

Bérelti Szerződés

Határozatlan időre, de legalább 1 évre

Lakásbérelti szerződés határozatlan időre, 12 hónapos minimum bérelti időtartammal, amely létrejött az alábbi szerződő felek között:

1. Szerződő felek

1.1. Bérbeadó

Név / cégnév:

Születési név:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakcím / székhely:

Levelezési cím:

Személyi igazolvány száma / cégjegyzékszám:

Adóazonosító jel / adószám:

Bankszámlaszám:

Telefonszám:

E-mail cím:

a továbbiakban: **Bérbeadó**,

másrészről

1.2. Bérlő

Név / cégnév:

Születési név:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakcím / székhely:

Levelezési cím:

Személyi igazolvány száma / cégjegyzékszám:

Adóazonosító jel / adószám:

Bankszámlaszám:

Telefonszám:

E-mail cím:

a továbbiakban: **Bérlő**.

Bérbeadó és Bérő a továbbiakban együttesen: **Felek**. Felek az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel kötnek egymással lakásbérleti szerződést.

1.3. Több bérő, bérőtársak, kezes

1.3.1. Amennyiben a jelen szerződést több Bérő írja alá, a Bérők a jelen szerződésből eredő valamennyi fizetési, kártérítési, karbantartási, kiköltözési és elszámolási kötelezettségükért Bérbeadóval szemben egyetemlegesen felelnek.

1.3.2. Az egyetemleges felelőség alapján Bérbeadó jogosult bármelyik Bérőtől követelni a teljes bérleti díj, rezsi, közüzemi díj, közös költség, kár, használati díj vagy egyéb szerződéses tartozás megfizetését.

1.3.3. Egyik Bérő kiköltözése, elköltözése vagy a Bérlemény tényleges használatának megszűntetése önmagában nem szünteti meg az adott Bérő szerződéses kötelezettségeit. Bérő a szerződésből kizárólag Bérbeadó és a többi Bérő írásbeli hozzájárulásával, szerződésmódosítással léphet ki.

1.3.4. Új bérő a szerződésbe kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával és írásbeli szerződésmódosítással léphet be.

1.3.5. A Felek megállapodása szerint a szerződés teljesítéséért kezes felel:

igen nem

Kezes neve:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakcím:

Személyi igazolvány száma:

Adóazonosító jel:

Telefonszám / e-mail:

1.3.6. Amennyiben a jelen szerződésben a kezes feltüntetésre kerül és a szerződést kezesként aláírja, Kezes kijelenti, hogy a Bérő jelen szerződésből eredő valamennyi fizetési és kártérítési kötelezettségéért - ideértve különösen a bérleti díjat, rezsit, közüzemi díjakat, közös költséget, késedelmi kamatot, kártérítést, jogcím nélküli használati díjat és elszámolási tartozást - készfizető kezességet vállal. Kezes tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a Bérő nemteljesítése esetén közvetlenül Kezestől is követelheti a tartozás megfizetését.

2. A bérbeadás jogcíme és a Bérbeadó nyilatkozatai

2.1. Bérbeadó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan bérbeadására jogosult, mert az ingatlan tekintetében:

- kizárólagos tulajdonos,
- tulajdonostárs, és a szükséges hozzájárulásokkal rendelkezik,
- haszonélvező,
- meghatalmazott képviselő,
- egyéb jogcímen jogosult:

2.2. Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérlemény bérbeadását harmadik személy joga, hatósági határozat, társasházi szabályzat, tulajdonostársi rendelkezés vagy egyéb korlátozás nem akadályozza, illetve az ilyen esetleges korlátozásokról Bérlőt a szerződés aláírása előtt teljeskörűen tájékoztatta.

2.3. Bérbeadó kijelenti, hogy amennyiben a Bérlemény bérbeadásához tulajdonostárs, haszonélvező, meghatalmazó, társasház, hatóság vagy más jogosult hozzájárulása szükséges, annak beszerzéséről a szerződés megkötéséig gondoskodott, illetve a hozzájárulás hiányából eredő következményekért Bérlővel szemben felel.

2.4. Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérlemény a birtokbaadás időpontjában rendeltetésszerű lakhatásra alkalmas, biztonságos, tiszta, használható és a jelen szerződésben meghatározott célra megfelelő állapotban kerül átadásra.

2.5. Bérbeadó szavatolja, hogy Bérlő a jelen szerződés fennállása alatt a Bérleményt a szerződés rendelkezései szerint, Bérbeadó vagy harmadik személy jogellenes zavarása nélkül használhatja.

2.6. Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérlemény nem áll olyan ismert műszaki, jogi vagy használati korlátozás alatt, amely a lakhatási célú használatot lényegesen akadályozná, kivéve az alábbiakat:

.....

3. A Bérlemény adatai

3.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi az alábbi ingatlant:

Ingtalan címe:
Helyrajzi szám:
Ingtalan típusa: lakás / családi ház / sorház / ikerház / egyéb:
Alapterület: m²
Szobák száma: db szoba
Emelet, ajtó:
Erkély / terasz / kert:
Tároló:
Garázs / parkolóhely:
Egyéb tartozék:

a továbbiakban: **Bérlemény**.

3.2. A bérleti jogviszony kiterjed a Bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges helyiségekre, tartozékokra, beépített berendezésekre, felszerelésekre, valamint azokra az ingóságokra és használati elemekre, amelyeket a Felek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben vagy annak mellékletében rögzítenek.

3.3. A Bérleményhez kapcsolódó kizárólagos vagy közös használatú helyiségek:

tároló:
 pince:
 garázs:
 parkolóhely:
 kert / udvar:
 közös helyiségek:
 egyéb:

3.4. A Bérlemény kizárólag lakhatás céljára használható. Üzleti, irodai, kereskedelmi, raktározási, székhely-, telephely-, fióktelep-, szálláshely-szolgáltatási, airbnb-szerű vagy egyéb továbbhasznosítási célú használat kizárólag Bérbeadó előzetes, kifejezett és írásbeli hozzájárulásával megengedett.

4. A szerződés időtartama

4.1. Jelen szerződés **határozatlan időre** jön létre.

4.2. A bérleti jogviszony kezdőnapja:

4.3. A Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés határozatlan időre jön létre, azonban Bérző a bérleti jogviszony kezdőnapjától számított 12 hónapos minimum bérleti időtartamot vállal.

4.4. A 12 hónapos minimum bérleti időtartam alatt a szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg oly módon, hogy a bérleti jogviszony a minimum időtartam lejárta előtt megszűnjön.

4.5. Amennyiben Bérző a 12 hónapos minimum bérleti időtartam lejárta előtt a Bérleményből kiköltözik, annak használatát megszünteti, vagy a szerződés megszüntetését rendes felmondással kezdeményezi, ez önmagában nem mentesíti a minimum bérleti időtartamra járó bérleti díj és a Bérzőt terhelő egyéb fizetési kötelezettségek megfizetése alól.

4.6. A 12 hónapos minimum bérleti időtartam alatt a szerződés kizárólag a Felek közös írásbeli megegyezésével, illetve a jelen szerződésben vagy jogszabályban meghatározott rendkívüli felmondási ok fennállása esetén szüntethető meg.

4.7. A minimum bérleti időtartam nem érinti Bérző rendkívüli felmondási jogát, ha Bérbeadó súlyos szerződésszegést követ el, vagy ha a Bérlemény Bérbeadónak felróható okból tartósan rendeltetésszerű lakhatásra alkalmatlanná válik.

4.8. A 12 hónapos minimum bérleti időtartam leteltét követően a szerződés határozatlan idejű lakásbérleti szerződésként, a jelen szerződés rendes felmondásra vonatkozó szabályai szerint szüntethető meg.

5. Birtokbaadás

5.1. Bérbeadó a Bérleményt Bérző részére az alábbi napon adja birtokba:

Birtokbaadás napja:

5.2. A birtokbaadás feltétele a jelen szerződés aláírása, az első havi bérleti díj és az óvadék Bérbeadó részére történő megfizetése, az átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele, valamint - amennyiben a jelen szerződés szerint Bérző erre köteles - a közjegyzői

kiköltözési és/vagy fizetési kötelezettségvállaló nyilatkozat megtétele és annak Bérbeadó részére történő igazolása.

5.3. A birtokbaadás tényleges körülményeit, így különösen a Bérlemény állapotát, a mérőóraállásokat, az átadott kulcsokat, belépési eszközöket, tartozékokat, berendezéseket, leltári tárgyakat és esetleges fotódokumentációt a Felek külön átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik, amely a jelen szerződés elválaszthatatlan melléklete.

5.4. Amennyiben Bérelő az első havi bérleti díjat, az óvadékot vagy a birtokbaadás jelen szerződésben meghatározott egyéb feltételét határidőben nem teljesíti, Bérbeadó jogosult a birtokbaadást megtagadni. Felek megállapodnak abban, hogy ezen feltételek teljesítése a birtokbaadás lényeges előfeltétele. Bérbeadó jogosult a szerződéstől írásban elállni, ha Bérelő a birtokbaadás időpontjáig az első havi bérleti díjat, az óvadékot, a vállalt közjegyzői kiköltözési és/vagy fizetési kötelezettségvállaló nyilatkozatot, vagy a birtokbaadás más lényeges feltételét nem teljesíti. Bérbeadó az elállás gyakorlása előtt nem köteles póthatáridőt tűzni, kivéve, ha erről a Felek külön írásban eltérően állapodnak meg.

5.5. Bérelő a birtokbaadásakor köteles a Bérleményt megtekinteni, annak állapotát ellenőrizni, és az esetleges hibákat, hiányosságokat az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzíteni.

5.6. A birtokbaadásakor nem észlelhető, rejtett hibákat Bérelő köteles azok felismerését követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 munkanapon belül írásban jelezni Bérbeadó részére. A késedelmes bejelentésből eredő többletkárért Bérelő felel.

6. Bérleti díj

6.1. Bérelő a Bérlemény használatáért havi bérleti díjat köteles fizetni.

Havi bérleti díj összege: Ft/hó

Azaz: forint/hó.

6.2. A bérleti díj fizetésének módja:

banki átutalás készpénz egyéb:

6.3. Banki átutalás esetén a fizetés adatai:

Bankszámlatulajdonos neve:

Bankszámlaszám:

Közlemény: bérleti díj, hónap

6.4. Bérelő a bérleti díjat minden hónap napjáig, előre köteles megfizetni.

6.5. Amennyiben a bérleti jogviszony nem a hónap első napján kezdődik vagy nem a hónap utolsó napján szűnik meg, a Felek eltérő megállapodása hiányában az adott hónapra járó bérleti díjat időarányosan kell megfizetni.

