

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

**Tata- Bérletés Ingatlanfejlesztési és Beruházási Korlátolt Felelősségű Társaság**  
(székhely: 2890 Tata, Agostyáni u. 1-3., képviseli: Molnár Ádám ügyvezető, mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről

..... (Lakcím: .....; An.: .....; Szül. hely: ..... ;Szül. idő: .....; Sz.ig.sz.: .....; Adóazonosító jel: .....), mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő)

között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó .....től kezdődően ..... – ig terjedő .... hónapos határozott időszakra bérbet adja Bérlő pedig bérbet veszi a Bérbeadó tulajdonát képező ..... belterület ..... hrsz. alatt felvett, természetben ..... ajtószám, ..... m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakást.
2. A Bérlő az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant megtekintett és elfogadott műszaki és esztétikai állapotnak megfelelő kifogástalan minőségben veszi bérbet. Bérbeadó a lakást leltár szerint adja át Bérlőnek, a konyha az alapvető bútorzattal rendelkezik, tartozéka a mosogatótálca és a főzést lehetővé tevő tűzhely is. A Bérlő a lakást a bérleti jogviszony megszűntével az átvételkori állapotának megfelelő kifogástalan állapotban, frissen festve köteles a Bérbeadónak birtokba visszaadni.
3. A Bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a társasház házirendje és az együttlakás normái szerint, a bérleti szerződésnek megfelelően használhatják. A Bérlőt és a vele együttlakó személyeket - a többi bérlő jogainak és érdekeinek sérelme nélkül - megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek rendeltetésszerű használatának a joga. Bérlő az általános kártérítés szabályai alapján felel az általa bérelt lakásban, a közös használatú helyiségekben és területekben okozott kárért.
4. A szerződő felek az 1/ pontban részletesen meghatározott ingatlan bérleti díjának összegét ..... Ft/hó összegben állapítják meg, mely összeg nem tartalmazza a bérlemény közüzemi szolgáltatásainak díjait, valamint a társasház által megállapított közös költséget. A bérleti díjat a Bérlő köteles havonta előre esedékesen, legkésőbb minden hónap 10. napjáig a Bérbeadó által meghatározott bankszámlára átutalni. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérlő a bérleti díj megfizetésével késedelembe esik, úgy köteles törvényes mértékű késedelmi kamatot megfizetni a Bérbeadó részére. A Bérlő köteles a közüzemi szolgáltatások díját, valamint a közös költséget esedékességekor megfizetni közvetlenül a szolgáltatónak, illetőleg a Társasháznak. A bérleti idő tartamára a közüzemi szolgáltatókkal a Bérlő köt szolgáltatási szerződést. A bérleti díj összegét bérbeadó minden évben január 01-i hatállyal jogosult egyoldalúan megváltoztatni. A megállapított új bérleti díj mértékéről Bérbeadó a Bérlőt legkésőbb a változást megelőző év december 15. napjáig írásban értesíti. Amennyiben a Bérlő a következő bérleti időszakra érvényes bérleti díjat nem fogadja el, úgy köteles a lakásból a bérleti időszak lejártával kiköltözni, abból kijelentkezni, a vele együtt lakókat elköltöztetni és kijelenteni. A Bérlő a bérleti díj

megváltoztatásának elutasításáról – annak közlését követő 8 napon belül - köteles tájékoztatni a Bérbeadót.

A bérleti díj elutasítása esetén a bérleti jogviszony az adott év december 31-én megszűnik. A bérleti díj elutasítására rendelkezésre álló határidőt követően a Bérbeadó a bérleti díjat elfogadottnak tekinti.

Felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban jelölt ingatlan használatba vételi engedélyének jogerőre emelkedését követően, a Bérló általi beköltözéssel, illetve Bérbeadó részéről történő kulcsátadással egyidejűleg Bérló Bérbeadó részére megfizet 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot. Az óvadék összegével a felek a bérleti jogviszony megszűnésekor egymással elszámolnak. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérbeadónak a Bérlóval szemben a bérleti jogviszonnyal összefüggésben (bérleti díj, lakás rendbetétele, kártérítés stb.) követelése áll fenn, úgy Bérbeadó jogosult a Bérlóval szemben fennálló követelését az óvadék összegéből közvetlenül kiegyenlíteni. A Bérbeadó jogosult az óvadékból közvetlenül a közüzemi szolgáltató vagy a társasház felé kiegyenlíteni a Bérlőt terhelő, de általa megfizetni elmulasztott közüzemi díjakat és közös költséget. Amennyiben a Bérbeadó óvadék összegéből a meghatározott jogcímenen felhasználni kényszerül, úgy a Bérló a Bérbeadó felszólítására 15 napon belül köteles az óvadékot az eredeti meghatározott összegig feltölteni. A feltöltési kötelezettség elmulasztása esetén a Bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja. A fel nem használt óvadék összege a Bérló részére visszafizetésre kerül a bérleti jogviszony megszűnésekor.

5. Bérbeadó átadta, Bérló a lakást és a hozzá tartozó helyiségeket a lakásátadási jegyzőkönyv és leltár szerint az ott megjelölt állapotban és feltételekkel birtokába vette jelen szerződés hatályba lépésének napján.
6. A Bérlőt a lakáson belül karbantartási kötelezettség terheli. A felek megállapodnak, hogy a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, pótlásával és cseréjével kapcsolatos költségek viselése a Bérlőt terhelik. Felek megállapodnak, hogy Bérló kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult a lakást átalakítani. Amennyiben Bérló a lakáson megállapodás nélkül végez bármilyen beruházást, annak megtérítését nem követelheti sem jogalap nélküli gazdagodás, sem más jogcímen. Amennyiben a Bérló a lakáson végzett beruházási tevékenységével kárt okozott, a Bérbeadó választása szerint: köteles azt megtéríteni vagy az eredeti állapotot visszaállítani.
7. Bérló a lakásba más személyt – kivéve gyermekét, házastársát és szülőjét- a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén fogadhat be. A Bérló köteles gondoskodni arról, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor az ott lakók kiköltözzenek, a lakásból kijelentkezzenek. Felek megállapodnak, hogy Bérló a lakást albérletbe nem adhatja.
8. Szerződő felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik. A bérleti szerződés a határozott idő lejártával megszűnik. A felek a bérlet vonatkozásában új szerződést köthetnek, illetőleg a szerződést közös megegyezéssel meghosszabbíthatják.
9. Bérló köteles gondoskodni arról, hogy a bérleményben vele együtt költözők és ott vele együtt élők a bérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg elhagyják az ingatlant, és onnan kijelentkezzenek.  
A Bérló a bérleti jogviszony bármely jogcímen történő megszűnése esetén sem tarthat igényt arra, hogy a Bérbeadó az elhelyezéséről gondoskodjon.

## 10. A felek szerződésbeli jogai és kötelezettségei:

Bérbeadó részéről:

- a bérlemény rendeltetésszerű (komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel) használatra történő birtokbaadás,
- a bérbeadói kötelezettségek elvégzésére kijelölt (üzemeltető) megnevezésével a bérlőt írásban tájékoztatni,
- bérleti és biztosított külön szolgáltatások esedékes díjainak számla ellenében érvényesítése, felmondási jog gyakorlása,
- a bérlő helyett és költségére elvégzett munkák költségének számla és fizetési felhívás melletti érvényesítése,
- jogcím nélküli használat esetére a lakás kiürítési eljárás haladéktalan megindítása,
- befogadó nyilatkozat,
- bérleményellenőrzés 7-20 óra közötti időben, melyet a bérlő tűrni köteles,
- a bérleti szerződés megszüntetése jelen szerződésben meghatározott módon.

Bérlő részéről:

- a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről való gondoskodás azon időpontban és olyan módon, ahogyan azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi illetőleg a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérbeadó felhívására,
- az általa vagy vele együtt lakó személyek magatartása miatt a lakásban, közös használatú helyiségekben, vagy az épület központi berendezéseiben keletkezett hiba haladéktalan kijavítása, bérbeadói felszólítás alapján a kár megtérítése,
- az épület karbantartásával (felújításával, helyreállításával, átalakításával, stb.) kapcsolatos munkák tűrése, amennyiben az nem eredményezi a lakás megsemmisülését,
- a szerződés megszűnésekor köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni,
- köteles a bérleményre biztosítást kötni (tűz, víz, elemi kár, stb.),
- a házirend betartása,
- a bérleti szerződés megszüntetése, mennyiben a Bérbeadó jelen szerződésben meghatározott kötelezettségét megszegi, és azt a Bérlő felszólítására sem teljesíti.

## 11. Bérbeadó a bérleti szerződést rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal, írásban felmondhatja, ha

- a Bérlő a bérleti díjfizetési, a közüzemi díjfizetési, a közös költség fizetési kötelezettségét vagy a felhasznált bérleti díjóvadék eredeti összegre történő feltöltési kötelezettségét a fizetési határidőt követő 15 napon belül nem teljesíti,
- a Bérlő a Bérbeadó hozzájárulását igénylő esetekben a hozzájárulás nélkül illetőleg az abban foglaltak megsértésével jár el,
- a Bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét súlyosan megsérti,
- a Bérlő vagy a vele együttlakó személyek a Bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeit súlyosan sértő magatartást tanúsítanak,
- a Bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják.

A Bérbeadó a bérleti szerződést rendes felmondással is jogosult megszüntetni:

- Ha a Bérelő a díjfizetésre megállapított időpontig a lakás után fizetendő díjakat nem fizeti meg, és a Bérbeadó a Bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólította, és a Bérelő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó a bérleti szerződést írásban hónap végére felmondhatja.

- Ha a Bérelő a bérleti szerződésben vállalt, a házirendben meghatározott vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.

- Ha a Bérelő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutást követően írásban felszólíthatja. Ha a felszólítást követően az alapjául szolgáló magatartás folytatódik vagy megismétlődik, úgy a bérbeadó a bérleti szerződést 15 napos felmondási határidővel írásban felmondhatja. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni, vagy rendkívüli felmondásnak van helye.

12. A Bérelő jelen szerződés aláírásával az épületre érvényes házirendet magára nézve kötelező érvényűnek elfogadja, vállalja, hogy a maga és a lakásban jogszerűen vele együtt lakó családtagjai, illetve a hozzá érkező vendégek is biztosítják házirend mindenkorai maradéktalan betartását

13. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései és a többször módosított 13/2006. (III.30.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak az irányadóak.

14. Jelen szerződés az aláírás napján, vagy ha a szerződéskötés korábbi időpontban történt, úgy az ingatlan használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedésének napján lép hatályba.

A felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jelen szerződést jóváhagyólag írták alá.

Tata,

.....

Tata- Bérlakás Kft.

Bérbeadó

.....

Bérelő