

Kaució jelentése és mikor jár vissza?

Albérletet keresel, és már az első üzenetben jön a kérdés: „Mennyi a kaució?” A **kaució (jogi nevéen: óvadék)** sok vitát megelőzhet - ha jól rögzítitek a szerződésben, és az átadás-átvétel is rendben van. Nézzük, mire figyelj bérlőként és bérbeadóként, hogy a végén ne a letét legyen a legdrágább meglepetés.



Kaució vs. óvadék: mit jelent valójában?

A köznyelv **kauciót** mond, a jogszabályi nyelvben viszont jellemzően **óvadékként** találkozol vele. A lényege egyszerű: egy pénzügyi biztosíték, ami a bérbeadó követeléseit védi, ha a bérlő nem teljesít (például elmarad a bérleti díjjal, vagy kárt okoz).

Fontos különbségtétel:

- **Nem előre kifizetett bérleti díj:** attól, hogy a bérbeadó „*úgyis a végén lelakod*” - ez nem automatikus. Csak külön, kifejezett megállapodással számítható be az utolsó hónapok díjába.
- **Biztosíték jellegű pénz:** alaphelyzetben nem „*jár*” a bérbeadónak, hanem *visszajár a bérlőnek*, ha mindent rendben ad át.
- **Önkormányzati/állami bérleményeknél eltérhet:** egyes bérlakás-rendszerekben a helyi szabályok külön rögzíthetik az óvadék feltételeit és mértékét.



Mennyi kaució szokás?

A magánpiacon továbbra is jellemzően **1-3 havi bérleti díjnak megfelelő** kaucióval találkozhat, de ezt mindig a felek megállapodása és a piaci helyzet alakítja. A Ptk. kimondja: ha a biztosíték a havi bérleti díj **háromszorosát meghaladja**, a bérlő kérheti a bíróságtól a **túlzott mérték mérséklését**. A bérleti díjak emelkedésével - a kaució összege is könnyen nagy falat lehet, ezért különösen fontos a tiszta megállapodás.

A legbiztosabb gyakorlat:

- **Banki utalás előnyben:** nyoma marad, könnyebb bizonyítani.
- **Ha készpénz, legyen átvételi elismervény:** dátum, összeg, név, aláírás - és lehetőleg tanú vagy legalább egyértelmű szerződéses hivatkozás.
- **Szerződésben külön pontban szerepeljen:** összeg, mikor fizeted, mikor és milyen feltételekkel jár vissza, mire használható fel.
- **Ne add oda csak úgy, hogy „majd írunk szerződést”:** a legtipikusabb konfliktusforrás. A Lakástörvény szerint a lakás bérbeadásának érvényességéhez a szerződést írásba kell foglalni.

Gyors ellenőrző lista szerződéshez:

- **Pontosan mihez kapcsolódik az óvadék?** (bérleti díj, rezsi, károk, egyéb költségek)
- **Mikor számoltok el?** (átadás napja, kulcsleadás, mérőóra-lezárás után stb.)
- **Lesz állapotfelmérés?** (jegyzőkönyv + fotók)

Mikor jár vissza, és mit lehet belőle levonni?

A fő logika: ha a bérlő **fizetett mindent** és az ingatlant **rendben adja vissza**, az óvadékot vissza kell adni. Ha a bérbeadó levon belőle, akkor az korrekt elszámolással működik jól.

Kaucióból levonható: (azaz nem jár vissza, ha bizonyítható és szerződésszerű)

- **Elmaradt bérleti díj**
- **Igazolt tartozások** például rendezésre váró közüzemi díjak - a szerződés logikájától függően
- **Károkozás** a rendeltetésszerű használaton túl (törés, rongálás, hiányzó berendezés)
- **Jogellenes átalakítás / engedély nélküli beavatkozás:** például falbontás, festés „extrém” színre, fűrészek tömege, vagy szerelvények cseréje a bérbeadó írásos hozzájárulása nélkül - a helyreállítás költsége levonható.
- **Elveszett kulcsok és belépők pótlása:** kulcs, chip, távirányító hiánya esetén nemcsak a másolat, hanem indokolt esetben a zárbetétcsere is a bérlőt terhelheti.
- **Szerződésszegés miatti többletköltségek:** például a kiköltözési határidő be nem tartása (továbblakás), vagy tiltott albérletbe adás/„társbérlőztetés” - ha a szerződés erre egyértelműen kitér, és a kár/többletköltség bizonyítható.

Visszajár a kaució: (tehát ami tipikusan nem jó indok a levonásra)

- **Normál elhasználódás:** a rendeltetésszerű használatból eredő kopás (például enyhén kifakult fal, használati nyomok) nem ugyanaz, mint a kár.
- **Így szoktuk típusú levonások:** takarítási, festési „alapdíj” csak akkor védhető, ha erről előre, egyértelműen megállapodtatok.
- **Tételes, igazolt elszámolás nélkül nincs levonás:** ha a bérbeadó nem tud számlával, jegyzőkönyvvel vagy más, ellenőrizhető módon igazolni konkrét költséget/kárt, akkor a kaucióból *nem* tarthat vissza.
- **Nem kötelezhető a bérlő általános felújításra:** a kaució nem használható arra, hogy a bérbeadó *állagmegóvason túli* festést, csinosítást, korszerűsítést (pl. teljes tisztasági festés, burkolatcsere „mert ráfér”) finanszírozzon, ha csak *normál elhasználódásról* van szó.

A kaució alapvetően visszajár, de ha van igazolt tartozás vagy szerződésszegésből eredő kár, akkor a bérbeadó csak a ténylegesen indokolt összeget tarthatja vissza belőle - a fennmaradó részt pedig **arányosan** vissza kell fizetnie.