6.6. A fizetés akkor minősül teljesítettnek, amikor az összeg Bérbeadó bankszámláján jóváírásra kerül, illetve készpénzes fizetés esetén amikor Bérbeadó az összeget átvette és az átvételt írásban igazolta.

6.7. A bérleti díj nem tartalmazza a rezsit, közüzemi díjakat, közös költséget, internet-, televízió-, parkolási, takarítási vagy egyéb használati díjakat, kivéve ha jelen szerződés kifejezetten másként rendelkezik.

6.8. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj megfizetésének elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül, amely a jelen szerződésben meghatározott feltételek szerint rendkívüli felmondást alapozhat meg.

6/A. Számlázás, adózás, rendelkezések céges fél esetén

6/A.1. Amennyiben Bérbeadó számla kiállítására köteles vagy számlát kíván kiállítani, Bérelő köteles a számlázáshoz szükséges adatokat pontosan megadni.

Számlázási név:

Számlázási cím:

Adószám:

E-mail cím elektronikus számla küldéséhez:

6/A.2. A Felek rögzítik, hogy a bérleti díj bizonylatolása, számlázása, adózása, áfakezelése és esetleges kifizetői kezelése a mindenkor hatályos adójogszabályok szerint történik.

6/A.3. Amennyiben a bérbeadás adómentes ingatlan-bérbeadásnak minősül, Bérbeadó a jogszabályi feltételek fennállása esetén számla helyett számviteli bizonylatot is kiállíthat.

6/A.4. Amennyiben Bérelő kifizetőnek minősül, vagy a bérbeadás áfaköteles, illetve garázs, parkolóhely vagy egyéb külön szolgáltatás bérbeadása is érintett, a Felek kötelesek az ehhez szükséges adózási és bizonylatolási adatok megadásában együttműködni.

6/A.5. A jelen pont nem minősül adótanácsadásnak; Felek szükség esetén könyvelő vagy adótanácsadó közreműködését veszik igénybe.

7. Bérleti díj módosítása

7.1. A bérleti díj a szerződés első 12 hónapja alatt nem módosítható, kivéve ha a Felek erről írásban kifejezetten megállapodnak.

7.2. A 12 hónapos minimum bérleti időtartam leteltét követően a bérleti díj évente egy alkalommal, legkorábban a bérleti jogviszony kezdőnapjának évfordulójától módosítható.

7.3. A Felek megállapodása szerint a bérleti díj módosításának módja:

A bérleti díj évente legfeljebb a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett, előző naptári évre vonatkozó éves fogyasztói árindex mértékével emelhető.

A bérleti díj kizárólag a Felek külön írásbeli megállapodása alapján módosítható.

Egyéb módon:

7.4. Amennyiben a Felek az inflációkövető díjmódosítást választják, Bérbeadó köteles a módosított bérleti díj összegéről és a számítás módjáról Bérlőt legalább 30 nappal a módosított díj első esedékessége előtt írásban tájékoztatni.

7.5. Az inflációkövető díjmódosítás nem minősül egyoldalú, önkényes díjemelésnek, hanem a Felek jelen szerződésben előre rögzített megállapodásán alapul.

7.6. Amennyiben a Felek a külön írásbeli megállapodáshoz kötött díjmódosítást választják, a bérleti díj csak akkor módosul, ha azt mindkét fél írásban elfogadja. Megállapodás hiányában a korábbi bérleti díj marad irányadó, illetve bármelyik fél jogosult a szerződést a rendes felmondás szabályai szerint megszüntetni.

8. Óvadék / kaució

8.1. Bérlő a szerződés aláírásával egyidejűleg óvadékot fizet Bérbeadó részére.

Óvadék összege: Ft

Azaz: forint.

8.2. Az óvadék célja Bérbeadó jelen szerződésből eredő követeléseinek biztosítása.

8.3. Az óvadék különösen az alábbi követelések fedezetére használható fel:

- elmaradt bérleti díj,
- elmaradt rezsi, közüzemi díj vagy közös költség,
- késedelmi kamat,
- Bérlő által okozott kár,

- Bérelővel együtt lakók, vendégek, állatok vagy Bérelő által beengedett személyek által okozott kár,
- rendeltetésellenes használatból eredő helyreállítási költség,
- hiányzó vagy sérült berendezési tárgyak pótlása,
- kulcs, távirányító, kapunyitó, belépőkártya pótlása,
- indokolt takarítás, szagtalanítás, fertőtlenítés vagy tisztasági festés költsége,
- jogcím nélküli használat díja,
- a kiköltözéskori elszámolásból eredő egyéb tartozás.

8.4. Az óvadék nem lakható le. Bérelő nem jogosult az óvadék összegét egyoldalúan az utolsó havi bérleti díjba, rezsibe vagy más fizetési kötelezettségébe beszámítani.

8.5. Bérbeadó az óvadékból kizárólag Bérelővel szemben fennálló, igazolható, esedékes vagy a kiköltözési elszámolás alapján megállapítható követelést vonhat le.

8.6. Ha Bérbeadó az óvadékból a bérleti jogviszony alatt jogszerű levonást érvényesít, Bérelő köteles az óvadékot Bérbeadó írásbeli felszólításától számított napon belül az eredeti összegre kiegészíteni.

8.7. Bérbeadó az óvadék Bérelőt megillető részét a Bérlemény visszaadását, az átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételét és az ismert tartozások, károk, költségek elszámolását követően, legkésőbb 15 napon belül köteles Bérelő részére visszafizetni.

8.8. Ha a kiköltözéskor valamely közüzemi végszámla, társasházi elszámolás vagy más, Bérelőt terhelő költség még nem ismert, Bérbeadó jogosult az óvadékból az ésszerűen várható költségnek megfelelő összeget visszatartani. A visszatartott összeggel Bérbeadó a végleges számla vagy elszámolás rendelkezésre állását követő 8 napon belül köteles elszámolni.

8.9. Az óvadék után Bérbeadó kamatot nem köteles fizetni, kivéve ha a Felek ettől eltérően írásban megállapodnak.

9. Rezsi, közüzemi díjak, közös költség

9.1. Bérelő köteles viselni a Bérlemény használatával összefüggő rezsi-, közüzemi és külön szolgáltatási díjakat, kivéve azokat, amelyeket a jelen szerződés kifejezetten Bérbeadó kötelezettségeként jelöl meg.

9.2. A Felek az alábbiak szerint állapodnak meg:

Díjtípus	Fizetésre köteles fél	Fizetés módja	Megjegyzés
Villany	Bérlő / Bérbeadó	szolgáltatónak vagy Bérbeadónak
Víz	Bérlő / Bérbeadó	szolgáltatónak vagy Bérbeadónak
Gáz	Bérlő / Bérbeadó	szolgáltatónak vagy Bérbeadónak
Fűtés	Bérlő / Bérbeadó	szolgáltatónak vagy Bérbeadónak
Közös költség	Bérlő / Bérbeadó	szolgáltatónak vagy Bérbeadónak
Internet / TV	Bérlő / Bérbeadó	szolgáltatónak vagy Bérbeadónak
Szemétdíj	Bérlő / Bérbeadó	szolgáltatónak vagy Bérbeadónak
Lakásbiztosítás	Bérlő / Bérbeadó	szolgáltatónak vagy Bérbeadónak
Egyéb	Bérlő / Bérbeadó	szolgáltatónak vagy Bérbeadónak

Közös költség esetén a Felek külön rögzítik, hogy annak mely része terheli Bérlőt. A Bérlőt főszabály szerint a Bérlemény használatával összefüggő, üzemeltetési jellegű közös költség terheli. A felújítási alap, rendkívüli társasházi befizetés, beruházási jellegű hozzájárulás vagy tulajdonosi jellegű költség Bérbeadót terheli, kivéve ha a Felek írásban ettől eltérően állapodnak meg.

9.3. Amennyiben a közüzemi szerződések Bérbeadó nevének maradnak, Bérlő köteles a Bérbeadó által bemutatott számla, mérőóraállás, társasházi elszámolás vagy egyéb bizonylat alapján az őt terhelő díjakat Bérbeadó részére napon belül megtéríteni.

9.4. Amennyiben a közüzemi szerződések Bérlő nevére kerülnek átírásra, Bérlő köteles a díjakat határidőben közvetlenül a szolgáltató felé megfizetni, és Bérbeadó kérésére a teljesítést igazolni.

9.5. Bérlő köteles a közműveket rendeltetésszerűen, takarékosan és a lakhatási célú használatnak megfelelően igénybe venni.

9.6. Bérelő nem jogosult a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül új közüzemi, internet-, televízió-, riasztó-, kamerarendszer-, okoseszköz- vagy más szolgáltatói szerződést kötni, ha az a Bérlemény műszaki állapotát, falazatát, vezetékvezetését, homlokzatát vagy társasházi jogviszonyait érinti.

9.7. A rezszi és közüzemi díjak elszámolásának módja:

- tételes, mérőóraállás és számla alapján történő elszámolás,
- fix havi átalány, éves / időszakos elszámolással,
- fix havi átalány végleges elszámolás nélkül,
- közvetlen szolgáltatói fizetés Bérelő által,
- Bérbeadó általi megfizetés és Bérelő felé történő továbbszámlázás / átterhelés,
- egyéb:

9.8. Fix havi átalány esetén az átalány összege: Ft/hó.

Az átalány tartalma:

9.9. Amennyiben az átalány elszámolással érintett, a Felek az elszámolást az alábbi gyakorisággal végzik el:

- havonta
- negyedévente
- félévente
- évente
- kiköltözéskor
- egyéb időpontban:

9.10. A közüzemi szerződések átírásának rendje:

- a közüzemi szerződések Bérbeadó nevéen maradnak,
- a közüzemi szerződések Bérelő nevére kerülnek,
- csak az alábbi közüzemi szerződések kerülnek Bérelő nevére:

9.11. Amennyiben a közüzemi szerződések Bérelő nevére kerülnek, Bérelő köteles az átíráshoz szükséges nyilatkozatokat a birtokbaadástól számított napon belül aláírni, illetve az átíráshoz szükséges ügyintézésben együttműködni.

9.12. A közüzemi átírás elmaradása nem mentesíti Bérelőt a tényleges használat alapján őt terhelő díjak megfizetése alól.

10. Mérőóraállások

10.1. A birtokbaadáskori és visszaadáskori mérőóraállásokat, azok dátumát, azonosító adatait és esetleges fotódokumentációját a Felek az átadás-átvételi, illetve visszaadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik. Az elszámolás alapját az ott rögzített adatok, valamint a szolgáltatói számlák és elszámolások képezik.

10.2. A Bérlemény visszaadásakor a Felek ismételten rögzítik a mérőóraállásokat, és ezek alapján számolnak el egymással.

10.3. Ha Bérő a mérőóraállások leolvasását, ellenőrzését vagy dokumentálását indokolatlanul akadályozza, az ebből eredő többletköltségekért és károkért felel.

11. Berendezések, felszerelések, leltár

11.1. A Bérlemény:

- berendezett,
- részben berendezett,
- üres állapotban kerül átadásra.

11.2. A Bérleményben található, Bérbeadó tulajdonát képező bútorokat, berendezéseket, gépeket, felszereléseket, tartozékokat és egyéb ingóságokat a Felek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben, illetve annak leltár- vagy fotómellékletében rögzítik.

11.3. Az átadás-átvételi jegyzőkönyv, valamint annak esetleges leltár- és fotómelléklete a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

11.4. Bérő köteles a Bérbeadó tulajdonát képező és részére használatba adott tárgyakat rendeltetészerűen, gondosan, a használati útmutatóknak és a józan gondosság követelményeinek megfelelően használni, megőrizni, valamint a szerződés megszűnésekor a természetes elhasználódástól eltekintve megfelelő állapotban visszaszolgáltatni.

11.5. Bérő a Bérbeadó tulajdonát képező berendezéseket, bútorokat, gépeket, felszereléseket, tartozékokat és egyéb ingóságokat Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem viheti el a Bérleményből, nem cserélheti ki, nem selejtezheti le, nem adhatja tovább, nem zálogosíthatja el, nem terhelheti meg, és nem használhatja a rendeltetésüktől eltérő módon.

11.6. Bérő köteles haladéktalanul írásban jelezni Bérbeadó részére, ha a Bérbeadó tulajdonát képező berendezési tárgy, gép, felszerelés vagy tartozék meghibásodik, megrongálódik, elveszik, eltűnik, megsemmisül vagy használhatatlanná válik.

11.7. Bérő felel az általa, vele együtt lakó személy, vendég, állat vagy általa beengedett személy által okozott károkért, hiányokért és rendeltetésellenes használatból eredő meghibásodásokért. Bérő nem felel a rendeltetés szerű használattal együtt járó természetes elhasználódásért.

12. Kulcsok és belépési eszközök

12.1. A Bérbeadó által Bérő részére átadott kulcsokat, távirányítókat, kapunyitókat, belépőkártyákat, postaláda-, tároló-, garázs- és egyéb kulcsokat, riasztókódokat, okosár-hozzáféréseket, valamint minden más belépési eszközt vagy hozzáférést a Felek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik.

12.2. Az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített kulcsok, belépési eszközök és hozzáférések a Bérlemény rendeltetés szerű használatához kerülnek átadásra. Bérő köteles azokat gondosan megőrizni, rendeltetés szerűen használni, és megakadályozni, hogy azok illetéktelen személy birtokába vagy használatába kerüljenek.

12.3. Bérő kulcsról, távirányítóról, kapunyítóról, belépőkártyáról, okosár-hozzáférésről vagy bármely más belépési eszköztől másolatot kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával készíthet vagy készíttethet.

12.4. Bérő a zárat, riasztókódot, okosárát, kaputelefont, beléptetőrendszert vagy más hozzáférési rendszert Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem cserélheti le, nem módosíthatja, nem programozhatja át, és nem egészítheti ki.

12.5. Ha kulcs, távirányító, kapunyító, belépőkártya, kód, okosár-hozzáférés vagy más belépési eszköz elveszik, megsérül, illetéktelen személyhez kerül, vagy annak biztonsága veszélybe kerül, Bérő köteles erről Bérbeadót haladéktalanul értesíteni.

12.6. Az elveszett, megrongált vagy Bérőnek, vele együtt lakó személynek, vendégének vagy közreműködőjének felróható okból pótlandó kulcs, távirányító, kapunyító, belépőkártya vagy más belépési eszköz pótlásának igazolt költsége Bérőt terheli.

12.7. Amennyiben az elvesztés, illetéktelen hozzáférés vagy biztonsági kockázat miatt indokolt a zár, kód, okosár-hozzáférés, beléptetőrendszer vagy kapcsolódó biztonsági elem cseréje vagy módosítása, és az ok Bérőnek, vele együtt lakó személynek, vendégének vagy közreműködőjének felróható, annak igazolt és arányos költsége Bérőt terheli.

12.8. A szerződés megszűnésekor Bérelő köteles valamennyi átvett, valamint Bérbeadó hozzájárulásával esetlegesen másolt kulcsot, távirányítót, kapunyitót, belépőkártyát és egyéb belépési eszközt Bérbeadó részére visszaadni, továbbá köteles megszüntetni vagy átadni minden olyan hozzáférést, kódot vagy jogosultságot, amely a Bérleménybe vagy annak kapcsolódó helyiségeibe történő belépést lehetővé teszi.

12.9. A kulcsok, belépési eszközök és hozzáférések visszaadását a Felek a visszaadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik.

13. Bérelővel együtt lakó személyek

13.1. A Bérleményben az alábbi személyek jogosultak életvitelszerűen lakni:

Név	Születési idő	Jogcím / kapcsolat
.....
.....
.....

13.2. A Bérleményben életvitelszerűen kizárólag a jelen szerződésben, illetve annak mellékletében megjelölt személyek lakhatnak.

13.3. Bérelő további személyt tartósan, életvitelszerű otthlakás céljából kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

13.4. Alkalmi vendég fogadása megengedett, feltéve hogy az nem jár a Bérlemény rendeltetésellenes használatával, túlterhelésével, a lakóközösség zavarásával, a társasházi házirend megszegésével, illetve Bérbeadó jogos érdekeinek sérelmével.

13.5. Nem minősül alkalmi vendéghasználatnak, ha valamely személy a Bérleményben rendszeresen, tartósan vagy életvitelszerűen tartózkodik, ott rendszeresen ott alszik, személyes tárgyait ott tartja, vagy a Bérleményt lakhatása központjaként használja.

13.6. Bérelő felel a vele együtt lakó személyek, vendégek, látogatók, valamint az általa beengedett személyek magatartásáért, továbbá az általuk okozott károkért úgy, mintha azokat maga okozta volna.

13.7. Bérelő köteles gondoskodni arról, hogy a vele együtt lakó személyek és vendégei a jelen szerződés használati, házirendi, dohányzási, állattartási, zajvédelmi és együttélési szabályait betartsák.

14. Lakcímbejelentés

14.1. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy Bérelő a Bérlemény használatára jogosító jelen szerződés alapján, a jogszabályi feltételek fennállása esetén a Bérlemény címére lakóhelyet vagy tartózkodási helyet jelenthet be.

14.2. A lakcímbejelentés kizárólag hatósági nyilvántartási célú bejelentés, és nem keletkeztet tulajdonjogot, haszonélvezeti jogot, önálló használati jogot, előbérleti jogot, elővásárlási jogot, birtokvédelmi többletjogot vagy a jelen szerződésben meghatározottnál erősebb bérleti jogot.

14.3. Bérelő tudomásul veszi, hogy a lakcímbejelentés nem módosítja a jelen szerződés időtartamát, felmondási szabályait, fizetési kötelezettségeit, kiköltözési kötelezettségét, illetve a Bérlemény visszaadására vonatkozó rendelkezéseket.

14.4. Bérelő köteles a bérleti jogviszony megszűnésekor, illetve a Bérleményből történő végleges kiköltözésekor a Bérleménybe bejelentett lakóhelyét vagy tartózkodási helyét a jogszabályoknak megfelelően megszüntetni vagy módosítani, és ennek megtörténtét Bérbeadó kérésére igazolni.

14.5. Amennyiben a lakcímbejelentéshez a hatóság külön szállásadói, bérbeadói vagy tulajdonosi nyilatkozatot kér, Bérbeadó a jogszerű lakcímbejelentéshez szükséges nyilatkozat megtételét nem tagadhatja meg indokolatlanul, feltéve hogy Bérelő a jelen szerződés alapján ténylegesen jogosult a Bérlemény használatára.

14.6. Bérelő a Bérlemény címére más személy lakóhelyét vagy tartózkodási helyét kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jelentheti be vagy engedheti bejelenteni, kivéve ha jogszabály eltérően rendelkezik.

15. A Bérlemény használata

15.1. Bérelő köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen, lakhatás céljára, a jelen szerződésnek, jogszabályoknak, társasházi házirendnek és a jóhiszeműség követelményének megfelelően használni.

15.2. Bérelő köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely:

- a Bérleményt vagy az épületet károsítja,
- a berendezéseket rongálja,
- a szomszédokat vagy a lakóközösséget indokolatlanul zavarja,
- veszélyezteti az épület vagy a lakók biztonságát,

- jogellenes tevékenységhez kapcsolódik,
- a Bérlemény állagát indokolatlanul rontja,
- a társasházi együttélés szabályait sérti.

15.3. Bérő kijelenti, hogy a Bérleményre irányadó házirendet, társasházi együttélési szabályokat és a Bérbeadó által átadott használati tájékoztatásokat megismerte, és vállalja azok betartását.

15.4. Bérő köteles betartani a társasházi házirendet, szervezeti-működési szabályzatot, tűzvédelmi, zajvédelmi, hulladékkezelési és együttélési szabályokat, amennyiben azok a Bérleményre irányadók.

15.5. Bérő a Bérleményben veszélyes anyagot, robbanásveszélyes anyagot, nagy mennyiségű árut, hulladékot vagy a lakhatási célú használattal össze nem egyeztethető tárgyat nem tárolhat.

15.6. Bérő köteles a Bérleményt úgy használni, hogy az ne okozzon a Bérbeadónak, a társasháznak, a szomszédoknak vagy harmadik személyeknek kárt, többletköltséget vagy jogvitát.

15.7. Bérő köteles betartani a társasházi házirendben vagy helyi szabályokban meghatározott csendes időszakot. Ilyen külön rendelkezés hiányában Bérő köteles különösen 22:00 és 7:00 óra között, valamint pihenőnapokon és ünnepnapokon tartózkodni a lakóközösség nyugalma zavaró zajkeltéstől.

15.8. Bérő nem tarthat a Bérleményben olyan összejövetelet, rendezvényt vagy tevékenységet, amely a lakóközösség nyugalma, a Bérlemény állagát vagy Bérbeadó jogos érdekeit sérti.

16. Albérletbe adás, továbbengedés, hasznosítás tilalma

16.1. Bérő a Bérleményt vagy annak bármely részét harmadik személynek albérletbe, használatba, szívésségi használatba, rövid távú szálláshely céljára vagy más módon tovább nem adhatja.

