot az új kulcs egy példányával együtt Bérbeadónak átadni.
7. **A Bérló a bérleményben** háziállatot (kutya, macska) nem tarthat- még átmenetileg sem.
8. **A bérleményben** dohányozni kizárólag a teraszon szabad. A bérleményben semmilyen füsttel járó tevékenység (pl. füstölő használata) nem végezhető.
9. **A bérlemény** külön postaládával rendelkezik. Felek megállapodnak, hogy a bérlet időszaka alatt a postaládát bérló használja, üríti, és a Bérbeadó részére küldött postai küldeményekről Bérbeadót értesíti, a küldeményt megőrzi, és egyeztetett időpontban Bérbeadó érte megy, és átadásra kerül.
10. **A bérleményben** zajjal járó munkavégzés – tevékenység nem folytatható. Zenélés korlátozott mértékben és időben végezhető a társasház házirendje szerint, mely átadásra kerül, és betartandó.
11. **A bérleményben** átalakítás, átrendezés, felújítás, berendezés, felszerelés, gépek változtatása módosítása, cseréje csak a Bérbeadó előzetes és írásos engedélye alapján lehetséges.
12. **Felek megállapodnak**, hogy a jelen szerződés tartalma üzleti titkot képez, azt harmadik személynek nem tehetik hozzáférhetővé, és nem adhatják ki. Ennek megszegése kártérítési kötelezettséget von maga után.
13. **Felek megállapodnak**, hogy jogviszonyukban együttműködve, jóhiszeműen járnak el, a vitás kérdéseket békés úton rendezik. Sikertelenség esetén a Pesti Központi Kerületi Bíróság, ill. a Fővárosi Bíróság illetékességét jelölik meg.
14. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a Lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. 73. törvény rendelkezései irányadók.
15. **Jelen szerződést** a felek elolvasták, értelmezték, valamint mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják. A szerződés részét képezik a csatolt alábbi mellékletek:
– 1.sz. Melléklet – bérlemény átadási jegyzőkönyv
– 2 sz. melléklet – bútorok, háztartási gépek listája

Budapest, 2018. _____

Bérbeadó aláírása_____
Bérló aláírása

1. tanú

2. tanú:

