

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről [bérbeadó teljes neve] (születési név: [...], születési hely, idő: [...], anyja neve: [...], lakcím: [...], személyazonosító igazolvány száma: [...], adóazonosító jel: [...], bankszámlaszám: [...]) mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről [bérlő teljes neve] (születési név: [...], születési hely, idő: [...], anyja neve: [...], lakcím: [...], személyazonosító igazolvány száma: [...], e-mail, telefon: [...]) mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**; a Bérbeadó és a Bérlő együtt: Felek) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

1. A bérlemény

1.1. A Bérbeadó kizárólagos [vagy: [...]/[...] arányú] tulajdonát képezi a [település, irányítószám, utca, házszám, emelet, ajtó] szám alatti, [...] helyrajzi számú, [...] m² alapterületű, [...] szobás, [komfortfokozat, pl. összkomfortos] lakás (a továbbiakban: Lakás). [Több tulajdonos esetén valamennyi tulajdonos a szerződést aláírja, vagy a Bérbeadó a többi tulajdonos meghatalmazását csatolja.]

1.2. A Lakáshoz tartozó, a bérlet tárgyát képező helyiségek és tartozékok: [pl. tároló, garázs, kertrész, parkolóhely – vagy: nincs].

1.3. A Lakás **bútorozottan / bútorozatlanul** [a nem kívánt rész törlendő] kerül bérbeadásra. A Lakásban lévő bútorok, berendezési és felszerelési tárgyak tételes listáját, valamint a Lakás átadáskori állapotát – fényképekkel és a mérőórák állásával – az **1. számú melléklet** (birtokbaadási és állapotfelvételi jegyzőkönyv) tartalmazza.

1.4. A Bérbeadó kijelenti, hogy a Lakás per-, teher- és igénymentes [vagy: a Lakást [...] javára bejegyzett jelzálogjog / haszonélvezeti jog terheli, amely a bérlet tárgyát és a Bérlő használati jogát nem érinti; haszonélvezet esetén a haszonélvező a szerződést bérbeadóként írja alá], és harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlőt a használatban korlátozná (Ptk. 6:332. § (2)). A Bérbeadó a Lakás energetikai tanúsítványát a szerződés megkötése előtt bemutatta, és annak másolatát a Bérlőnek átadta (Ltv. 11/A. §).

2. A bérlet célja és időtartama

2.1. A Bérbeadó a Lakást **lakás céljára** bérbe adja, a Bérló azt bérbe veszi. A Lakásban a Bérlőn kívül az alábbi személyek laknak: [név, születési idő – vagy: senki].

2.2. A bérleti jogviszony **határozott időre**, [év. hó. nap.] napjától [év. hó. nap.] napjáig jön létre. [Határozatlan idő esetén e helyett: A bérleti jogviszony [év. hó. nap.] napjától határozatlan időre jön létre.]

2.3. [Választható, határozott időnél] A Felek megállapodnak, hogy a határozott idejű szerződést bármelyik fél rendes felmondással is megszüntetheti a hónap tizenötödik napjáig a hónap végére (Ptk. 6:339. § (2)), legkorábban azonban [év. hó. nap.] napjára.

2.4. Ha a határozott idő lejártá után a Bérló a Lakást tovább használja, és ez ellen a Bérbeadó a lejáratától számított tizenöt napon belül írásban nem tiltakozik, a szerződés határozatlan idejűvé alakul át (Ptk. 6:338. § (1)).

3. Bérleti díj és fizetési feltételek

3.1. A bérleti díj havi [...] Ft, azaz [...] forint, amelyet a Bérló havonta előre, legkésőbb a tárgyhónap [...] napjáig [Ltv. 12. § (1): megállapodás hiányában a hónap 15. napjáig] köteles a Bérbeadó 1. pontban megjelölt bankszámlájára átutalással [vagy: készpénzben, átvételi elismervény ellenében] megfizetni.

3.2. Az első havi bérleti díj a szerződés aláírásakor [vagy: a birtokbaadáskor] esedékes. Tört hónap esetén a bérleti díj időarányos része jár.

3.3. [Választható] A Felek a bérleti díjat évente, először [év]. január 1-jétől, a KSH által a megelőző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével módosítják; a módosított díjat a Bérbeadó legalább 30 nappal korábban írásban közli. Ezen kívül a bérleti díj csak a Felek közös megegyezésével módosítható.

3.4. Fizetési késedelem esetén a Bérló a Ptk. 6:48. §-a szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni. A Bérbeadót a hátralékos bérleti díj és költségek erejéig a Bérlőnek a Lakásban lévő vagyontárgyain törvényes zálogjog illeti meg (Ptk. 6:337. §).

4. Közüzemi és egyéb költségek

4.1. A bérleti díj a közüzemi díjakat **nem tartalmazza**. A Lakás használatával összefüggő közüzemi díjakat (villany, gáz, víz-csatorna, távhő, szemétszállítás, internet: [a nem alkalmazott törlendő]) a Bérló viseli

- [A változat] a saját nevére átíratott mérőórák és szerződések alapján közvetlenül a szolgáltatónak; az átírásról a Felek a birtokbaadástól számított 15 napon belül közösen gondoskodnak, a bérlet megszűnésekor a Bérelő köteles a szerződéseket a Bérbeadóra visszaíratni;
- [B változat] a Bérbeadó nevén maradó szerződések alapján, a Bérbeadó által bemutatott számlák szerint, azok kézhezvételétől számított 8 napon belül a Bérbeadónak megfizetve (Szja tv. 17. § (3a)).

4.2. A társasházi közös költséget [a Bérbeadó / a Bérelő] viseli; összege jelenleg havi [...] Ft. A felújítási alapba fizetendő hozzájárulás, a biztosítás és az ingatlant terhelő adók a Bérbeadót terhelik.

4.3. A mérőórák birtokbaadáskori állását az 1. számú melléklet rögzíti; a Felek a megszűnéskor a záró mérőállásokat közösen olvassák le és jegyzőkönyvezik.

5. Óvadék (kaució)

5.1. A Bérelő a szerződésből eredő kötelezettségei – különösen a bérleti díj, a közüzemi díjak és az általa okozott károk – biztosítékaul a szerződés aláírásakor [...] Ft, azaz [...] forint [legfeljebb 3 havi bérleti díj, Ptk. 6:343. §] óvadékot fizet a Bérbeadónak, amelynek átvételét a Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával elismeri.

5.2. A Bérbeadó az óvadékból a Bérelő lejárt tartozását és az igazolt kárát közvetlenül kielégítheti; erről a Bérelőt írásban tájékoztatja. A Bérelő a felhasznált összeget a felhívástól számított 8 napon belül köteles az eredeti mértékre kiegészíteni.

5.3. Az óvadék **nem használható fel az utolsó havi bérleti díj megfizetésére**, kivéve, ha erről a Felek írásban megállapodnak. Az óvadék után kamat nem jár.

5.4. A Bérbeadó az óvadékot – a fel nem használt részét – a Lakás jegyzőkönyvezett visszaadását és a záró közüzemi elszámolást követő [...] [pl. 15 / 30] napon belül a Bérelő által megjelölt bankszámlára visszafizeti. A rendeltetésszerű használatból járó természetes elhasználódás az óvadékból nem vonható le.

6. Birtokbaadás, használat, együttélési szabályok

6.1. A Bérbeadó a Lakást [év. hó. nap.] napján, rendeltetésszerű használatra alkalmas, tiszta állapotban, a komfortfokozatának megfelelő működőképes berendezésekkel, [...] db kulccsal adja a Bérelő birtokába (Ltv. 7. §). A birtokbaadásról

a Felek az 1. számú melléklet szerinti jegyzőkönyvet veszik fel.

6.2. A Bérelő a Lakást rendeltetésszerűen, a szerződés és a társasházi házirend szerint használhatja (Ltv. 12. § (2)). A Lakást a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem adhatja albérletbe vagy más használatába (Ptk. 6:334. §), és a kiskorú gyermekén kívül más személyt nem fogadhat be (Ltv. 21. § (1)).