16.2. Ettől eltérni kizárólag Bérbeadó előzetes, kifejezett és írásbeli hozzájárulásával lehet.

16.3. Bérő nem jogosult a Bérleményt internetes szálláshely-közvetítő felületen, hirdetési oldalon, közösségi médiában vagy más módon rövid távú hasznosítás céljából meghirdetni.

16.4. A jelen pont megszegése lényeges szerződésszegésnek minősül, és Bérbeadó rendkívüli felmondását alapozhatja meg.

17. Háziállat

17.1. A Bérleményben állat tartása:

- nem megengedett,
- kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével megengedett,
- az alábbi feltételekkel megengedett:

17.2. Engedélyezett állat esetén Bérő teljes felelősséggel tartozik az állat által okozott minden kárért, szennyezésért, zajért, szaghatásért, fertőzésért, allergén terhelésért, valamint a társasházi vagy szomszédjogi panaszokért.

17.3. Ha társasházi szabályzat, házirend vagy más kötelező rendelkezés az állattartást korlátozza vagy tiltja, azt Bérő köteles betartani akkor is, ha jelen szerződés egyébként az állattartást feltételesen megengedné.

17.4. Állattartás esetén Bérő köteles a kiköltözéskor szükség szerint gondoskodni a Bérlemény fokozott takarításáról, szagtalanításáról és fertőtlenítéséről.

17.5. Bérbeadó az állattartásra adott hozzájárulását írásban visszavonhatja, ha az állattartás kárt, tartós szennyezést, zajt, szaghatást, társasházi vagy szomszédjogi panaszt okoz, és Bérő a problémát felszólítás ellenére nem szünteti meg.

18. Dohányzás

18.1. A Bérlemény:

- teljes egészében nemdohányzó terület, beleértve az erkélyt / teraszt is,
- nemdohányzó terület, de az erkélyen / teraszon dohányzás megengedett,
- az alábbi feltételekkel használható dohányzásra:

18.2. A dohányzási tilalom - eltérő megállapodás hiányában - kiterjed az elektromos cigaretta, hevített dohánytermék, vízpipa és más, tartós szaghatással vagy lerakódással járó eszköz használatára is.

18.3. A dohányzási szabály megszegése esetén Bérő köteles megtéríteni az ebből eredő károkat és költségeket, ideértve különösen a szagtalanítás, tisztítás, kárpittisztítás, függönytisztítás és indokolt tisztasági festés költségeit.

18.4. A dohányzásból eredő tartós szaghatás, elszíneződés vagy égésnyom nem minősül természetes elhasználódásnak.

19. Takarítás, higiénia, hulladékkezelés

19. Takarítás, higiénia, hulladékkezelés

19.1. Bérlő köteles a Bérleményt tisztán, higiénikusan, rendezett és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartani.

19.2. Bérlő köteles a hulladékot a helyi, társasházi és közegészségügyi szabályoknak megfelelően kezelni, a közös területeket rendeltetésszerűen használni, és tartózkodni azok szennyezésétől vagy mások használatának zavarásától.

19.3. Bérlő köteles a Bérleményt rendszeresen szellőztetni, megfelelően fűteni, takarítani, a vizes helyiségeket rendeltetésszerűen használni, valamint a használati körülményeket úgy alakítani, hogy a Bérlemény állaga a rendes használatot meghaladó módon ne romoljon.

19.4. Bérlő köteles a tőle elvárható módon megelőzni különösen a használatból eredő penészesedést, rovarfertőzést, kellemetlen szagokat, dugulást, elhanyagoltságot, rendellenes párasodást, szennyeződést, hulladékfelhalmozást, valamint minden olyan állapotot, amely a Bérlemény vagy az épület állagát, higiéniáját vagy rendeltetésszerű használhatóságát veszélyezteti.

19.5. Bérlő köteles haladéktalanul, de legkésőbb az észlelést követő 2 munkanapon belül írásban jelezni Bérbeadó részére, ha penészesedést, beázást, csőtörést, szivárgást, dugulást, rovarfertőzést, rágcsáló jelenlétét, kellemetlen szaghatást, elektromos vagy gépészeti rendellenességet, szerkezeti hibát, nyílászáróval kapcsolatos problémát, fűtési vagy szellőzési problémát, illetve bármely más olyan hibát vagy körülményt észlel, amely a Bérlemény állagát, biztonságát vagy rendeltetésszerű használatát érintheti.

19.6. Bérlő felel azokért a károkért, költségekért és állagromlásért, amelyek a Bérlő, vele együtt lakó személy, vendég, állat vagy Bérlő által beengedett személy rendeltetésellenes használatából, elhanyagolásából, elégtelen takarításából, nem megfelelő szellőztetéséből, nem megfelelő fűtéséből, hulladékfelhalmozásából, késedelmes hibabejelentéséből vagy a kármegelőzési kötelezettség elmulasztásából erednek.

19.7. Az épületszerkezeti, szigetelési, gépészeti, központi fűtési, víz-, csatorna-, elektromos vagy más, Bérbeadó érdekkörébe tartozó hibák elhárítása Bérbeadó kötelezettsége, amennyiben azok nem Bérlőnek vagy a Bérlő érdekkörébe tartozó személynek felróható okból keletkeztek.

19.8. Bérő köteles a Bérleményben észlelt kárveszély esetén a tőle elvárható azonnali kárenyhítő intézkedéseket megtenni, így különösen vízszivárgás, csőtörés, beázás, dugulás, füst, égszag, gázsag, elektromos hiba vagy más sürgős veszélyhelyzet esetén Bérbeadót haladéktalanul értesíteni, és a további károk megelőzése érdekében ésszerűen elvárható módon eljárni.

20. Karbantartás, javítás, hibaelhárítás

20.1. Bérő köteles a Bérleményben található berendezéseket, gépeket és felszereléseket rendeltetésszerűen, a használati útmutatóknak és a józan gondosság követelményeinek megfelelően használni.

20.2. Bérő köteles saját költségén gondoskodni a mindennapi használattal összefüggő kisebb karbantartási és állagmegóvási feladatokról, így különösen:

- izzócsere,
- elemcsere,
- szűrők tisztítása,
- lefolyók rendeltetésszerű tisztán tartása,
- szellőztetés és penészmegelőzés,
- kisebb használati szennyeződések eltávolítása,
- a berendezések használati útmutató szerinti kezelése.

20.3. Bérbeadó köteles gondoskodni a Bérlemény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges olyan javításokról, amelyek nem Bérő, vele együtt lakó személy, vendég, állat vagy Bérő által beengedett személy rendeltetésellenes használatából, mulasztásából vagy károkozásából erednek. Bérbeadó kötelezettsége különösen az épületszerkezeti, központi gépészeti, elektromos, víz-, gáz-, fűtési, nyílászáró- és egyéb, a rendeltetésszerű lakhatást érintő hibák elhárítása, amennyiben azok nem Bérőnek felróható okból keletkeztek.

20.3/A. A Felek a kisebb javítások és karbantartások költségviselését az alábbiak szerint határozzák meg:

20.3/A.1. A Bérő rendes használatával összefüggő, kisebb, fogyóeszköz jellegű karbantartási, pótlási vagy javítási költségek alkalmanként legfeljebb Ft összeghatárig Bérőt terhelik, feltéve hogy azok nem szerkezeti, központi, rejtett, rendeltetésszerű használatot akadályozó vagy Bérbeadó karbantartási kötelezettségébe tartozó hibából erednek.

20.3/A.2. Az Ft összeghatárt meghaladó javítások elvégzéséhez Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyása szükséges, kivéve sürgős kárelhárítási esetben.

20.3/A.3. Sürgős kárelhárítási esetben Bérő jogosult a szükséges és arányos intézkedéseket megtenni, de köteles Bérbeadót haladéktalanul értesíteni, és a költségeket számlával vagy más megfelelő bizonylattal igazolni.

20.3/A.4. Ha a hiba Bérő, vele együtt lakó személy, vendég, állat vagy Bérő által beengedett személy magatartására, mulasztására vagy rendeltetésellenes használatára vezethető vissza, a javítás teljes költsége Bérőt terheli, értékhatártól függetlenül.

20.4. Bérő köteles minden hibát, meghibásodást, beázást, csőtörést, elektromos problémát, gázszivárgást, penészesedést, szerkezeti hibát vagy egyéb rendellenességet haladéktalanul jelezni Bérbeadó felé.

20.5. A hibabejelentés módja:

E-mail:

Telefon:

Egyéb:

20.6. Bérő felel a késedelmes hibabejelentésből eredő többletkárért.

20.7. Sürgős, kármegelőzést igénylő esetben Bérő köteles minden tőle elvárható intézkedést megtenni a kár enyhítése érdekében, és haladéktalanul értesíteni Bérbeadót.

20.8. Ha a Bérleményt, az épületet vagy más lakást közvetlen kárveszély fenyegeti, Bérő köteles tűrni a szükséges kárelhárítási, javítási vagy karbantartási munkák elvégzését.

20.9. Ha Bérő a szükséges és indokolt javítási, karbantartási vagy kárelhárítási munkák elvégzését akadályozza, az ebből eredő károkért és többletköltségeikért felel.

21. Átalakítás, felújítás, fúrás, szerelés

21.1. Bérő a Bérleményben Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem végezhet átalakítást, felújítást, bontást, építést, tartós beépítést vagy a Bérlemény szerkezetét, műszaki állapotát, esztétikai megjelenését érintő munkát.

21.2. Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges különösen az alábbiakhoz:

- festés, tapétázás,
- falfúrás,
- polc, konzol, TV-tartó felszerelése,
- klíma vagy riasztó felszerelése,
- zár cseréje,

- villamos, víz-, gáz- vagy fűtési rendszer módosítása,
- beépített bútor vagy gép cseréje,
- internet-, kábel-, kamera- vagy riasztórendszer szerelése.

21.3. Ha Bérbeadó valamely átalakításhoz hozzájárul, a Felek kötelesek írásban rögzíteni, hogy a költség kit terhel, a módosítás a Bérleményben marad-e, és a szerződés megszűnésekor helyre kell-e állítani az eredeti állapotot.

21.4. Bérző Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül költségtérítési igényt nem érvényesíthet a Bérleményre fordított munkák, anyagok, beépítések vagy beszerzések után.

21.5. Engedély nélküli átalakítás esetén Bérbeadó jogosult követelni az eredeti állapot helyreállítását, illetve az ebből eredő költségek megtérítését.

22. Bérbeadó ellenőrzési joga

22.1. Bérbeadó jogosult a Bérlemény állapotát, rendeltetésszerű használatát és a szerződéses kötelezettségek teljesítését ellenőrizni.

22.2. Az ellenőrzés főszabály szerint előzetes egyeztetés alapján, Bérző szükségtelen háborítása nélkül, ésszerű időpontban történhet.