Tipp a viták ellen: állapot + elszámolás egy lapra

Mire jó?	Bérlőnek	Bérbeadónak
Átadás-átvételi jegyzőkönyv	[+] bizonyítja, mit vett át	[+] megmutatja, mi változott
Fotók dátummal	[+] védi a kauciót	[+] alátámasztja a kárt
Mérőóraállások rögzítése	[+] tiszta rezsi-elszámolás	[+] nincs utólagos meglepetés
Kulcsok és belépők tételes átadása	[+] nem terhelik rád az eltűnt kulcs költségét	[+] egyértelmű, hány kulcsot kell visszakapnia
Rezsi- és közös költség nullás igazolások	[+] könnyebb bizonyítani, hogy nincs tartozás	[+] csökkenti a kintlévőség kockázatát
Bútorok, gépek leltára	[+] nem kell fizetni meglévő sérülésekért	[+] egyszerűbb a hiányt és kárt beazonosítani

Kaució dátumok, határidők, sorrend

Érdemes előre megbeszélni és leírni, hogy mikor, milyen sorrendben és milyen határidőkkel kell a kauciót elszámolni.

A legjobb, ha előre rögzítitek: „mi mikor történik?”

Lépés	Mikor?	Miért számít?
Kulcsátadás + állapotfelmérés (jegyzőkönyv, fotók)	Beköltözés napján	Ez lesz a viszonyítási alap, ha később kárra hivatkozna bárki.
Kaució megfizetése (és igazolása)	Tipikusan szerződéskötéskor / beköltözés előtt	Utólag ne kelljen bizonygatni, hogy mennyi ment át és mikor.
Kiköltözés dátuma (és takarítás, apró javítások)	Szerződés szerinti utolsó napig	A „még maradnék 2-3 napot” könnyen kaucióvita-alap.
Kiköltözéskori átadás-átvétel	Kulcsleadáskor	Ekkor derül ki, mi az, ami azonnal elszámolható.
Mérőóra-állások rögzítése	Ideális esetben kulcsleadáskor	Rezsi nélkül nincs tiszta zárás.
Rezsi/közös költség	Sokszor csak később, a	Emiatt érdemes külön határidőt

Lépés	Mikor?	Miért számít?
végelszámolás	számlák beérkezése után	adni a kaució visszautalására.
\$ Kaució visszafizetése / levonások elszámolása	Szerződés szerint	Önkormányzati/állami rendszerekben gyakran konkrét (pl. 15-60 napos) elszámolási szabályok is előfordulnak, magánbérletnél pedig a szerződés a kulcs.

Határidők, amiket érdemes *konkrétan* beleírni a szerződésbe

1. **Kiköltözés + kulcsleadás napja és órája:** ne csak a dátum, hanem az óra is szerepeljen, mert fél nap csúszásból is lehet konfliktus.
2. **Kiköltözéskori átadás-átvétel menete:** jegyzőkönyv, fotók, leltár, hiányok rögzítése.
3. **Rezsi-elszámolás módja:** diktálás/óraállás alapján, és hogy mi számít *végyszámlának* (pl. szolgáltatói számla, közös képviselő igazolása).
4. **Kaució visszautalásának határideje:**
 - ha minden tiszta a helyszínen: akár **azonnal** (kulcsleadás napján),
 - ha várni kell számlákra: legyen egy fix határidő (pl. **15/30/60 nap**), és legyen leírva, *hogy mit vártok meg pontosan* (pl. „a záró rezsiszámlák beérkezését”).
5. **Részleges visszafizetés szabálya:** jó megoldás, ha rögzítitek, hogy a bérbeadó **a nem vitatott részt** hamarabb visszafizeti, és csak a vitás tételt tartja vissza *tételes indoklással*.

Gyors kiköltözési sorrend bérlőként

- **Tisztaság + alaphelyreállítás:** amit vállaltál (pl. falhibák javítása), azt még átadás előtt intézd.
- **Fotók a kulcsleadás napján:** ugyanabból a szögből, mint beköltözéskor.
- **Óraállások rögzítése:** fotó + jegyzőkönyvbe beírva.
- **Nullás igazolások, ami reális:** ahol azonnal nem megy, ott legalább legyen leírva, mikor jön a végelszámolás.
- **Kaució-visszautalás adatai:** számlaszám, név, és hogy *mikorra* várod a rendezést

Kaució összefoglalás

A kaució körüli vitákat a gyakorlatban többnyire nem elvont elvek, hanem a szerződés minősége és a bizonyíthatóság dönti el.

Alapelvek

- **Írás, külön pontban:** az óvadék összege, befizetés módja, és *tételesen*, mire használható fel.
- **Elszámolás:** ha a bérbeadó levon, legyen mögötte *ok, bizonyíték* és *számadás* (számla, jegyzőkönyv, fotó).
- **Normál elhasználódás vs. kár:** ami a rendeltetésszerű használatból jön, az nem automatikus levonási jogcím.

Gyakran felmerül az a szemlélet, hogy a kaució önmagában nem mindig elég biztonság: egy **közjegyzői okiratba foglalt** bérleti szerződés, illetve **kiköltözési nyilatkozat** sokkal tisztábban kezelheti a nemfizetés és kiköltözés kérdését, és vita esetén *gyorsabb jogérvényesítést* adhat.



Hirdess vagy keress okosan albérletet

Ha bérbeadóként szeretnéd elejét venni a kaució vitáknak, vagy bérlőként átlátható feltételekkel keresel új otthonot, érdemes rendezett, jól leírt hirdetések közül válogatni. Add fel a hirdetésed a **holahaz.hu** oldalon, vagy böngészd a friss albérleteket a **HolaHáz** felületén - hogy a kaució ne stressz, hanem tiszta megállapodás legyen a kulcsátadáskor.