**LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS**

amely létrejött *egyrészről*:

|  |  |
| --- | --- |
| Név: |  |
| Anyja neve: |  |
| Születési hely, idő: |  |
| Lakóhely: |  |
| Levelezési cím: |  |
| Személyi igazolvány szám: |  |
| Mobil és vezetékes telefon: |  |
| E-mail cím: |  |
| Képviseletében eljár: |  |

mint bérbeadó (a továbbiakban: **bérbeadó**),

*másrészről*:

|  |  |
| --- | --- |
| Név: |  |
| Anyja neve: |  |
| Születési hely, idő: |  |
| Lakóhely: |  |
| Levelezési cím: |  |
| Személyi igazolvány szám: |  |
| Mobil és vezetékes telefon: |  |
| E-mail cím: |  |

mint bérlő (a továbbiakban: **bérlő**)

*együttesen*: **szerződő** **felek**

között az alulírott napon és helyen, az alábbiak szerint:

A bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a ……………………………………….szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: **ingatlan**). Az ingatlan …….. m2 alapterületű.

A jelen szerződés aláírásával a bérbeadó bérbe adja, a bérlő pedig bérbe veszi az ingatlant.

1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokba vételének napja: 20..………….... A szerződő felek a birtokba vételről jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza különösen: a birtokba vétel tényét, időpontját, a jelenlévő személyeket, az ingatlan állapotának rövid ismertetését, a bérbeadó által rendelkezésre bocsátott lakásberendezések, egyéb felszerelési tárgyak, bútorok, valamint az épület központi berendezéseinek felsorolását, állapotát, a közüzemi mérőórák gyári számát és állását, a mérőórák plombájának sértetlen vagy sérült állapotát. A szerződő felek a jegyzőkönyv aláírásával az abban rögzített állapot szerinti birtokba adás illetve birtokba vétel tényét elismerik.
2. A jelen szerződés 20..………….... napjával lép hatályba és 20..………….... napjáig terjedő időpontig határozott időre szól oly módon, hogy a határozott idő lejártával egyéb megállapodás hiányában határozatlanná válik. A szerződő felek a határozott idő lejárta előtt írásban megegyezhetnek arról, hogy a szerződés újabb egy év időszakra határozott idejűként folytatódik tovább. Az első határozott idejű időszak alatt bérbeadó kizárólag …….. (................) napos felmondási idővel és akkor mondhatja fel a szerződést, ha bérlő súlyos szerződésszegést követett el, vagy ha bérbeadó az ingatlant értékesíteni kívánja.
3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan havi bérleti díja ………………... Ft (azaz: ………………………………. forint) melynek első esedékes időpontja 20..………….... A szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy a havi bérleti díj összege az első határozott idejű időszakban nem módosul, a további időszakra vonatkozóan pedig a szerződő felek egyeztetését követően módosítható. A bérlő a   bérleti   díjat   havonta előre,  a  tárgyhó  ……..  napjáig  köteles  a  bérbeadó                                                                       számú bankszámlájára átutalni, vagy – átvételi elismervény ellenében – készpénzben megfizetni.
4. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjon felül a bérlő viseli az ingatlan közüzemi díjait (így különösen: a víz-, gáz-, csatorna- és áramköltségeket), valamint az ingatlanban biztosított telefon-, televízió- és internet előfizetés díját. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen pont szerinti költségekről a bérbeadó nevére kiállított számlákat a bérbeadó köteles határidőben kiegyenlíteni a szolgáltatók felé, és ezt követően a bérlő e költségeket – a bérbeadó által másolatban megküldött kifizetési bizonylatok átvételétől számított 5 banki napon belül – készpénzben vagy átutalással megtéríti a bérbeadó részére. A bérlő a nevére kiállított szolgáltatói számlákat közvetlenül a szolgáltató felé egyenlíti ki.
5. Az (3) és (4) pont szerinti fizetési kötelezettség a bérlőt a birtokba vételi jegyzőkönyv aláírásának (ennek hiányában a szerződésszerű birtokbaadás bérbeadó általi felajánlásának) napjától a bérleti szerződés megszűnésének napjáig terheli.