22.3. Bérbeadó legalább 3 munkanappal korábban köteles jelezni az ellenőrzési szándékát, kivéve sürgős, kármegelőzést vagy kárelhárítást igénylő esetben.

22.4. Bérző köteles biztosítani Bérbeadó vagy megbízottja bejutását:

- előzetesen egyeztetett ellenőrzés céljából,
- javítás, karbantartás, felújítás, hibaelhárítás céljából,
- mérőóra-leolvasás céljából,
- társasházi vagy szolgáltatói ellenőrzés esetén,
- sürgős kármegelőzési vagy kárelhárítási okból.

22.5. Sürgős kárelhárítási esetben - különösen csőtörés, beázás, gázszivárgás, elektromos veszélyhelyzet, tűzveszély vagy más közvetlen kárveszély esetén - Bérbeadó vagy megbízottja jogosult a szükséges mértékben a Bérleménybe bejutni, amennyiben Bérző elérése vagy közreműködése az adott helyzetben nem biztosítható.

22.6. Bérbeadó ellenőrzési joga nem gyakorolható zaklató, szükségtelenül gyakori vagy Bérző magánéletét aránytalanul sértő módon.

22.7. Bérő indokolatlanul nem tagadhatja meg az előre egyeztetett, szerződés szerű ellenőrzést vagy a szükséges javítások elvégzését.

23. Károkozás és felelősség

23.1. Bérő felel minden olyan kárért, amelyet ő, vele együtt lakó személy, vendége, megbízottja, állata vagy általa beengedett személy okoz.

23.2. Bérő nem felel a rendeltetés szerű használattal járó természetes elhasználódásért.

23.3. Nem minősül természetes elhasználódásnak különösen:

- törés,
- égésnyom,
- szándékos vagy gondatlan rongálás,
- rendeltetés ellenes használatból eredő meghibásodás,
- dohányzásból eredő tartós szag vagy elszíneződés,
- állattartásból eredő kár,
- elmaradt takarításból vagy karbantartásból eredő kár,
- engedély nélküli átalakításból eredő kár.

23.4. Bérő köteles a károkozást haladéktalanul bejelenteni Bérbeadónak.

23.5. Bérő köteles megtéríteni a károkozással, helyreállítással, szakember igénybe vételével, pótlással, takarítással és elszállítással kapcsolatban felmerült igazolt költségeket.

23.6. A károk és helyreállítási költségek megállapításánál a Felek elsősorban az átadás-átvételi jegyzőkönyvben, fotódokumentációban, visszaadás-átvételi jegyzőkönyvben, szakemberi véleményben, árajánlatban, számlában vagy más igazolható dokumentumban foglaltakat veszik figyelembe.

24. Biztosítás

24.1. Bérbeadó nyilatkozata szerint a Bérleményre:

- van lakásbiztosítás,
- nincs lakásbiztosítás,
- a biztosítás adatai:

24.2. A Bérbeadó által fenntartott lakásbiztosítás - eltérő írásbeli megállapodás hiányában - nem terjed ki Bérő saját ingóságaira.

24.2/A. Bérbeadó nem felel Bérelő saját ingóságainak, értéktárgyainak, készpénzének, iratainak, elektronikai eszközeinek vagy más személyes tárgyainak károsodásáért, eltűnéséért vagy megsemmisüléséért, kivéve ha a kár Bérbeadó felróható magatartására vezethető vissza.

24.2/B. Bérelő tudomásul veszi, hogy saját ingóságainak biztosításáról saját döntése alapján, saját költségén gondoskodhat.

24.3. Bérelő saját döntése alapján saját ingóságaira vagyonszámítás, valamint az általa vagy vele együtt lakó személyek által okozott károk fedezetére felelősségbiztosítást köthet. Bérbeadó által fenntartott lakásbiztosítás - eltérő írásbeli megállapodás hiányában - nem mentesíti Bérelőt az általa okozott károk megtérítése alól.

24.4. Káresemény esetén Bérelő köteles Bérbeadót haladéktalanul értesíteni, és a biztosítási ügyintézéshez szükséges adatokat, fényképeket, jegyzőkönyveket rendelkezésre bocsátani.

24.5. Bérelő köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a biztosító mentesülését, a biztosítási szolgáltatás csökkenését vagy a kár megtérítésének elmaradását eredményezheti.

25. Energetikai tanúsítvány

25.1. Bérbeadó nyilatkozik, hogy a Bérlemény energetikai tanúsítványával kapcsolatban Bérelőt tájékoztatta.

25.2. Energetikai tanúsítvány azonosítója:

25.3. Bérelő kijelenti, hogy az energetikai tanúsítványt:

- megtekintette,
- másolatban átvette,
- elektronikus formában megkapta,
- a jogszabály alapján nem szükséges / nem áll rendelkezésre, az alábbi okból:

.....

25.4. Bérelő kijelenti, hogy az energetikai tanúsítvánnyal kapcsolatos tájékoztatást tudomásul vette, és annak alapján a szerződést meg kívánja kötni.

26. Bérbeadói biztosítékok és követelésérvényesítés

26.1. A Felek rögzítik, hogy Bérbeadó jelen szerződésből eredő követeléseinek elsődleges biztosítéka az óvadék.

26.2. Amennyiben a mindenkor hatályos jogszabály Bérbeadó részére a Bérleményben található, Bérő tulajdonát képező vagyontárgyakon törvényes zálogjogot vagy más biztosítéki jogot biztosít, Bérbeadó azt kizárólag jogszerűen, arányosan, igazolható és esedékes követelés erejéig, a jogszabályi feltételek betartásával gyakorolhatja.

26.3. Bérbeadó nem jogosult Bérő vagyontárgyait önhatalmúlag eltulajdonítani, megsemmisíteni, használni, értékesíteni, elzárni, elszállítani vagy jogellenesen visszatartani.

26.4. Bérő köteles tartózkodni attól, hogy jelentős, esedékes és igazolható tartozás fennállása esetén a Bérbeadó jogszerű követelésérvényesítését szándékosan megghiúsítsa vagy ellehetetlenítse.

26.5. A jelen pont nem korlátozza Bérő jogát arra, hogy saját személyes használati tárgyait, iratait, gyógyszereit, egészségügyi eszközeit, munkavégzéshez szükséges eszközeit, gyermekei vagy vele együtt lakó személyek alapvető használati tárgyait, valamint a mindennapi életvitelhez szükséges dolgait birtokában tartsa.

26.6. A Felek rögzítik, hogy a jelen pont alkalmazása nem érinti Bérbeadó azon jogát, hogy követelését óvadékból, fizetési felszólítással, egyezséggel, fizetési meghagyásos eljárásban, peres vagy végrehajtási eljárásban, illetve más jogszerű módon érvényesítse.

27. Késedelmes fizetés

27.1. Ha Bérő a bérleti díjat, rezsit, közüzemi díjat, közös költséget, óvadékpótlást, használati díjat vagy a jelen szerződésből eredő más fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, késedelembe esik.

27.2. Bérő késedelem esetén köteles megfizetni a jogszabály szerinti késedelmi kamatot, valamint a késedelemmel okozott, igazolt és ésszerű költségeket.

27.3. Ha Bérő a bérleti díjat a szerződésben meghatározott fizetési határidőben nem fizeti meg, Bérbeadó írásban, a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetéssel felszólítja Bérőt a tartozás megfizetésére.

27.4. Amennyiben Bérő a bérleti díj megfizetésére vonatkozó felszólítás kézhezvételétől számított 8 napon belül nem teljesíti a tartozást, Bérbeadó a jogszabályban meghatározott határidőben és módon jogosult a szerződést írásban felmondani.

27.5. Ha Bérő a rezsit, közüzemi díjat, közös költséget, óvadékpótlást vagy más, a jelen szerződésből eredő fizetési kötelezettségét nem teljesíti határidőben, Bérbeadó írásban, a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetéssel felszólítja Bérőt a teljesítésre, legalább 8 napos póthatáridő tűzésével.

27.6. Az előző pont szerinti póthatáridő eredménytelen elteltét követően Bérbeadó jogosult a szerződést a jelen szerződés és a jogszabályok rendelkezései szerint felmondani, amennyiben a nemfizetés lényeges szerződésszegésnek minősül.

27.7. Ismételt, rendszeres vagy jelentős fizetési késedelem súlyos szerződésszegésnek minősülhet akkor is, ha Bérő az elmaradást utóbb kiegyenlíti.

27.8. Az óvadék nem minősül előre megfizetett bérleti díjnak, rezsinek, közüzemi díjnak vagy közös költségnek. Bérő köteles az esedékes bérleti díjat, rezsit, közüzemi díjakat, közös költséget és egyéb tartozásokat az óvadéktól függetlenül, határidőben megfizetni. Bérő az óvadékat egyoldalúan nem számíthatja be tartozásaiba, és nem jogosult az utolsó havi bérleti díjat vagy más fizetési kötelezettségét az óvadék terhére "lelakni". Ettől a Felek kizárólag későbbi, kifejezett írásbeli megállapodással térhetnek el.

28. Rendes felmondás

28.1. A 12 hónapos minimum bérleti időtartam alatt rendes felmondásnak oly módon nincs helye, hogy a bérleti jogviszony a minimum bérleti időtartam lejárta előtt megszűnjön. A minimum bérleti időtartam alatt a szerződés megszüntetésére a Felek közös írásbeli megegyezésével, illetve rendkívüli felmondással kerülhet sor.

28.2. A 12 hónapos minimum bérleti időtartam leteltét követően Bérő jogosult a szerződést írásban, indokolás nélkül, rendes felmondással felmondani. Bérő rendes felmondása a hónap utolsó napjára szólhat, és a felmondási idő nem lehet rövidebb 30 napnál.

28.3. A 12 hónapos minimum bérleti időtartam leteltét követően Bérbeadó jogosult a szerződést írásban, indokolás nélkül, rendes felmondással felmondani. Bérbeadó rendes felmondása a hónap utolsó napjára szólhat, és a felmondási idő nem lehet rövidebb 3 hónapnál.

28.4. A felmondási idő kezdőnapja a felmondás másik féllel történő közlését követő nap. A felmondás közlésének időpontját úgy kell megállapítani, hogy a felmondási idő és a hónap utolsó napjára történő megszűnés szabálya teljesüljön.

28.5. A felmondást írásban kell közölni. Írásbeli közlésnek minősül különösen:

- személyesen átadott, aláírt felmondás, az átvétel igazolásával,
- ajánlott vagy tértivevényes postai küldemény,
- a jelen szerződésben megadott e-mail címre küldött, egyértelmű felmondó nyilatkozat, ha annak kézbesítése vagy átvétele hitelt érdemlően igazolható.

