

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

A dokumentum a felek között létrejött bérleti jogviszony részleteit tartalmazza.

1. Szerződő felek

Bérbeadó:	Kovács Ádám
Anyja neve:	Nagy Éva
Születési hely és idő:	1990.12.09
Lakcím:	1053 Budapest, Kossuth Lajos utca 12. III/5.
Telefonszám:	+36301234567
E-mail cím:	kovacs.adam@gmail.com
Bérlő:	Szabó Anna
Anyja neve:	Szabó Erzsébet
Születési hely és idő:	1994.05.16
Lakcím:	6722 Szeged, Tisza Lajos körút 41. II/7.
Telefonszám:	+36709876543
E-mail cím:	szabo.anna@gmail.com

2. Bérlemény

Helyrajzi szám:	12345/2
Cím:	1118 Budapest, XI. kerület, Budaörsi út 48.

3. Időtartam

Szerződés típusa:	Határozott
Kezdőnap:	2025.11.01.
Megszűnés napja:	2027.11.01.
Felmondási idő:	3 hónap

Nem mondható fel 2026.06.01.-ig.

4. Bérleti díj

Összeg / hónap:	230 000 Ft
Határidő:	havonta előre, tárgyhó 15. napjáig

Fizetési mód:	Átutalás
Bankszámlaszám:	12345678-12345678-12345678

A Bérló az első hónap bérleti díját arányosan, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg köteles a Bérbeadónak megfizetni.

5. Üzemeltetési költségek

Gáz (fűtés):	a bérleti díjon felül fizetendő
Villany:	a bérleti díjon felül fizetendő
Víz- és csatornadíj:	a bérleti díjon felül fizetendő
TV:	benne van a bérleti díjban
Internet:	a Bérló intézi és fizeti

A Bérló köteles az üzemeltetési költségeket, illetve a közös költséget havonta, a bérleti díj kiegyenlítésével egyidőben megfizetni a Bérbeadónak.

A villany díja a bérleti díjon felül fizetendő.
A gáz (fűtés) díja a bérleti díjon felül fizetendő.
A víz- és csatornadíj a bérleti díjon felül fizetendő.

A Bérló saját nevére igényelt szolgáltatásokat (pl. TV, internet) köteles bekötni, fenntartani és a költségeket viselni.

A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérló köteles az igénybe vett szolgáltatásokról nullás igazolást bemutatni a Bérbeadó felé, továbbá a saját nevére igénybe vett szolgáltatásokra megkötött szerződéseket a Bérlemény vonatkozásában megszüntetni.

6. Kaució

Kaució összege:	900 000 Ft
Kötbér (takarítás elmulasztása kiköltözéskor):	Nincs

A bérleti jogviszony megszűnésekor – a közüzemi díjak befizetésének igazolását követően – a Bérbeadó a kauciót teljes egészében visszaadja. Fizetési késedelem, illetve a Bérlónek felróható kár esetén a kaució arányos része visszatartható.

7. Egyebek

Állat tartása engedélyezett:	Igen
Dohányzás engedélyezett:	Nem
Közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalás szükséges:	Nem

8. A bérbeadó jogai és kötelezettségei

A Bérbeadó kijelenti, hogy jogosult a jelen Szerződést annak tartalma szerint megkötni, továbbá nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, amely a Bérlemény Bérő általi használatát korlátozná vagy kizárná.

A Bérbeadó köteles:

- a) a Bérleményt és berendezéseit a Szerződés hatálybalépésének időpontjával, a bérleti jogviszony megszűnéséig terjedő időre a Bérő használatába adni;
- b) biztosítani a Bérő részére a Bérlemény zavartalan használatát, a közművek zavartalan működését.
- c) köteles a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartani. A Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a Bérleményben lévő részei, illetve az azok működtetéséhez szükséges eszközök üzemképesek.

A Bérbeadó jogosult:

- d) A Bérőtől a jelen szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartását követelni;
- e) A Bérőtől a bérleti díj és minden, a Bérlemény Bérő általi használatával összefüggésben felmerült költség összegét követelni;
- f) a Felek által egyeztetett időpontban a Bérlemény területére belépni, a rendeltetésszerű használat, tűzrendészeti, valamint a társasház házirendjébe foglalt és egyéb előírások betartásának ellenőrzése céljából;
- g) mindazt megtenni, amire a jogszabályok, valamint a jelen Szerződés feljogosítja.

9. A bérő jogai és kötelezettségei

A Bérő köteles:

- a) a Bérleményt a bérleti jogviszony tartama alatt a rendeltetésének megfelelően használni, a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket, a társasház házirendjében, valamint a bérleti szerződésben foglaltakat maradéktalanul betartani;
- b) a Bérlemény rendeltetésszerű használatával együtt járó karbantartási, javítási, takarítási munkákat a saját költségén rendszeresen elvégezni, amennyiben a Felek másként nem állapodnak meg. Amennyiben a Bérlemény tartozékai és alkotórészei (pl. gépészeti berendezések) gazdaságosan nem javíthatóak, akkor a Bérbeadó köteles az adott tartozékot vagy alkotórészt kicserélni;
- c) a Bérlemény esetleges hibáiról, vagy a Bérleményben keletkezett kárról, azok felfedezését követően azonnal értesíteni a Bérbeadót. A Bérő köteles tűrni a hiba vagy kár elhárításához szükséges munkáknak a Bérbeadó, vagy megbízottja által történő elvégzését;
- d) a Bérleményben bárminemű átalakítás, korszerűsítés, vagy bármilyen egyéb állagsérelemmel járó változtatás elvégzéséhez (ideértve a falak fúrását is) a Bérbeadó előzetes írásbeli (e-mail, SMS) engedélyét kérni. Minden, a Bérlemény birtokbaadaskori állapotát érintő, a Bérő által végzett változást a Bérőnek saját költségén helyre kell állítania a bérleti szerződés megszűnése napjáig, kivéve, ha a Felek írásban másként állapodtak meg;
- e) a közüzemi szolgáltatók alkalmazottjainak Bérleménybe történő belépését biztosítani;
- f) a jelen szerződésben meghatározott bérleti díjat és egyéb, a Bérbeadó részére fizetendő összegeket a jelen szerződésben meghatározott határidőig kiegyenlíteni;
- g) a Bérleményben végzendő átalakítási munkálatoktól, építésekől tartózkodni;
- h) a Bérleményt a szerződés megszűnésével egyidejűleg kifogástalan állapotban, saját ingóságaitól kiürítve, kitakarítva (tisztán) Bérbeadó részére visszaszolgáltatni;
- i) a vonatkozó jogszabályban, valamint a jelen szerződésben foglaltakat betartani;
- j) tudomásul venni, hogy a Bérleménybe bevitt ingóságain a Bérbeadónak törvényes zálogjoga áll fenn, amely alapján a Bérbeadó a Bérő szerződésszegésből eredő követeléseit kielégítheti.

A Bérő jogosult:

- k) Bérbeadótól a jelen bérleti szerződésben, valamint a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartását követelni;
- l) mindazt megtenni, amelyre a jogszabályok vagy a jelen bérleti szerződés feljogosítja.

10. A szerződés módosítása és szerződésszegés miatti felmondása

10.1. A jelen szerződés módosításai és kiegészítései csak írásba foglalva, és mindkét Fél aláírásával ellátva érvényesek.

10.2. A Bérbeadó jogosult a bérleti szerződésnek rendkívüli felmondására írásban, ha a Bérelő:

- a) fizetési kötelezettségeivel (ideértve a kaució összegének feltöltési kötelezettségét) a szerződéses határidőhöz képest késedelembe esik, és a Bérbeadó a Bérlelt – a következményekre történt figyelmeztetéssel – a teljesítésre 8 napos póthatáridő tűzésével írásban felszólította, és a Bérelő a felszólítás ellenére a 8 napos póthatáridőben sem tesz eleget a fizetési kötelezettségének. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap, utolsó napjára szólhat, és nem lehet rövidebb 15 napnál.
- b) a jelen szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt (de legalább 5 napos) határidőben nem teljesíti;
- c) a Bérleményt rendeltetésellenesen használja, különösen, ha vét a hatósági kikötések, a társasház házirendjében foglaltak, vagy tilalmak ellen, vagy azt jelentősen hátrányos módon használja. Ezen utóbbin mindenekelőtt az olyan használat értendő, mely a lakóházként történő szabályszerű használaton túlmenő elhasználódást, sérülést, tönkremenetelt vált ki, vagy az olyan használat, amely ellentétes a Bérbeadónak vagy más bérlelt, lakók jogaival, vagy jogaik ismételt, vagy súlyos zavarásával jár.
- d) A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni.

10.3. A Bérelő jogosult a bérleti szerződésnek rendkívüli felmondására e-mailben, ha

- a) a Bérbeadó a jelen szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérelő által írásban megjelölt (de legalább 5 napos) határidőben nem teljesíti.
- b) az épület, vagy a Bérlemény a Bérelő hibáján kívüli okból megsemmisül, vagy olyan mértékben válik használhatatlanná, hogy Bérelő Bérleményt nem tudja rendeltetészerűen használni.

10.4. Amennyiben a fentiekben megjelölt figyelmeztetésben meghatározott határidő eredménytelenül telt le, akkor a figyelmeztetésben megjelölt határidőt követő naptári napon a jelen szerződés megszűnik.

10.5. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy ha jelen szerződés bármely okból megszűnik, a Bérbeadónak a Bérelő vonatkozásában elhelyezési kötelezettsége nincs.

11. Kapcsolattartás

11.1. Minden értesítést, közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni, és az akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen, e-mail útján vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként küldik meg egymásnak a Felek az 1. pontban rögzített elérhetőségeikre.

11.2. Postai küldemény kézbesítettnek tekintendő a feladást igazoló térítvevényes szelvény aláírásának napján; ha a címzett az átvételt megtagadta, a postai küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni. Ha kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza) a postai küldemény a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő 5. napon kell kézbesítettnek tekinteni. Az elektronikus úton megtett nyilatkozatot a megküldést követő 2 napon kézbesítettnek kell tekinteni.

12. Záró rendelkezések

12.1. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelennek bizonyulna, az a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességére nincs hatással. Ilyen esetben a Felek az érvénytelen rész(ek)e)t a Felek eredeti szándékait legjobban tükröző érvényes rendelkezésekkel helyettesítik.

12.2. Amennyiben Bérbeadó jelen szerződésben meghatározott vagy egyébként jogszabályban megjelölt határidőben nem él jogai érvényesítésével vagy jogai érvényesítése érdekében haladéktalanul nem lép fel, nem tekinthető jogai későbbi érvényesítéséről való lemondásnak.

12.3. A 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. törvény előírásai az irányadók.

12.4. A Felek a bérleti szerződést elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: 2025.10.12. napján