6. A szerződő felek rögzítik, hogy a bérlő a két havi bérleti díjnak megfelelő óvadék (kaució) első felét, azaz ………………... Ft (azaz: ………………………………. forint) összeget a jelen szerződés aláírását megelőzően / napján 20..………….... napján a bérbeadónak megfizette. A második felét az óvadéknak (kauciónak), azaz ………………... Ft (azaz: ………………………………. forint), 20..………….... napján fogja megfizetni a bérlő.
7. A kaució teljes összege ………………... Ft (azaz: ………………………………. forint). A bérbeadó az óvadék hiánytalan átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri. A szerződő felek az óvadékkal a szerződés megszűnését követő …….. (……..……..) naptári napon belül kötelesek elszámolni. Ennek keretében a bérbeadó az óvadékból levonja a bérlő jelen szerződésből eredő tartozását, a fennmaradó összeget pedig a bérlő részére visszafizeti. Amennyiben a bérlőnek a jelen szerződésből eredő tartozása nincsen, úgy az óvadék teljes összege visszajár. A szerződő felek rögzítik, hogy az óvadék nem lakható le. Amennyiben a határozott idejű időszak alatt a bérlő a szerződést felmondja úgy a bérbeadót …….. havi bérleti díjnak megfelelő összegű bánatpénz, azaz ………………... Ft (azaz: ………………………………. forint) illeti meg.
8. A bérbeadó az ingatlant a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni. A bérbeadó szavatol azért, hogy az ingatlan a szerződés egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, megfelel a szerződés előírásainak, továbbá harmadik személynek nincs az ingatlanra vonatkozóan olyan joga, amely a bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.
9. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő az ingatlant kizárólag lakás céljára, rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. További kiegészítések:………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………
10. A bérbeadó az ingatlan rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését havonta egyszer – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizheti. A bérlő köteles arra, hogy a bérbeadóval előre egyeztetett időpontban az ingatlanba történő bejutást biztosítsa, és az ellenőrzést tűrje.
11. A bérlő az ingatlanban bármilyen átalakítási munkálatot csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet, ellenkező esetben a bérbeadó felszólítására köteles az eredeti állapotot saját költségén haladéktalanul visszaállítani. A bérlő esetleges értéknövelő beruházásainak megtérítését a bérleti szerződés megszűnésekor csak abban az esetben követelheti, ha a szerződő felek írásban kifejezetten így állapodtak meg.
12. A bérbeadó saját költségén köteles gondoskodni az ingatlan karbantartásáról és felújításáról. Az ingatlan, a burkolatok, nyílászárók, valamint a bérbeadó által biztosított valamennyi lakás berendezés, felszerelési tárgy rendeltetésszerű használatából eredően szükségessé váló javítás, karbantartás, felújítás, pótlás, csere költségei – beleértve a bérleti jogviszony megszűnését követő tisztasági festés költségeit is – a bérbeadót terhelik. A bérbeadó tájékoztatja a bérlőt, hogy a saját ingóságaikra vonatkozóan vagyonbiztosítási szerződést köthet oly módon, hogy a bérlő felelősségbiztosítása, kizárólag az általa okozott károkra terjed ki.
13. Ha az ingatlanban, vagy a bérbeadó által biztosított lakásberendezésben, felszerelési tárgyban a bérlő vagy a vele együttlakó, illetve a bérlőhöz érkezett személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.
14. A szerződő felek kölcsönösen kötelesek elősegíteni és tűrni a másik felet terhelő munka kellő időben, de az érintettek szükségtelen háborítása nélkül történő elvégzését. Ennek keretében a szerződő felek kötelesek egymást haladéktalanul írásban értesíteni arról, ha a másik felet terhelő munka elvégzése, vagy valamely szükséges munka feltételeinek (pl. ingatlanba való bejutás) biztosítása vált szükségessé. Az értesítés elmulasztásából vagy késedelméből eredő károkért a mulasztó fél felel.
15. A jelen szerződés egyoldalúan, írásban közölt módon, azonnali hatállyal, a bérlő vagy a bérbeadó által kezdeményezett felmondással, kizárólag súlyos szerződésszegés indokával szüntethető meg. A felmondást ajánlott-tértivevényes küldeményként, postai úton kell kézbesíteni.

