

MINTA

Lakás Bérleti Szerződés

amely létrejött egyrészről a **TERIBER Terézvárosi Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft.** (1064 Budapest, Rózsa u. 81-83, adószám: 14906679-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-925497; képviseli: Farkas Zoltán ügyvezető), mint **Bérbeadó** (továbbiakban **Bérbeadó**), másrészről

Bérlő adatai:

Név:	...
Születési név:	...
Születési hely, idő:	...
Anyja neve:	...
Szem. azonosító száma (szig.):	...

mint **Bérlő** (továbbiakban **Bérlő**), (Bérbeadó és Bérlő közös említésük esetén: **Szerződő Felek**) között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

I. A szerződés tárgya és hatálya

1. **Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig megtekintett állapotban, a birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzített műszaki állapotban bérbe veszi** Bérbeadó tulajdonában álló, a természetben

IR. Budapest, Szondi utca

alatti, **m2 alapterületű összkomfortos lakást** (a továbbiakban: „Bérlemény”).

2. A bérleti jogviszony hatálya: Jelen szerződés a Záradékban foglaltakkal egyezően, az egyoldalú közjegyzői okiratba foglalás napján lép hatályba.
3. Bérlemény db szobából és egyéb, db mellérendelt helyiségből és db teraszról áll, mellékelt alaprajz szerinti kialakítással.
4. Bérleti jogviszony jellege: **határozatlan idejű**
5. Bérbeadó Bérleményt Bérlő által megtekintett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban **jelen szerződés aláírását követő 10 napon belül birtokba adja Bérlő részére.**

II. Bérleti díj és egyéb szolgáltatás díja

6. Bérlő Bérlemény bérletéért Bérbeadónak **bérleti díjat köteles fizetni**, melynek mértéke **bruttó /ÁFA-s/ összege Ft/hó, azaz bruttó forint/hó.**
7. **A díjfizetési kötelezettség kezdési időpontja az ingatlan birtokba vételének napja.**
8. Bérlő tudomásul veszi, hogy a lakásbérleti díj minden évben automatikusan emelkedik január 01. napjától, a tárgyévet megelőző évben a KSH által számított fogyasztói árindex mértékével.
9. **Bérlő a közüzemi költségeket, egyéb szolgáltatások díját és a közös költséget az alábbiak szerint köteles megfizetni:**

Víz-csatorna használati díj (hidegvíz és használati meleg víz tekintetében egyaránt):

Mivel Bérlemény egyedi, hitelesített víz-mellékmérő órával rendelkezik (hideg és meleg víz mellékmérő óra), Bérló a közszolgáltatónál a fogyasztói névváltozást 15 napon belül köteles bejelenteni és a közszolgáltatóval szerződést kötni és a felhasznált víz- és csatornadíjat a közszolgáltató felé közvetlenül megfizetni. Amennyiben a víz mellékmérős szerződést a közszolgáltató Bérló felé bármilyen okból felmondja, úgy Bérló a felmondás hatályba lépésétől, vagy ha Bérló a megadott 15 napon belül Bérbeadó részére nem adja át az általa megkötött víz- és csatornaszolgáltatási szerződést, úgy a birtokbavételtől köteles fizetni a víz- és csatornadíjat közvetlenül Bérbeadó felé számla ellenében.

Áramdíj: Bérló a közszolgáltatóval 15 napon belül köteles megállapodást kötni, és a felhasznált áram díját a közszolgáltató felé közvetlenül megfizetni.

Közös költség: Bérló a bérleti díjon felül köteles megfizetni Bérleményt magába foglaló társasház közgyűlési határozatai által jogerősen megállapított, aktuális közös költséget is fizetési határidőben, közvetlenül a társasház felé.

Gázdíj (épületközponti fűtés és használati meleg vízdíj hődíja vonatkozásában): Bérló a bérleti díjon felül köteles megfizetni a gázdíjat is havi rendszerességgel Bérbeadó által rendszeresen elkészített díjkalkuláció szerinti összegben, a tényleges, központi gázfogyasztás alapján, a mindenkor aktuális gázdíjak és egyéb járulékos költségek figyelembevételével. A teljes költség Bérleményben felszerelt fűtési költségmegosztó hőmennyiségmérő és meleg vizes mellék-mérőóra állása szerinti felosztási arányban.

10. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szolgáltatási díjak megfizetése tekintetében a Bérbeadó a Polgári Törvénykönyv szerinti 5 éves elévülési idő figyelembevételével jogosult a Bérló felé utólagosan elszámolni a tényleges fogyasztások és kiadások alapján, és Bérló vállalja az ebből keletkező kötelezettségeinek utólagos megfizetését Bérbeadó felé, számla ellenében.
11. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben Bérló jelen szerződés 9. és 10. pontjában foglalt kötelezettségét megszegi, Bérbeadó felmondással élhet.
12. A bérleti díjat és az egyéb szolgáltatási díjakat Bérló köteles a **TERIBER Terézvárosi Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft.** által kibocsátott számla alapján, az abban feltüntetett esedékesség időpontjáig egy összegben megfizetni a **MAGNET KÖZÖSSÉGI BANK**-nál vezetett **16200106-00043494** számú bankszámlára történő átutalás útján.
13. Bérló tudomásul veszi, hogy Bérlemény vonatkozásában fennálló lakásbérleti jogának folytatása ellenében tartási szerződést csak Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával köthet. Bérló tudomásul veszi azt is, hogy a Lakás vonatkozásában fennálló lakásbérleti jogának elcseréléséhez szintén szükséges Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása. Bérbeadó és Bérló egymással egyezően kijelentik, hogy e rendelkezés megszegése felmondási ok, amelyre hivatkozással Bérbeadó a bérleti jogviszonyt felmondhatja. Bérbeadói a hozzájárulás megadása tekintetében szabad, döntési jogkört köt ki.

III. Óvadék

14. Szerződő felek megállapodnak, hogy Bérló a jelen szerződésből eredő fizetési kötelezettsége biztosítékaul a jelen szerződés aláírásakor óvadékot köteles fizetni a Bérbeadó részére.
15. Az óvadék összegét a felek **Ft**, azaz **forint** összegben határozzák meg.
16. Az óvadék a jelen szerződés megszűnése esetén kerül visszafizetésre Bérló részére, amennyiben Bérló valamennyi a jelen szerződésből eredő fizetési kötelezettségének eleget tett. Amennyiben Bérló a jelen szerződésből eredő fizetési kötelezettségét a szerződés megszűnéséig (óvadék

visszafizetéséig) nem egyenlítette ki, abban az esetben a Bérbeadó jogosulttá válik arra, hogy a tartozások erejéig óvadékbeszámítással éljen, és a jelen szerződés megszűnése esetén csak a maradvány összegét utalja vissza a Bérbeadó a Bérló részére.

17. Szerződő felek megállapodnak, hogy Bérbeadó a jelen szerződés időtartama alatt is jogosult óvadékbeszámításra, amennyiben Bérló a jelen szerződésből eredő fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget és az erre irányuló bérbeadói írásbeli felszólítást követő 8 (nyolc) nap is eredménytelenül telik el. Amennyiben óvadékbeszámításra kerül a sor, Bérbeadó erről írásban értesíti Bérlőt. Bérló az óvadék összegéből történt kiegyenlítés (óvadékbeszámítás) napjától számított 8 (nyolc) napon belül köteles az óvadék összegét a 35. pontban megjelölt összeg erejéig kiegyesíten.
18. Bérló a jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy Bérbeadó nem fizet kamatot a befizetett óvadék összege után.

IV. Felek jogai és kötelezettségei

19. Bérlőt és a vele együttlakó személyeket – a többi lakótárs jogainak és érdekeinek sérelme nélkül – megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használati joga.
20. **Bérló és a vele együttlakó személyek Bérleményt rendeltetésszerűen, jelen szerződésnek megfelelően kötelesek használni.**
21. Bérló Bérleménybe Bérbeadó hozzájárulása nélkül jogosult befogadni a házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét. Ezen személyek befogadását Bérló köteles Bérbeadó felé írásban bejelenteni a befogadástól számított 8 napon belül. Bérló befogadott gyermekének a házastársát, a testvérét, az élettársát, a nagyszülőjét, és a nem befogadott gyermekének a gyermekét Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása esetén fogadhatja be. Egyéb személy befogadására Bérló nem jogosult. Bérló tudomásul veszi, hogy a fentiekben meghatározott személyek befogadása bérló társi jogviszonyt nem keletkeztet.
22. Bérló tudomásul veszi, hogy Bérlemény vonatkozásában fennálló bérleti jogának folytatása ellenében tartási szerződést csak Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával köthet. **Bérló** tudomásul veszi azt is, hogy **Bérlemény** vonatkozásában fennálló lakásbérleti jogának elcseréléséhez szintén szükséges Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása
23. Bérló tudomásul veszi, hogy a **bérleményt korszerűsíteni, átalakítani, továbbá bérlemény komfortfokozatát növelő beruházást végezni kizárólag a Bérbeadóval előzetesen kötött megállapodás alapján** - és a jogszabályban meghatározott esetekben csak és kizárólag szakhatósági engedéllyel – jogosult.
24. **Bérlőt terhelő kötelezettségek**
Bérló köteles:
 - a) Bérleményt Bérbeadótól jegyzőkönyv felvétele mellett birtokba venni, és bérleti díjat, illetve egyéb szerződés szerinti szolgáltatási díjat határidőben és hiánytalanul megfizetni.
 - b) Bérlemény a „jó gazda gondosságával” használni.
 - c) betartani és a vele együttlakó személyekkel betartatni a **tűzvédelmi és baleset-megelőzési szabályokat** és a **Társasház házirendjének** szabályait. Ezen szabályoknak Bérló vagy vele együttlakó személyek általi, egy éven belüli, legalább háromszori szándékos megszegése esetén Bérbeadó jogosult jelen szerződést felmondani
 - d) életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy Bérlemény, a szomszéd lakások, és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó hibák esetében Bérló a tudomásra jutástól számítottan **haladéktalanul köteles** Bérbeadót a teriber@teriber.hu elérhetőségen értesíteni.

- e) Bérleményt jelen szerződés szerint átvenni megadott határidőig, és bérleti díját, illetve egyéb szerződés szerinti szolgáltatási díjat határidőben és hiánytalanul megfizetni,
- f) Bérleményt **csak és kizárólag lakás céljára használni**, ettől eltérő használat kifejezetten szerződésszegésnek minősül és a bérleti jogviszony Bérbeadó részéről történő felmondását eredményezi
- g) Bérbeadó feladatát képező rendeltetésszerű használat ellenőrzéséhez **a lakásba való bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni**, ennek egy éven belüli, legalább háromszori Bérő vagy vele együttlakó személyek általi szándékos megakadályozása kifejezetten szerződésszegésnek minősül és a bérleti jogviszony Bérbeadó részéről történő felmondását eredményezi,
- h) **tartózkodni** minden olyan magatartástól, amellyel **lakótársai nyugalma, ingatlanai, bérleményeik rendeltetésszerű használatát zavarja**,
- i) gondoskodni Bérlemény **rendszeres takarításáról, tisztántartásáról, rovar- és rágcsálómentesítéséről**. Bérő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó - felszólításának eredménytelensége esetén - közegészségügyi érdekből, tüzeset megelőzési céllal jogosult szükség szerint és Bérő költségére Bérlemény lomtalanítására, fertőtlenítésére, valamint rovar- és rágcsálómentesítésére,
- j) biztosítani és tűrni Bérleményt magában foglaló **társasház képviselőjének, vagy bármely közszolgáltatónak és hatóságnak a bérleménybe történő bejutását indokolt és szükséges esetben**
- k) azonnali beavatkozást igénylő veszélyhelyzet fennállása esetén bármely időben, nappal vagy éjszaka, Bérbeadó vagy az általa felhatalmazott személyek jogosultak Bérleménybe belépni, amennyiben Bérő vagy a vele együtt lakó személy az ilyen eseménynél nincs jelen, a belépésről a veszélyhelyzet megszűnése után Bérbeadó Bérőt haladéktalanul tájékoztatja.
- l) Szerződő Felek az Ltv. 13 § (1) bekezdése alapján megállapodnak, hogy Lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakásberendezések karbantartásával, felújításával, pótlásával és cseréjével kapcsolatos költségek Bérőt terhelik. Szerződő Felek rögzítik, hogy a karbantartás és felújítás az állagmegóváshoz és a rendeltetésszerű használhatóság biztosításához szükséges, kisebb kiadással járó megelőző és javítási munkálatokat jelenti, míg a pótlás a valamelyik másik azonos rendeltetésű, általában korszerűbb berendezés, ajtó, ablak stb. beépítését, a csere pedig az elromlott, nem javítható ajtók, ablakok, burkolatok és lakásberendezések azonos használati értékűre való kicserélését jelenti. Bérő ezen kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a Lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.
Lakásberendezések az Ltv. 91/A. § 16. pontja alapján: a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.); a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.); melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha); egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel); a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.); a beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.); a redőny, vászonroló, napvédő függöny; a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke;
- m) Bérő tudomásul veszi, hogy Bérlemény vonatkozásában fennálló bérleti jogának folytatása ellenében tartási szerződést csak Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával köthet. Bérő tudomásul veszi azt is, hogy Bérlemény vonatkozásában fennálló bérleti jogának elcseréléséhez szintén szükséges Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása.

25. Bérő további kötelezései vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvény (a továbbiakban: Ltv.) előírásai az irányadóak.

26. Bérbeadót terhelő kötelezettségek

Bérbeadó köteles:

- a) Bérleményt jelen szerződésben foglalt feltételek szerint és az 5. pontban megjelölt határidőben **Bérő birtokába adni**
- b) gondoskodni az épület **központi berendezéseinek, szerelvényeinek üzemképességéről, a közös helyiségek tisztántartásáról, kivilágításáról, rendeltetésszerű használhatóságáról**

- c) gondoskodni a **bérlemény központi berendezésének a karbantartásáról – javításáról – cseréjéről**
- d) a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését **egy naptári éven belül legalább 1 alkalommal** - a Bérelő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrizni.

27. Bérbeadó további kötelességei vonatkozásában a Lakástörvény előírásai az irányadóak.

V. A Bérlemény karbantartására, felújítására, korszerűsítésére vonatkozó külön szabályok a Lakástörvénnyel összhangban

28. Bérelő köteles – közegészségügyi szempontok alapján - saját költségén a lakásbérleményt szükség szerint, de legalább **5 évente tisztasági-fertőtlenítő festéssel** ellátni.
29. A Bérlemény **burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásával és felújításával** kapcsolatos költségek a Bérelőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a Bérbeadót terhelik. Felek rögzítik, hogy a karbantartás és felújítás az állagmegóváshoz és a rendeltetésszerű használhatóság biztosításához szükséges, kisebb kiadással járó megelőző és javítási munkákat jelenti, míg a pótlás a valamelyik másik azonos rendeltetésű, általában korszerűbb berendezés, ajtó, ablak stb. beépítését, a csere pedig az elromlott, rentábilisan nem javítható ajtók, ablakok, burkolatok és lakásberendezések azonos használati értékűre való kicserélését jelenti.
30. Ha a Bérelő olyan **vezetékhibát** tapasztal (gázvezeték, elektromos vezeték, stb.), ami a Bérlemény rendeltetésszerű, biztonságos használatát akadályozza, azt köteles azonnal, a közműszolgáltató felé jelezni (telefonon, szóban, stb.), majd írásban a lehető legrövidebb úton bejelenteni a Bérbeadó felé, aki ezt követően köteles a szükséges szakvizsgálatot soron kívül elvégeztetni és szükség esetén intézkedni saját költségén a hibás vezetékszakaszcseréjéről. Ennek elmulasztásából esetlegesen eredő anyagi, erkölcsi, büntetőjogi felelősség a Bérelőt terheli.
31. Ha a Bérleményben, annak berendezéseiben, az épületben és annak központi berendezéseiben a Bérelő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a Bérelő köteles annak javítási költségét megfizetni a Bérbeadó – a Társasházért kár esetén a Társasház – részére.
32. Szerződő felek elismerik, hogy az e fejezetben rögzített kötelezettségek Bérelő által történő szándékos megszegése kifejezetten **szerződésszegésnek** minősül és a bérleti jogviszony Bérbeadó részéről történő felmondását eredményezi.
33. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérelő a Bérbeadó helyett a Bérbeadót terhelő, fentiekben meghatározott hibaelhárítási-, ill. pótlási- és cseremunkát kizárólag akkor jogosult elvégezni, ha annak a Bérbeadó a Bérelő írásbeli felszólítását követően, a kézbesítéstől a munka jellegétől függő ésszerű időn belül nem tesz eleget. Azonnali elhárítást igénylő hiba esetén a jelen szerződés 18. b) pontban foglaltak az irányadóak. Bérelő kizárólag abban az esetben élhet a Bérbeadó helyett elvégzett munkálatok tekintetében költségtérítési igénnyel, ha az írásbeli (azonnali elhárítást igénylő munka esetén a 18. b) pontban meghatározott módon) értesítési kötelezettségének eleget tett. Az értesítési kötelezettség elmulasztása jogvesztő hatályú.

VI. A szerződés megszűnése, megszüntetése

34. A szerződés megszűnik:
- a.) ha a Felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik
 - b.) arra jogosult felmond
 - c.) a Ltv-ben meghatározott egyéb módon.
 - d.) a Ptk-ban meghatározott módon

35. Jelen szerződést – a Felek közös megegyezéssel, a Lakástörvényben foglaltak szerint, bármikor megszüntethetik. Ha a felek a szerződést **közös megegyezéssel** szüntetik meg, akkor annak feltételeire és a felek ezzel kapcsolatos jogaira és kötelezettségeire irányuló megállapodást külön okiratba kell foglalni.

36. Bérbeadó felmondási joga

- a) Ha Bérló Bérbeadó részére fizetendő **bérleti-, közüzemi-, egyéb szolgáltatási díjat és a társasházi közös költséget a megadott határidőben nem fizeti meg**, Bérbeadó köteles a Bérlőt – a következményekre való figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérló a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, Bérbeadó további 8 napon belül felmondással élhet.
- b) Ha **Bérló vagy a vele együttlakó személyek Bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak**, a Bérbeadó köteles Bérlőt – a következményekre történő figyelmeztetés mellett – a tudomására jutásától számított 8 napon belül írásban felszólítani a magatartás megszüntetésére vagy a megismétlésétől való tartózkodásra. A magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított 8 napon belül a Bérbeadó felmondással élhet.
- c) Ha **Bérló vagy vele együtt lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, ill. területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják**, Bérbeadó köteles Bérlőt – a következményekre történő figyelmeztetés mellett – a tudomására jutásától számított 8 napon belül írásban felszólítani a magatartás megszüntetésére vagy a megismétlésétől való tartózkodásra. A magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított 8 napon belül a Bérbeadó felmondással élhet.
- d) Ha a Bérló a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét a **Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti**, a Bérbeadó a határidőt követő 15 napon belül írásbeli felmondással élhet. Ilyen **kötelezettségszegés különösen**:
 - I. Bérló a jelen szerződés 37. pontjában foglalt **óvadék-kiegészítési kötelezettségének** az ott megadott határidőn belül nem tesz eleget.
 - II. A Bérló vagy a vele együtt lakó személy(ek) **a tűzvédelmi és baleset-megelőzési szabályokat és a Társasház házirendjének szabályait egy éven belül, legalább háromszor szándékosan megszegik**.
 - III. A Bérló a jelen szerződés **18. b) pontjában foglalt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget**. Kivétel ez alól az, ha a Bérló menthető okból nem tesz eleget bejelentési kötelezettségének
 - IV. A Bérló vagy a vele együtt lakó személy(ek) a jelen szerződés 18. e) pontjában foglalt Bérbeadó **általi bérleményellenőrzést egy éven belül legalább háromszor szándékosan megakadályozza**.
 - V. A Bérló a jelen szerződés **foglalt karbantartásra, felújításra, pótlásra, cserére, tisztításra, takarításra, rovar-, és rágcsáló mentesítésre vonatkozó kötelezettségeit szándékosan megszegi**.
 - VI. Bérló Bérlemény vonatkozásában fennálló **lakásbérleti jogának folytatása ellenében tartási szerződést a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása nélkül köt**.
 - VII. A Bérló a Bérlemény vonatkozásában fennálló **lakásbérleti jogát a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása nélkül elcseréli**.

37. A **Bérló** a szerződést bármikor, **15 napos felmondási idővel** felmondhatja. A felmondásnak a hónap utolsó napjára kell szólnia.

38. A Ptk. 6:348. § (2) bekezdése alapján a felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha Bérló kifogásolt magatartása olyan súlyos, hogy Bérbeadótól a Lakásbérleti Szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásszerzéstől számított 8 (nyolc) napon belül kell közölni.

VII. Rendelkezések Bérlemény leadására vonatkozóan

39. Bérelő a szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén köteles Bérleményt a lakásberendezésekkel együtt, tiszta, üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, jegyzőkönyv felvétele mellett a Bérbeadónak visszaadni.
40. Bérlemény visszaadásakor külön megállapodásban a szerződő felek rendelkezhetnek arról is, hogy Bérleményt **Bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, ha Bérelő a felmerült költségeket Bérbeadónak megtéríti.**
41. Bérelő vállalja, hogy a **szerződés megszűnésétől számított legkésőbb 5 napon belül** a vele együttlakó személyekkel együtt Bérleményből **kiköltözik**, és a lakásingatlanban lévő **vagyontárgyait, ingóságait saját költségén elszállíttatja.**
42. Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben a szerződés megszűnésekor a lakásingatlant a vele együttlakókkal nem hagyja el, és rendeltetésszerű állapotban nem adja vissza Bérbeadónak, akkor **jogcím nélküli használóvá** válik. Ebben az esetben a kiköltözéséig vagy Bérlemény kiürítéséig **használati díjat** köteles fizetni, amely az első évben a jogcím nélküli használat kezdetekor érvényes **bérleti díj kétszeresére, a következő évben négyszeresére, és a következő évben legfeljebb tízszeresére emelhető.**
43. Bérelő tudomásul veszi, hogy **jelen szerződés megszűnését** (szerződés szerinti vagy jogszabály alapján) **követően nincs jogcíme Bérleményt tovább használni, és birtokában tartani,** köteles azt ingóságaival együtt legkésőbb a szerződéses jogviszonyának megszűnésének napját követő 5 napon belül elhagyni. **Amennyiben Bérelő ezt önként nem teszi meg,** Bérelő már jelen szerződés aláírásával **kifejezetten hozzájárul a Bérbeadó ingatlan-kiürítési** (így különösen a zárcsere), valamint Bérelő Bérleményben lévő ingóságainak elszállítására irányuló intézkedéséhez, **azaz Bérelő birtokvédelmi jogáról kifejezetten lemond.** A Bérlemény kiürítését a Bérbeadó olyan módon foganatosítja, hogy az 5 napos határidő lejártakor - **minden egyéb előzetes értesítés nélkül** - **a Bérleményt a Bérelő költségére kényszerfelfolytatással birtokba veszi** úgy, hogy az csak és kizárólag a zárcserében testesül meg, ezért ingóságileltár nem készül az eljárásról. **A kényszerbirtokbavételről 3 napon belül írásban értesíti a Bérleőt az eljárásról felvett jegyzőkönyv mellékelésével és tájékoztatást ad arról, hogy a Bérleő ingóságait a tájékoztatás kézhezvételét követő 30 nap után elszállíthatja. A 30 napos időtartam alatt a Bérbeadó az ingóságokat érintetlenül a Bérleményben tarja és a Bérleő által jelzett időpontban biztosítja az ingóságok elszállítását. Amennyiben Bérleő az ingóságait a 30 napos időtartam alatt nem szállítja el, úgy azokat a Bérbeadó jogosult kártérítési kötelezettség nélkül a Bérleményből eltávolíttatni. A Bérleő tudomásul veszi, hogy a 30 napos időtartam lejártát követően eltávolított ingóságok tekintetében a Bérbeadóval szemben semmilyen kártérítési igény nem élhet, erre az esetre kártérítési igényéről kifejezetten lemond.**

VIII. Egyéb rendelkezések

44. **Bérbeadó Bérleő** előzetes hozzájárulása nélkül jogosult a jelen Bérleti Szerződésből származó jogait és kötelezettségeit harmadik személyre átruházni, akár ellenérték fejében akár anélkül. Köteles azonban biztosítani ennek során, hogy a Bérleő jelen Bérleti Szerződésben foglalt jogai és kötelezettségei ne változzanak.
45. Bérleővel együtt költözik:
46. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk., valamint a Lakástörvény rendelkezései az irányadók.
47. Szerződő Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 3. § (3) bekezdése szerint Bérbeadó köteles jelen Lakásbérleti Szerződés tárgyát képező Lakásról energetikai tanúsítványt készíttetni és azt Bérleő részére átadni. Bérbeadó ennek megfelelően jelen Lakásbérleti Szerződés aláírásakor a HET-..... számú energetikai tanúsítványt Bérleőnek átadja, melyet Bérleő a Lakásbérleti Szerződés aláírásával elismer.

VAGY

Szerződő Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 3. § (3) bekezdése szerint Bérbeadó köteles jelen Lakásbérleti Szerződés tárgyát képező Lakásról energetikai tanúsítványt készíttetni és azt Bérelő részére átadni. Bérbeadó ennek megfelelően kötelezettséget vállal arra szólóan, hogy a tanúsítványt saját költségén elkészítteti és azt jelen Lakásbérleti Szerződés aláírását követő 30 (harminc) naptári napon belül Bérelő részére dokumentált módon, így munkatársa általi személyes kézbesítéssel, vagy postai úton, tértivevényes küldeményként átadja. (A tanúsítvány akkor tekintendő kézbesítettnek, amikor azt Bérelő kézhez veszi, továbbá - a tanúsítványnak a postára adásától számított ötödik munkanapon - abban az esetben is, amennyiben annak átvételét a Bérelő megtagadta, illetőleg Bérbeadó felé a postai tértivevény „nem kereste”, „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át”, vagy egyéb, a küldő félnek fel nem róható okból eredő elutasító jelzéssel érkezik vissza.)

48. Bérelő kijelenti, hogy cselekvőképese, nagykorú, magyar állampolgár, Bérbeadó magyar jogi személy

Jelen lakásbérleti szerződés egymással szó szerint megegyező 3 (három) példányban készült 47 (negyvenhét) pontba szedve, 8 (nyolc) oldalon megszerkesztve, amelyet a Felek átolvasás és közös értelmezést követően kijelentik, hogy tévedésben nincsenek és a szerződést, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá és Bérbeadó elismeri 1 (egy), a Bérelő pedig 1-1 (egy-egy) példányának átvételét az aláíráskor.

Jelen Lakásbérleti Szerződés Szerződő Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Szerződő Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá, úgy a Lakásbérleti Szerződés létrejöttének a napja az a nap, amikor a legutóbb aláíró fél aláírja azt

Budapest, 2026..... hónap.

.....

TERIBER Kft.
Képviseli: Farkas Zoltán ügyvezető
Bérbeadó

.....
Bérelő

Melléklet:

- 1 pld alaprajz.

Záradék:

Szerződő felek nyilatkoznak, hogy tudomással bírnak arról, hogy a jelen bérleti szerződést Bérelő költségén egyoldalú közjegyzői okiratba is kell foglalni, és a Bérelő köteles intézkedni a közjegyző felkérése tárgyában. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az egyoldalú közjegyzői okiratba foglalás kötelezettségét elismerik és Bérelő vállalja, hogy annak elkészültét követően azt a jelen bérleti szerződés tartalmával megegyező szövegezéssel aláírja és megküldi Bérbeadó részére 1 (egy) eredeti példányban. Szerződő felek elismerik, hogy jelen bérleti szerződés csak és kizárólag az egyoldalú közjegyzői okiratba foglalással lép hatályba. Felek úgy nyilatkoznak, hogy jelen szerződést Bérelő legkésőbb a jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül egyoldalú közjegyzői okiratba foglaltatja. Amennyiben ezen határidőig a jelen szerződés egyoldalú közjegyzői okiratba foglalása a Bérelőnek felróható okból nem történik meg, és ez alól kimenteni magát nem tudja, a Bérbeadó a határidő elmulasztását követő 15 napon belül jogosult a lakás visszavételére.

Budapest, 2026..... hónap.

.....

TERIBER Kft.
Képviseli: Farkas Zoltán ügyvezető
Bérbeadó

.....
Bérelő