6.3. A Bérelő a Lakást a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem alakíthatja át, falat nem bonthat, a burkolatokat és a beépített berendezéseket nem cserélheti. A hozzájárulással végzett, a Lakás értékét növelő beruházás megtérítéséről a Felek külön megállapodnak; ennek hiányában a Bérelő a saját költségén felszerelt tárgyakat a Lakás épségének sérelme nélkül leszerelheti (Ptk. 6:341. § (4)).

6.4. [Választható – a nem kívánt törlendő] A Lakásban **háziállat tartása** [megengedett: ... / nem megengedett]. A Lakásban a **dohányzás** [megengedett / nem megengedett]. A Lakás rövid távú szálláshelyként (pl. Airbnb) történő hasznosítása nem megengedett.

6.5. A Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot és a szerződés teljesítését évente [...] [legalább egy] alkalommal, a Bérelővel legalább [...] nappal korábban egyeztetett időpontban, a Bérelő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti; a Bérelő a bejutást biztosítani köteles (Ltv. 12. § (4)). Rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet esetén a Bérbeadó a hibaelhárítás érdekében előzetes egyeztetés nélkül is bejuthat a Lakásba.

7. Karbantartás, javítás, kárfelelősség

7.1. A Bérbeadó gondoskodik az épület, az épület központi berendezései és a közös használatú helyiségek karbantartásáról (Ltv. 10. § (1)), valamint a Lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek **pótlásáról és cseréjéről** (Ltv. 13. § (1)). Az életveszélyt okozó, az épület állagát veszélyeztető vagy a Lakás használatát lényegesen akadályozó hibát a Bérbeadó késedelem nélkül elhárítja (Ptk. 6:344. §).

7.2. A Bérelő viseli a Lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek **karbantartási és felújítási** költségeit (Ltv. 13. § (1)), így különösen: [pl. izzócsere, csaptelep tömítése, lefolyó tisztítása, tisztasági festés a bérlet végén – a Felek megállapodása szerint]. [A Felek ettől eltérően is megállapodhatnak; az eltérést itt kell rögzíteni.]

7.3. A Bérelő a hibát a Bérbeadónak haladéktalanul bejelenti (Ptk. 6:335. § (2)). Ha a Bérbeadó a Bérelő írásbeli felszólításában megjelölt megfelelő határidőben a rá háruló javítást nem végzi el, a Bérelő a munkát a Bérbeadó helyett és költségére elvégeztetheti (Ltv. 9. § (2), 11. § (4)); az azonnali beavatkozást igénylő munka igazolt költségét a Bérbeadó egy összegben megtéríti (Ltv. 11. § (2)).

7.4. A Bérelő vagy a vele együtt lakó, illetve az általa beengedett személyek magatartása miatt a Lakásban, a berendezésekben vagy az épületben keletkezett kárért a Bérelő felel; a Bérbeadó a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti (Ltv. 13. § (3)).

8. A szerződés megszűnése, felmondás

8.1. A szerződés megszűnik a határozott idő lejártával, a Felek közös megegyezésével, felmondással, valamint az Ltv. 23. §-ában meghatározott egyéb esetekben.

8.2. **Rendes felmondás** [határozatlan idő esetén]: bármelyik fél a hónap tizenötödik napjáig a következő hónap végére, írásban, indokolás nélkül felmondhatja a szerződést (Ptk. 6:347. § (1)). [A Felek ennél hosszabb, [...] napos felmondási időben állapodnak meg.]

8.3. **Felmondás díjfizetés elmulasztása miatt**: ha a Bérelő a bérleti díjat vagy a 4. pont szerinti költségeket határidőre nem fizeti meg, a Bérbeadó a Bérelőt a következményekre figyelmeztetéssel írásban felszólítja; ha a Bérelő a felszólítás kézhezvételétől számított nyolc napon belül nem teljesít, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondhat. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szól, a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál (Ltv. 25. § (1), (5); Ptk. 6:336. § (3)).