28.6. A felmondási idő alatt Bérelő köteles a Bérleményt továbbra is rendeltetészerűen használni, a bérleti díjat, rezsit, közüzemi díjakat, közös költséget és egyéb fizetési kötelezettségeit határidőben teljesíteni, valamint a szerződés egyéb rendelkezéseit betartani.

28.7. A Felek megállapodnak abban, hogy a felmondási idő alatt Bérbeadó előzetes egyeztetés alapján, Bérelő szükségtelen zavarása nélkül jogosult a Bérleményt leendő bérlőknek vagy vevőknek megmutatni. A bemutatás időpontját a Felek kötelesek ésszerűen egyeztetni.

28.8. A rendes felmondás nem érinti a Feleknek a szerződés megszűnéséig esedékessé váló fizetési, elszámolási, kártérítési, kiköltözési és visszaadási kötelezettségeit.

29. Rendkívüli felmondás

29.1. Bérbeadó jogosult a szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni, ha Bérelő a jelen szerződésből vagy jogszabályból eredő lényeges kötelezettségét megszegi, és a szerződésszegés jellege, súlya, ismétlődése vagy következménye alapján a bérleti jogviszony fenntartása Bérbeadótól nem várható el.

29.2. Bérbeadó rendkívüli felmondására okot adhat különösen, ha Bérelő:

- a bérleti díjat határidőben nem fizeti meg,
- a rezsit, közüzemi díjakat, közös költséget vagy más fizetési kötelezettségét nem teljesíti,
- az óvadék pótlási kötelezettségének nem tesz eleget,
- a Bérleményt rendeltetésellenesen használja,
- a Bérleményt, annak berendezéseit, felszereléseit vagy tartozékait rongálja,
- a Bérleményt vagy annak bármely részét engedély nélkül másnak átengedi, albérletbe adja vagy más módon hasznosítja,
- engedély nélkül további személyt fogad be tartós, életvitelszerű ottlakás céljából,
- a társasházi házirendet, együttélési, zajvédelmi, tűzvédelmi vagy hulladékkezelési szabályokat súlyosan vagy ismételten megszegi,

- a lakóközösséget, szomszédokat vagy Bérbeadót botrányos, összeférhetetlen, fenyegető, zaklató vagy tartósan zavaró magatartással terheli,
- jogellenes vagy a lakhatási célú használattal össze nem egyeztethető tevékenységet folytat a Bérleményben,
- lényeges hibát, kárt, kárveszélyt vagy veszélyhelyzetet nem jelent be, és ezzel kárt vagy többletköltséget okoz,
- Bérbeadó vagy megbízottja jogszerű ellenőrzési, javítási, karbantartási vagy kárelhárítási célú bejutását indokolatlanul akadályozza,
- Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül átalakítást, szerelést, bontást, beépítést vagy a Bérlemény állagát érintő munkát végez,
- a jelen szerződés más lényeges rendelkezését megszegi.

29.3. Bérelő jogosult a szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni, ha Bérbeadó a jelen szerződésből vagy jogszabályból eredő lényeges kötelezettségét megszegi, és a szerződésszegés jellege, súlya, ismétlődése vagy következménye alapján a bérleti jogviszony fenntartása Bérelőtől nem várható el.

29.4. Bérelő rendkívüli felmondására okot adhat különösen, ha:

- a Bérlemény Bérbeadónak felróható okból tartósan rendeltetésszerű lakhatásra alkalmatlanná válik,
- Bérbeadó a rendeltetésszerű használathoz szükséges, őt terhelő javításokról vagy hibaelhárításról írásbeli felszólítás ellenére, megfelelő határidőn belül nem gondoskodik,
- Bérbeadó Bérelő nyugodt, szerződésszerű használatát súlyosan vagy ismételten zavarja,
- Bérbeadó jogellenesen akadályozza Bérelőt a Bérlemény használatában,
- Bérbeadó a jelen szerződés más lényeges rendelkezését megszegi.

29.5. Amennyiben a szerződésszegés orvosolható, a rendkívüli felmondást megelőzően a sérelmet szenvedett fél köteles a szerződésszegő felet írásban felszólítani a szerződésszegés megszüntetésére vagy a kötelezettség teljesítésére. A felszólításnak tartalmaznia kell a szerződésszegés rövid leírását, a teljesítésre vagy megszüntetésre nyitva álló megfelelő határidőt, valamint a rendkívüli felmondás lehetőségére vonatkozó figyelmeztetést.

29.6. Fizetési késedelem esetén a Felek a jelen szerződés késedelmes fizetésre vonatkozó rendelkezései, valamint a mindenkor hatályos lakásbérleti jogszabályok szerint járnak el.

29.7. Ha a rendkívüli felmondás oka a Bérelő, a vele együtt lakó személy, vendég vagy Bérelő által beengedett személy magatartása, különösen a lakóközösséget, szomszédokat vagy Bérbeadót súlyosan zavaró magatartás, Bérbeadó a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetéssel írásban felszólítja Bérelőt a kifogásolt magatartás megszüntetésére. Ha a

kifogásolt magatartás folytatódik vagy megismétlődik, Bérbeadó a jogszabályi feltételek szerint jogosult a szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni.

29.8. Előzetes felszólítás nélkül is közölhető rendkívüli felmondás, ha a szerződésszegés olyan súlyos, hogy a másik féltől a szerződés fenntartása nem várható el, vagy ha a késedelem közvetlen és jelentős kárral, veszéllyel, jogellenes állapottal, a Bérlemény állagának veszélyeztetésével, személy- vagy vagyónbiztonsági kockázattal, illetve helyrehozhatatlan érdeksérelemmel járna.

29.9. A rendkívüli felmondást írásban kell közölni. A felmondásnak tartalmaznia kell a felmondás okát, a szerződésszegés lényeges körülményeit, a megszűnés időpontját, valamint - ha előzetes felszólítás történt - az arra való hivatkozást.

29.10. A rendkívüli felmondás nem érinti a Feleknek a szerződés megszűnéséig vagy a megszűnéssel összefüggésben keletkezett fizetési, elszámolási, kártérítési, kiköltözési és visszaadási kötelezettségeit.

30. A szerződés megszűnése

30.1. Jelen szerződés megszűnik:

- a Felek közös írásbeli megegyezésével,
- rendes felmondással,
- rendkívüli felmondással,
- a Bérlemény megsemmisülésével vagy tartós, helyre nem állítható használhatatlanná válásával,
- jogszabályban meghatározott más okból.

30.2. A szerződés megszűnése nem érinti a megszűnésig már esedékessé vált, illetve a megszűnéssel összefüggésben keletkező fizetési, elszámolási, kártérítési, használati díj fizetési, adatkezelési, kiköltözési, visszaadási és jogérvényesítési kötelezettségeket.

30.3. A szerződés megszűnése nem érinti a 12 hónapos minimum bérleti időtartam megszegéséből eredő, jelen szerződésben meghatározott fizetési, elszámolási vagy kártérítési kötelezettségeket.

30.4. A szerződés megszűnésekor Bérelő köteles a Bérleményt kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a jelen szerződés és a visszaadásra vonatkozó rendelkezések szerint Bérbeadó részére visszaadni, függetlenül attól, hogy a megszűnés közös megegyezéssel, rendes felmondással, rendkívüli felmondással vagy más jogcímen történt.

30.5. A szerződés megszűnése önmagában nem jelenti a Felek közötti teljes elszámolás megtörténtét. A Felek a Bérlemény visszaadásakor, illetve az ahhoz kapcsolódó számlák, közüzemi végszámlák, társasházi elszámolások és egyéb igazolható tételek rendelkezésre állását követően kötelesek egymással elszámolni.

31. Kiköltözés és a Bérlemény visszaadása

31.1. Bérelő a szerződés megszűnésekor köteles a Bérleményt kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó részére visszaadni.

31.2. Bérelő köteles a Bérleményből saját ingóságait, személyes tárgyait, hulladékát és minden olyan dolgot eltávolítani, amely nem képezi Bérbeadó tulajdonát, illetve amelyek a Bérleményben maradásához Bérbeadó nem járult hozzá.

31.3. Bérelő a Bérleményt a természetes elhasználódástól eltekintve olyan állapotban köteles visszaadni, amilyenben azt átvette. A visszaadáskori állapot megítélésénél a Felek az átadás-átvételi jegyzőkönyvet, annak mellékleteit, a fotódokumentációt, a leltárt, valamint a Bérlemény rendeltetésszerű használatából eredő természetes elhasználódást veszik figyelembe.

31.4. A Felek rögzítik, hogy a rendeltetésszerű használatból eredő természetes elhasználódás önmagában nem alapoz meg Bérelővel szembeni kártérítési vagy helyreállítási igényt. A rendeltetésellenes használatból, elhanyagolásból, dohányzásból, állattartásból, erős szennyeződésből, engedély nélküli fűrészből, szerelésből, átalakításból, rongálásból vagy más szerződésszegésből eredő helyreállítás, javítás, takarítás, szagtalanítás, fertőtlenítés vagy tisztasági festés igazolt költsége azonban Bérelőt terheli.

31.5. A Bérlemény visszaadásakor a Felek visszaadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel. A visszaadás-átvételi jegyzőkönyv tartalmazza különösen a Bérlemény visszaadáskori állapotát, az esetleges hibákat, károkat, hiányokat, a mérőóraállásokat, a visszaadott kulcsokat és belépési eszközöket, a leltári tárgyak meglétét, valamint az elszámoláshoz szükséges egyéb adatokat.

31.6. A visszaadás-átvételi jegyzőkönyv a jelen szerződés szerinti elszámolás egyik alapjául szolgál. Ha valamelyik fél a jegyzőkönyvben foglaltakkal nem ért egyet, jogosult az eltérő álláspontját a jegyzőkönyvben rögzíteni.

31.7. Ha Bérelő a szerződés megszűnésének időpontjában a Bérleményt nem adja vissza, vagy a Bérleményből nem költözik ki, a szerződés megszűnését követő naptól jogcím nélküli használónak minősül, és köteles jogcím nélküli használati díjat fizetni.

31.8. A jogcím nélküli használat díja a korábbi havi bérleti díj időarányos összegének 150%-a. A jogcím nélküli használati díj minden megkezdett naptári napra jár.

31.9. A jogcím nélküli használati díj megfizetése nem jelenti a bérleti jogviszony meghosszabbítását, új bérleti szerződés létrejöttét, illetve Bérbeadó hozzájárulását a további használatához.

31.10. Bérelő késedelmes kiköltözése vagy késedelmes visszaadása esetén köteles megtéríteni Bérbeadó ebből eredő igazolt és ésszerű kárait, költségeit és többletkiadásait, ideértve különösen az új bérlővel, vevővel, közüzemi díjakkal, közös költséggel, jogi eljárással, birtokbaadással, takarítással, tárolással és helyreállítással kapcsolatos költségeket.