Súlyos szerződésszegésnek minősül *különösen*, ha

* bármelyik fél az ingatlannal összefüggő, a jelen szerződés szerint őt terhelő bármely fizetési kötelezettségének (pl. bérleti díj, közműdíj stb.) teljesítésével 15 (tizenöt) naptári napot meghaladó késedelembe esik, vagy;
* bármelyik fél az erre irányuló írásbeli felszólítás közlésétől számított …….. (……..……..) naptári napon belül nem kezdi meg, vagy az;
* elvárható időn belül nem (illetve nem megfelelő minőségben) végzi el az őt terhelő kijavítási, felújítási, karbantartási, csere, vagy pótlási kötelezettségét, feltéve, hogy ezzel nem elhanyagolható mértékű érdeksérelmet okoz, vagy;
* bármelyik fél az erről szóló értesítés kézhezvételét követően tevékenységével, vagy mulasztásával jelentősen akadályozza az ingatlannal kapcsolatos, szükséges munkálatok elvégzését, vagy;
* az ingatlan olyan állapotban van, hogy használata az egészséget veszélyezteti (abban az esetben is, ha erről a tényről a bérlő a szerződés megkötésekor vagy az ingatlan birtokbavételének időpontjában tudott).

Azonnali hatályú felmondás esetén a szerződés a felmondás írásbeli közlésével megszűnik.

1. A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles az ingatlant, a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni, saját ingóságait – beleértve az állagsérelem nélkül eltávolítható felszerelési tárgyakat is – hiánytalanul elszállítani, valamint az ingatlant – csereingatlanra vonatkozó igény nélkül – elhagyni. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadónak nincs módja arra, hogy a bérlő ingatlanban maradt ingóságainak őrzéséről gondoskodjon. Erre figyelemmel a bérbeadó jogosult a bérlő ingatlanban maradt ingóságait – ha a bérlő azokat az erre irányuló írásbeli felszólítás közlésétől számított 15 (tizenöt) naptári napon belül sem szállítja el – felhasználni, elajándékozni, vagy értékesíteni; azzal, hogy a bérlő ezzel kapcsolatos kártérítési, elszámolási, vagy egyéb igényt nem támaszthat. Amennyiben a bérlő a szerződés megszűnését követően jogcím nélkül tovább használja az ingatlant, úgy köteles megtéríteni minden kárt és költséget, ami ennek hiányában nem merült volna fel, továbbá köteles a havi bérleti díjjal azonos összegű havi használati díjat fizetni a bérbeadó részére, havonta előre, a tárgyhó első napján, köteles továbbá a (3) és (4) pont szerinti költségeket is határidőben megfizetni.
2. A jelen szerződés kizárólag írásban módosítható. A szerződő felek kötelesek a jelen szerződésben megadott adataik változásáról 5 (öt) naptári napon belül írásban értesíteni a másik felet, az ennek elmulasztásából eredő minden következmény a mulasztó felet terheli.
3. A szerződő felek a jelen szerződéssel kapcsolatos írásbeli nyilatkozataikat – a szerződés módosítása és a felmondás kivételével – egymás jelen szerződésben megadott (illetve adatváltozás esetén az utolsóként bejelentett) e-mail címére küldött üzenettel is közölhetik. Az e-mail útján tett nyilatkozat az olvasási (megjelenítési) visszaigazolás szerinti időpontban tekintendő közöltnek. A postai úton kézbesített nyilatkozat az átvétel napján tekintendő közöltnek. A szerződő felek ugyanakkor megállapodnak abban, hogy a postára adástól számított 10. munkanapon hatályosan közöltnek tekintendő – a másik fél jelen szerződésben rögzített (illetve adatváltozás esetén az utolsóként bejelentett) levelezési címére feladott – nyilatkozat abban az esetben is, ha a kézbesítés bármely okból sikertelen volt.
4. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) és az 1993. évi LXXVIII. (Ltv.) rendelkezései az irányadók. A szerződő felek a jelen szerződést jóváhagyólag aláírták, egy-egy eredeti példányt mindkét fél átvett.

…………………..., 20…..………….....

………………………………………………… …………………………………………………

Bérbeadó                                                                             Bérlő

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: Név:

Lakcím: Lakcím:

Aláírás: Aláírás