8.4. **Felmondás szerződésszegő magatartás miatt**: ha a Bérelő vagy a vele együtt lakó személy a Bérbeadóval vagy a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsít, vagy a Lakást nem rendeltetésszerűen, nem szerződésszerűen használja, a Bérbeadó előzetes írásbeli felszólítás után, legalább tizenöt napos felmondási idővel, a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondhat; különösen súlyos esetben felszólítás nélkül, a tudomásszerzéstől számított nyolc napon belül (Ptk. 6:348. §).

8.5. A Bérelő a szerződést felmondhatja, ha a Bérbeadó a szavatossági kötelezettségét felszólítás ellenére nem teljesíti, valamint ha a Lakás állapota az egészséget veszélyeztet (Ptk. 6:332. § (1), (3)).

8.6. A felmondást írásban, a másik félnek igazolható módon (személyes átadás átvételi elismervénnyel, tértivevényes levél vagy az 1. pontban megadott e-mail-címre küldött, visszaigazolt üzenet) kell közölni.

8.7. [Választható] A Bérelő vállalja, hogy a szerződés megszűnésekor a Lakást kiüríti és a Bérbeadónak visszaadja; e kötelezettségvállalását a Felek [...] napon belül közjegyzői okiratba foglaltatják (Vht. 23/C. §). A közjegyzői okirat költségét [a Bérelő / a Bérbeadó / a Felek fele-fele arányban] viseli(k).

9. A Lakás visszaadása

9.1. A Bérelő a szerződés megszűnésének napján a Lakást kiürítve, tisztán, a berendezésekkel és a kulcsokkal együtt, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban – a természetes elhasználódás kivételével az átadáskori állapotban – adja vissza a Bérbeadónak (Ltv. 17. § (1)). A visszaadásról a Felek az 1. számú melléklettel összevethető jegyzőkönyvet vesznek fel, a záró mérőállásokkal.

9.2. Ha a Bérelő a Lakást a megszűnéskor nem adja vissza, a jogcím nélküli használat idejére a bérleti díjjal azonos összegű használati díjat köteles fizetni (Ltv. 20. §), és felel az ebből eredő károkért (Ptk. 6:341. § (3)).

9.3. A Bérelő a kiköltözéssel egyidejűleg gondoskodik a bejelentett lakcíme megszüntetéséről; ennek elmulasztása esetén a Bérbeadó a Bérelő kijelentését kezdeményezheti (Nytv. 26. § (5)).

10. Lakcímbejelentés, adatkezelés, záró rendelkezések

10.1. A Bérbeadó szállásadóként hozzájárul, hogy a Bérelő és a 2.1. pontban felsorolt személyek a Lakást [lakóhelyként / tartózkodási helyként] bejelentsék (Nytv. 26. § (4)). A lakcímbejelentés a Lakás használatára vonatkozó jogot nem keletkeztet (Nytv. 26. § (5)).

10.2. A Felek egymás személyes adatait kizárólag a szerződés teljesítése és az abból eredő igények érvényesítése céljából, a jogviszony megszűnését követő igényérvényesítési határidő végéig kezelik.

10.3. A jelen szerződés csak írásban módosítható. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

10.4. A Felek a jelen szerződést elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. A szerződés [...] egymással megegyező eredeti példányban készült, amelyből egy-egy példány a Feleket illeti.

Mellékletek: 1. birtokbaadási és állapotfelvételi jegyzőkönyv (berendezések listája, fényképek, mérőállások, kulcsok); 2. a Bérbeadó tulajdonjogát igazoló tulajdoni lap másolata; 3. energetikai tanúsítvány másolata; [4. társasházi házirend; 5. tulajdonostársi meghatalmazás].

Kelt: [település], [év. hó. nap.]

Bérbeadó

Bérlő

Előttünk mint tanúk előtt:

1. tanú (név, lakcím, aláírás)

2. tanú (név, lakcím, aláírás)

Minta – Jogi Kisokos (jogikisokos.hu). A minta tájékoztató jellegű, nem minősül jogi tanácsadásnak; a saját helyzetedhez igazítsd, kétség esetén kérj ügyvédi segítséget. A szögletes zárójelben álló részeket töröld vagy töltsd ki.