31.11. A Bérlemény visszaadása akkor tekinthető teljesítettnek, ha Bérelő a Bérleményt kiürített, visszaadásra alkalmas állapotban Bérbeadó rendelkezésére bocsátotta, a nála lévő kulcsokat, belépési eszközöket és hozzáféréseket visszaadta, és a Felek a visszaadás tényét jegyzőkönyvben rögzítették, vagy Bérbeadó a visszaadást más módon írásban elismerte.

32. Bent hagyott tárgyak

32.1. Ha Bérelő a kiköltözéskor vagy a Bérlemény visszaadásakor saját ingóságait, személyes tárgyait, berendezéseit, hulladékát vagy más dolgait a Bérleményben hagyja, Bérbeadó írásban felszólíthatja Bérelőt azok elszállítására.

32.2. A felszólításban Bérbeadó legalább 8 napos határidőt biztosít a bent hagyott tárgyak elszállítására, kivéve ha a tárgyak jellege, állapota vagy a Bérlemény állagának, biztonságának, higiéniájának védelme ennél rövidebb intézkedést indokol.

32.3. Ha Bérelő a bent hagyott tárgyakat a felszólításban megjelölt határidőn belül nem szállítja el, Bérbeadó jogosult azokat Bérelő költségére elszállíttatni, tároltatni, hulladékként kezeltetni vagy más jogszerű módon kezelni.

32.4. Romlandó, veszélyes, egészségre ártalmas, fertőzésveszélyes, kellemetlen szaghatással járó, hulladéknak minősülő vagy a Bérlemény állagát, biztonságát, higiéniáját veszélyeztető tárgyak esetén Bérbeadó jogosult a szükséges kárelhárító, takarítási, fertőtlenítési, hulladékkezelési vagy elszállítási intézkedéseket előzetes határidő biztosítása nélkül is megtenni.

32.5. Az elszállítás, tárolás, hulladékkezelés, takarítás, fertőtlenítés, szagtalanítás, helyreállítás és egyéb szükséges intézkedések igazolt és ésszerű költsége Bérelőt terheli, és az óvadékból levonható.

32.6. Bérbeadó a bent hagyott tárgyakat nem köteles saját költségén őrizni vagy tárolni, és azokért kizárólag a jogszabályok szerinti mértékben felel. Bérbeadó nem felel azért a kárért, amely a bent hagyott tárgyak állapotából, romlandóságából, értékcsökkenéséből, nem megfelelő csomagolásából, elszállításából vagy jogszerű kezeléséből ered, kivéve ha a kárt Bérbeadó szándékosan vagy súlyosan gondatlanul okozta.

32.7. A bent hagyott tárgyak elszállítása, tárolása vagy kezelése nem jelenti azt, hogy Bérbeadó Bérlő tartozásait elengedte, a Bérlemény visszaadását vitatás nélkül elfogadta, vagy a Felek közötti elszámolás lezárult.

33. Elszámolás a szerződés megszűnésekor

33.1. A szerződés megszűnésekor Felek kötelesek egymással elszámolni.

33.2. Az elszámolás kiterjed különösen:

- bérleti díjra,
- rezsire,
- közüzemi díjakra,
- közös költségre,
- óvadékra / kaucióra,
- károkra,
- takarítási vagy helyreállítási költségekre,
- kulcsok és belépési eszközök visszaadására,
- jogcím nélküli használati díjra,
- túlfizetésekre.

33.3. Bérbeadó az óvadékból kizárólag igazolható, Bérlőt terhelő követelést vonhat le.

33.4. Az elszámolást írásban kell rögzíteni.

33.5. Ha az elszámoláshoz szükséges valamely számla, közüzemi végszámla vagy társasházi elszámolás a kiköltözéskor még nem áll rendelkezésre, a Felek az ismert tételekkel részlegesen elszámolnak, a fennmaradó tételekkel pedig azok rendelkezésre állását követően számolnak el.

33.6. A részleges elszámolás alapján visszatartható összeg nem haladhatja meg az ésszerűen várható, Bérlőt terhelő tartozások és költségek összegét. Bérbeadó a végleges elszámolást a szükséges számlák, végszámlák vagy társasházi elszámolások kézhezvételét követően haladéktalanul, de legkésőbb 8 napon belül köteles elkészíteni.

34. Tulajdonosváltás

34.1. Bérbeadó jogosult a Bérleményt a bérleti jogviszony fennállása alatt eladni, megterhelni vagy más módon átruházni, feltéve hogy ez Bérő jelen szerződésből eredő jogait jogellenesen nem sérti.

34.2. Bérő köteles túrni, hogy Bérbeadó a Bérleményt előzetes egyeztetés alapján, Bérő szükségtelen háborítása nélkül leendő vevőknek, értébecslőknek, ingatlanközvetítőnek vagy szakértőnek bemutassa.

34.3. Bérbeadó köteles Bérőt ésszerű időben tájékoztatni, ha a Bérlemény tulajdonjogában olyan változás következik be, amely a bérleti jogviszony teljesítését érinti.

34.4. Tulajdonosváltás esetén Bérbeadó köteles Bérőt írásban tájékoztatni az új tulajdonos vagy jogosult személyéről, kapcsolattartási adatairól, valamint arról, hogy a bérleti díjat a továbbiakban kinek, milyen módon és mely időponttól kell teljesíteni. Bérő mindaddig a korábban megadott fizetési mód szerint teljesíthet, amíg az új teljesítési adatokról hitelt érdemlő írásbeli tájékoztatást nem kap.

35. Előbérleti és elővásárlási jog kizárása

35.1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés Bérő részére előbérleti jogot nem alapít, kivéve ha a Felek erről külön, kifejezetten és írásban megállapodnak.

35.2. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés Bérő részére elővásárlási jogot nem alapít, kivéve ha a Felek erről külön, kifejezetten és írásban megállapodnak.

35.3. A Bérlemény esetleges értékesítése önmagában nem jogosítja fel Bérőt kártérítési vagy egyéb igény érvényesítésére, feltéve hogy Bérő szerződéses jogai nem sérülnek.

36. Közjegyzői nyilatkozat

36.1. A Felek megállapodása szerint Bérő:

- köteles közjegyzői kiköltözési nyilatkozatot tenni,
- nem köteles közjegyzői kiköltözési nyilatkozatot tenni,
- a Felek erről külön írásban állapodnak meg.

36.2. A Felek megállapodása szerint Bérő:

- köteles a jelen szerződésből eredő fizetési kötelezettségeire is kiterjedő közjegyzői fizetési kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni,
- nem köteles ilyen fizetési kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni,
- a Felek erről külön írásban állapodnak meg.

36.3. Amennyiben Bérő a 36.1. vagy 36.2. pont alapján közjegyzői nyilatkozat megtételére köteles, annak megtétele és Bérő részére történő igazolása a Bérő birtokbaadásának lényeges feltétele. Ebben az esetben Bérő nem köteles a Bérő birtokba adni mindaddig, amíg Bérő a vállalt közjegyzői nyilatkozatot meg nem teszi, és annak megtörténtét Bérő részére hitelt érdemlően nem igazolja.

36.4. Bérő a vállalt közjegyzői nyilatkozatot legkésőbb a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül, de minden esetben legkésőbb a Bérő birtokbaadásának napjáig köteles megtenni. Ha a birtokbaadás napja a szerződés aláírásától számított 8 napnál korábbi időpontra esik, Bérő köteles a közjegyzői nyilatkozatot legkésőbb a birtokbaadás időpontjáig megtenni és igazolni.

36.5. A közjegyzői kiköltözési nyilatkozatnak a jelen bérleti szerződésre, a Bérőre, a Bérő személyére, a bérleti jogviszony megszűnésének eseteire és a Bérő visszaadására kell vonatkoznia. A nyilatkozatnak tartalmaznia kell Bérő arra vonatkozó kötelezettségvállalását, hogy a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a Bérőt a szerződésben és jogszabályban meghatározott határidőben kiürítve, ingóságaitól és a vele együtt lakó vagy általa beengedett személyektől mentesen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérő birtokába visszaadja.

36.6. A közjegyzői fizetési kötelezettségvállaló nyilatkozat — amennyiben Bérő ilyen nyilatkozat megtételére köteles — kiterjedhet különösen a jelen szerződésből eredő bérleti díjra, rezsi, közüzemi díjra, közös költségre, óvadékpótlási kötelezettségre, késedelmi kamatra, jogcím nélküli használati díjra, kártérítési, helyreállítási, takarítási, elszámolási és egyéb fizetési kötelezettségekre, feltéve, hogy azok a közjegyzői okiratban a közjegyzői eljárás szabályai szerint megfelelően meghatározhatók.

36.7. Felek tudomásul veszik, hogy a közjegyzői nyilatkozat pontos tartalmát, szerkezetét és a közjegyzői okiratba foglalható kötelezettségek körét a közjegyző a hatályos jogszabályok, a jelen szerződés tartalma, a Felek adatai és nyilatkozatai, valamint a közjegyzői eljárás szabályai alapján határozza meg. Ha a közjegyző a nyilatkozat megtételéhez a jelen szerződés valamely rendelkezésének pontosítását vagy adat kiegészítését kéri, a Felek kötelesek jóhiszeműen együttműködni annak érdekében, hogy a nyilatkozat a Felek eredeti megállapodásának megfelelően elkészülhessen.

36.8. A közjegyzői kiköltözési nyilatkozat és a fizetési kötelezettségvállaló nyilatkozat egy okiratba vagy külön okiratba is foglalható, a közjegyzői eljárás szabályai, a közjegyző gyakorlata és a Felek megállapodása szerint.

36.9. Bérő köteles a közjegyzői nyilatkozat megtörténtét Bérő részére hitelt érdemlően igazolni. Ennek megfelelő igazolása különösen a közjegyzői okirat hiteles kiadványának, hiteles másolatának, vagy a közjegyző által kiadott, a nyilatkozat megtételét igazoló okiratnak Bérő részére történő átadása vagy bemutatása.

36.10. A közjegyzői nyilatkozat vagy nyilatkozatok elkészítésével kapcsolatos közjegyzői díjat és egyéb közvetlen költséget a Felek megállapodása szerint:

- Bérelő viseli,
- Bérbeadó viseli,
- Felek fele-fele arányban viselik,
- Bérbeadó előlegezi, de Bérelő köteles azt Bérbeadó részére megtéríteni,

36.11. Ha Bérelő a vállalt közjegyzői nyilatkozatot a birtokbaadás időpontjáig nem teszi meg, vagy annak megtörténtét Bérbeadó részére nem igazolja, Bérbeadó jogosult a Bérlemény birtokbaadását megtagadni, és a szerződéstől írásban elállni. Felek megállapodnak abban, hogy ebben az esetben Bérbeadó az elállás gyakorlása előtt nem köteles póthatáridőt tűzni.

36.12. Ha Bérelő a vállalt közjegyzői nyilatkozatot ugyan határidőben nem teszi meg, de a Felek ennek ellenére a Bérleményt Bérelő birtokába adják, ez önmagában nem jelenti azt, hogy Bérbeadó lemondott volna a közjegyzői nyilatkozat követeléséről. Ebben az esetben Bérelő köteles a közjegyzői nyilatkozatot Bérbeadó írásbeli felszólításában meghatározott határidőn belül megtenni. Ennek elmulasztása lényeges szerződésszegésnek minősül, és Bérbeadó jogosult a szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni.

36.13. A közjegyzői nyilatkozat megtétele nem mentesíti Bérelőt a jelen szerződésből eredő bérleti díj-, rezsi-, közüzemi díj-, közös költség-, óvadékpótlási, kártérítési, elszámolási, kiköltözési, visszaadási és egyéb szerződéses kötelezettségei alól.

36.14. Ha a Felek a 36.1. vagy 36.2. pontban azt jelölik meg, hogy a Bérelő nem köteles közjegyzői nyilatkozatot tenni, Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés teljes bizonyító erejű magánokirati formája önmagában nem azonos a közjegyzői okirati formával, és önmagában nem biztosít közvetlen végrehajthatóságot.

37. Kapcsolattartás és értesítések

37.1. Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos lényeges nyilatkozataikat írásban kötelesek megtenni.

37.2. A Felek kapcsolattartási adatai:

	Bérbeadó	Bérelő
E-mail címe:
Telefonszáma:
Postacíme:

37.3. Felek kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni kapcsolattartási adataik változásáról.

37.4. Az ennek elmulasztásából eredő kárért, kézbesítési problémáért és késedelemért a mulasztó fél felel.

37.5. Az e-mailben küldött értesítés akkor tekinthető közöltnek, ha azt a címzett visszaigazolta, arra válaszolt, vagy a kézbesítés / megnyitás / átvétel más módon igazolható. Felmondás, szerződésmódosítás, fizetési felszólítás és más lényeges jognyilatkozat esetén a küldő fél köteles gondoskodni a közlés bizonyíthatóságáról.

37.6. A postai küldemény akkor is kézbesítettnek tekinthető, ha azt a címzett "nem kereste", "átvételt megtagadta", "elköltözött", "ismeretlen" vagy hasonló jelzéssel nem veszi át, feltéve hogy a küldeményt a szerződésben megadott vagy szabályszerűen bejelentett címre küldték.

37.7. A kézbesítési vélelem nem alkalmazható, ha a címzett bizonyítja, hogy a küldeményt önhibáján kívül nem tudta átvenni.

38. Adatkezelés

38.1. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés teljesítése érdekében egymás személyes adatait kezelik.

38.2. Az adatkezelés célja:

- a szerződés megkötése,
- a Felek azonosítása,
- kapcsolattartás,
- fizetések és elszámolások kezelése,
- jogi igények érvényesítése,
- jogszabályi kötelezettségek teljesítése.

38.3. Bérbeadó kizárólag a szerződés teljesítéséhez, jogszabályi kötelezettségeihez és jogos igényei érvényesítéséhez szükséges adatokat kezeli.

38.4. Bérbeadó főszabály szerint Bérelő személyazonosító okmányairól, lakcímkártyájáról, adókártyájáról vagy más hatósági igazolványáról másolatot nem készít és nem őriz meg. Bérbeadó jogosult az okmányokat a szerződéskötéskor megtekinteni, az azonosításhoz szükséges adatokat ellenőrizni, és kizárólag a szerződés teljesítéséhez szükséges adatokat rögzíteni.

38.5. Bérelő jogosult tájékoztatást kérni személyes adatainak kezeléséről, valamint jogszabály szerint kérheti azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását.

38.6. Bérbeadó a szerződéssel összefüggő adatokat a szerződés fennállása alatt, illetve a jogi igények érvényesítésére nyitva álló elévülési idő végéig kezelheti, kivéve ha jogszabály hosszabb megőrzési időt ír elő.

38.7. Bérbeadó Bérelő személyes adatait kizárólag akkor és olyan mértékben továbbíthatja harmadik személy részére, amennyiben az a szerződés teljesítéséhez, jogszabályi kötelezettség teljesítéséhez vagy jogi igény érvényesítéséhez szükséges.

38.8. Lehetséges adattovábbítási címzettek különösen: könyvelő, jogi képviselő, közjegyző, közös képviselő, közüzemi szolgáltató, biztosító, hatóság, bíróság, végrehajtó, követeléskezelő, ha jogszerű követelésérvényesítéshez szükséges.

38.9. Bérbeadó köteles az adatkezelés során az adatminimalizálás elvét betartani, és kizárólag olyan adatot kezelni, amely a szerződés megkötéséhez, teljesítéséhez, elszámolásához vagy jogi igény érvényesítéséhez szükséges.

39. Fogyasztóvédelmi rendelkezések

39.1. Ha Bérbeadó vállalkozásnak, Bérelő pedig fogyasztónak minősül, a Felek a jelen szerződés értelmezése és teljesítése során figyelembe veszik a fogyasztóvédelmi és tisztességtelen szerződési feltételekre vonatkozó szabályokat.

39.2. Vállalkozásnak minősülő Bérbeadó esetén a panaszkezelési adatok:

Panaszkezelési cím:

E-mail:

Telefon:

Illetékes békéltető testület:

39.2/A. Bérbeadó vállalja, hogy Bérelő írásbeli panaszát annak kézhezvételétől számított napon belül írásban megválaszolja.

39.2/B. Bérelő fogyasztónak minősülő természetes személy esetén jogosult panaszával a lakóhelye vagy tartózkodási helye szerint illetékes békéltető testülethez fordulni, amennyiben a Felek közötti jogvita közvetlen egyeztetéssel nem rendezhető.

39.2/C. Bérbeadó vállalkozásként köteles a fogyasztói jogviták rendezése során a vonatkozó jogszabályok szerinti együttműködési és tájékoztatási kötelezettségének eleget tenni.

39.2/D. A jelen szerződés fogyasztói szerződésnek minősülő rendelkezéseit úgy kell értelmezni, hogy azok ne eredményezzenek a fogyasztó Bérző hátrányára tisztességtelen, egyoldalú vagy aránytalan szerződéses feltételt.

39.3. Magánszemélyek közötti szerződés esetén jelen pont csak annyiban alkalmazandó, amennyiben jogszabály alapján releváns.

40. Jogviták rendezése

40.1. Felek vállalják, hogy a jelen szerződésből eredő vitáikat elsősorban békés úton, egyeztetéssel kísérik meg rendezni.

40.2. Amennyiben az egyeztetés nem vezet eredményre, Felek jogosultak igényüket jogi úton érvényesíteni.

40.3. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó jogszabályok, valamint az egyéb irányadó magyar jogszabályok rendelkezései alkalmazandók.

40.4. A Felek a jelen szerződésből eredő jogvitáik eldöntésére - hatáskörtől függően - a bíróság illetékességét kötik ki, amennyiben azt jogszabály nem zárja ki.

41. Szerződés módosítása

41.1. Jelen szerződés kizárólag írásban, mindkét fél aláírásával módosítható.

41.2. Szóbeli megállapodás, ráutaló magatartás vagy egyoldalú nyilatkozat a szerződést nem módosítja, kivéve ha azt a Felek utóbb írásban megerősítik.

41.3. A szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége nem érinti a szerződés többi rendelkezésének érvényességét, kivéve ha az érvénytelen rész nélkül a szerződést a Felek nem kötötték volna meg.

41.4. Felek kötelesek egymással a szerződés teljesítése során együttműködni, és egymást minden lényeges körülményről késedelem nélkül tájékoztatni.

42. Mellékletek

42.1. Jelen szerződés mellékletei:

- Átadás-átvételi jegyzőkönyv, amely tartalmazhatja különösen a Bérlemény állapotát, a mérőóraállásokat, az átadott kulcsokat és belépési eszközöket, a tartozékokat, leltárt és fotódokumentációt;
- Energetikai tanúsítvány / annak másolata vagy az arra vonatkozó tájékoztatás;
- Társasházi házirend / kivonat, ha releváns;
- Meghatalmazás, tulajdonosi vagy hasznélvezői hozzájárulás, ha szükséges;
- Közjegyzői kiköltözési nyilatkozat, ha készül;
- Egyéb:

42.2. A mellékletek jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik.

42.3. Ha a szerződés és valamely melléklet között ellentmondás van, elsődlegesen a szerződés rendelkezései irányadók, kivéve ha a Felek a mellékletben kifejezetten eltérően rendelkeznek.

43. Záró rendelkezések

43.1. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elolvasták, értelmezték, annak tartalmát megértették, és azt mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

43.2. Felek kijelentik, hogy a szerződés megkötése során lényeges körülményt egymás előtt nem hallgattak el.

43.3. Felek kijelentik, hogy cselekvőképeselek, szerződéskötési képességük nem korlátozott, és a szerződés aláírására jogosultak.

43.4. Jelen szerződés számozott oldalból áll, és eredeti példányban készült.

43.5. A szerződésből Bérbeadót példány, Bérlőt példány illeti meg.

43.6. Felek rögzítik, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg az alábbi összegek megfizetésre kerültek:

Első havi bérleti díj: Ft
Óvadék / kaució: Ft
Egyéb: Ft

43.7. Bérbeadó a fenti összegek átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri, amennyiben azok készpénzben kerültek megfizetésre. Banki átutalás esetén az összeg megfizetését a bankszámlán történő jóváírás igazolja.

43.8. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést teljes bizonyító erejű magánokirati formában kívánják megkötni. Ennek érdekében a szerződést saját kezűleg írják alá, illetve két tanú igazolja az aláírások valódiságát. Felek tudomásul veszik, hogy a teljes bizonyító erejű magánokirati forma különösen a szerződés bizonyíthatósága, a lakcímbejelentés, a birtokbaadás, a kiköltözés és az esetleges jogvita rendezése szempontjából bír jelentőséggel.

44. Aláírások

A jelen szerződés aláírásának helye és ideje:

Kelt.: (település), (év) (hó) (nap)

.....
Bérbeadó
Név:

.....
Bérlő
Név:

.....
Kezes
(ha van)
Név:

.....
Tanú 1.
Név:
Lakcím:
Szem.ig.szám.:

.....
Tanú 2.
Név:
Lakcím:
Szem.ig.szám.: