**LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS**

**lakhatási támogatás elnyeréséhez**

**MINTA (AJÁNLOTT SZÖVEG)**

amely létrejött egyrészről

..................................................................................................................................................................(név)

........................................................................................................................................................(anyja neve)

............................................................................................................................................(születési hely, idő)

...............................................................................................................................(adószám)

...............................................................................................................................................(állandó lakóhely)

**mint Bérbeadó** (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről

..................................................................................................................................................................(név)

.......................................................................................................................................................(anyja neve)

............................................................................................................................................(születési hely, idő)

.........................................................................................................................(adóazonosító jel)

...............................................................................................................................................(állandó lakóhely)

**mint Bérlő** (a továbbiakban: Bérlő)

között, a mai napon az alábbi feltételekkel.

[1.](http://www.origo.hu/ingatlan/20000620132446ifov.html#1-2.%20pont) Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig …………………………………………………………..napjától (megfelelőt aláhúzni:) határozatlan / határozott, ……………………….…........ig terjedő időtartamra bérbe veszi a bérbeadó tulajdonát képező, (helységnév:)…..…………………………………………........-i földhivatalnál a………………………........ helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a valóságban ....................................................................................................................... település, utca, házszám alatt található, ……... m2 alapterületű, ................... szobából álló lakást/házat / vagy …………..db szobát.

[2.](http://www.origo.hu/ingatlan/20000620132446ifov.html#1-2.%20pont) Bérbeadó a lakást/házat/szobát ...................................................................... újszerű (kifestett, takarított) állapotban / a megtekintett állapotban ……………………….......-án/én adja át a Bérlőnek. A lakás üres / bútorozott, a szerződés mellékletében szereplő berendezési tárgyakkal berendezett.

[3.](http://www.origo.hu/ingatlan/20000620132446ifov.html#3-5.%20pont) Szerződő felek a bérleti díj összegét havonta ……………………………. Ft-ban állapítják meg, amely összegben a közüzemi díjak …………….. Ft-ot tesznek ki. (A bérleti díjba kell beépíteni – amennyiben bérlőt terhelő közüzemi díjak is vannak – a Bérlőt terhelő, bérleményhez kapcsolódó víz- és csatornadíjat, a villamos energia, a távfűtés, a gáz, a hulladékszállítás díját, valamint társasházi lakás bérbeadása esetén a társasház takarításával és állagmegóvással, a bankszámlavezetéssel, postaköltséggel, biztosítással összefüggő költségek vehetők figyelembe). A bérleti díjat a felek csak közös megegyezéssel módosíthatják. A Bérbeadó az évenkénti béremelésre vonatkozó ajánlatát legkésőbb a tárgyévet megelőző év december 15. napjáig köteles a Bérlővel írásban közölni.

[4.](http://www.origo.hu/ingatlan/20000620132446ifov.html#3-5.%20pont) A Bérlő a 3. pont szerint számított bérleti díjat ……………………………………………………-ig köteles a Bérbeadó által kiállított számla ellenében a Bérbeadó ..................................................................................................................................................... pénzintézetnél vezetett, ........................................................................................................... számú számlájára banki átutalással megfizetni. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése, illetve kérelmére engedélyezett bárminemű fizetési halasztás esetén a Bérbeadó évi húsz százalék mértékű késedelmi kamatot számol fel.

5. (Amennyiben a Bérbeadó kéri) az óvadék (kaució) összege …………………………………... Ft, azaz ……………………….. forint, amelyet ………………………….….napjáig Bérlő Bérbeadónak az előleg-összeg Bérlő folyószámláján történő jóváírását követően Bérbeadó folyószámlájára történő megfizetéssel teljesíti. Amennyiben Bérlő a szerződés szerinti fizetési kötelezettségeinek határidőben nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult igényét a kaució összegéből közvetlenül kielégíteni. Bérbeadó követelheti a kaució felhasznált összegének pótlását, azaz a fedezet kiegészítését. A szerződés megszűnésekor a fel nem használt kaució összege Bérlő részére visszajár.

[6.](http://www.origo.hu/ingatlan/20000620132446ifov.html#6-8.%20pont) Bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról. A lakás karbantartási munkái és azok költsége a Bérlőt terhelik.

[7.](http://www.origo.hu/ingatlan/20000620132446ifov.html#6-8.%20pont) A Bérlő és a lakásban vele együtt lakó - a Bérbeadónak bejelentett - személyek a lakást és a hozzá tartozó közös helyiségeket rendeltetésszerűen, a többi lakó jogainak és érdekeinek sérelme nélkül kötelesek használni. Felelősek minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.

[8](http://www.origo.hu/ingatlan/20000620132446ifov.html#6-8.%20pont). Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményben csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével és saját költségére végezhet beruházásokat, átalakításokat, korszerűsítést. (A felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő által a bérleményen végzett értéknövelő beruházásokat a Bérlő ……………………... Ft értékben beszámítja a bérleti díjba.)

[9.](http://www.origo.hu/ingatlan/20000620132446ifov.html#9.%20pont) A Bérlő a lakást albérletbe nem adhatja.

[10.](http://www.origo.hu/ingatlan/20000620132446ifov.html#10.pont) A felek a bérleti szerződést bármikor írásban felmondhatják. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, azzal azonban, hogy a felmondási idő nem lehet kevesebb ............................................. napnál. (A határozott időre szóló bérleti szerződés az 1. pontban rögzített időtartam elteltével megszűnik.)

[11.](http://www.origo.hu/ingatlan/20000620132446ifov.html#10.pont) Ha a Bérlő a fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat (az abban foglalt rezsiköltségeket is ide értve) nem fizeti meg, a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit nem teljesíti, illetve a bérleményt, a közös használatra szolgáló helyiségeket, illetve területet rongálja, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használja, a Bérbeadó köteles a Bérlőt - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a teljesítésre, illetve a szerződésszerű magatartás tanúsítására írásban felszólítani. Ha a Bérlő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban azonnali hatályú felmondással élhet.

[12.](http://www.origo.hu/ingatlan/20000620132446ifov.html#12.%20pont) A Bérlő jelen bérleti szerződés megszűnését követő nyolc napon belül a bérleményt az átadáskori állapotnak megfelelően és felszereltséggel köteles a Bérbeadó részére visszaadni. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérbeadó nem köteles részére másik bérleményt vagy helyiséget biztosítani.

13. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy Bérlő a lakhatási támogatás megállapítására irányuló eljárásban jelen bérleti szerződést a támogatással kapcsolatos feladatokat ellátó járási hivatal részére rendelkezésre bocsátja. Bérbeadó hozzájárul, hogy jelen bérleti szerződésben szereplő személyes adatait a járási hivatal a támogatás megállapításával és folyósításával kapcsolatos eljárásban kezelje.

14. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szabályai irányadók.

A szerződést elolvasás és értelmezés után a felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt írták alá.

Kelt: ....................................................., 20................................................

 .....................................................                 .......................................................

Bérbeadó                                Bérlő

**Megjegyzések**

*Az 1-2. ponthoz*:

A bérleti szerződés határozott vagy határozatlan időre jön létre. A határozott időre szóló szerződésben pontosan meg kell jelölni a bérleti jogviszony lejáratának időpontját. Ebben az időpontban a szerződés automatikusan megszűnik, és a Bérlő eredeti állapotban köteles átadni a bérleményt a Bérbeadónak (amennyiben az eredeti állapothoz képest a használat jelentős értékcsökkenést eredményezett a bérleményben, köteles azt helyrehozni vagy megtéríteni a bérbeadónak, ha pedig értéknövelő beruházásai miatt az eredeti állapot már nem állítható helyre, ezeket a beruházásokat a Bérbeadó – megállapodásuk alapján – köteles megtéríteni a bérlőnek.)

A szerződésben pontosan meg kell jelölni a lakás ingatlan nyilvántartási adatait, és meg kell határozni azt is, hogy üresen, vagy berendezési tárgyakkal együtt adják bérbe azt. A Bérlő felel a berendezési tárgyak rendeltetésellenes használatából eredő károkért.

*A 3-5. ponthoz*:

A szerződő felek a bérleti díj (benne a lakás használatával kapcsolatos közüzemi költségek) összegében szabadon állapodnak meg, s azt közös megegyezéssel bármikor módosíthatják. A határozatlan időre, illetve a hosszútávra szóló szerződésben a felek általában abban állapodnak meg, hogy a bérleti díjat évente, az inflációnak megfelelő összeggel módosítják. A módosítás összegéről azonban a Bérbeadó köteles előzetesen írásban tájékoztatni a bérlőt.

Előfordul, hogy a Bérbeadó a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg kauciót kér a Bérlőtől, a bérleményben keletkező esetleges károk, illetőleg a Bérlő által fizetni elmulasztott költségek fedezetéül. A fel nem használt kaució a bérleti szerződés megszűnésekor visszajár a Bérlőnek.

*A 6-8 ponthoz*:

Jogszabály alapján a Bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról. Ellenkező megállapodás hiányában a Bérlőt terhelik a lakás karbantartásával kapcsolatos költségek, kivéve a rendkívüli felújítási munkák. Amennyiben a Bérlő - a Bérbeadó hozzájárulásával - a bérleményen átalakítási és korszerűsítési munkákat végez, akkor a feleknek meg kell állapodniuk arról, hogy ezeknek a munkálatoknak a költségeit milyen arányban viselik. Gyakori megoldás, hogy az ilyen költségeket a Bérbeadó olyan formában viseli, hogy betudja a bérleti díjba, azaz a Bérlő "lelakhatja".

A felek a szerződésben kötelesek rendezni azt is, hogy a Bérlő az épület közös használatú helyiségeit hogyan használhatja.

*A 9. ponthoz*:

A Bérlő csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja albérletbe a lakást, ennek megengedhetőségét célszerű a bérleti szerződésben rendezni. Célszerű megállapodni abban is, hogy a Bérlő befogadhat-e a lakásba más személyt.

*A 10-11. ponthoz*:

A határozatlan időre kötött bérleti szerződést bármelyik fél a hónap tizenötödik napjáig a következő hónap végére mondhatja fel. (Ptk. 6:347. § (1) bek.)

A határozott időre szóló bérleti szerződés a szerződésben rögzített időtartam lejártával automatikusan megszűnik.

Azonnali felmondási okot alapoz meg a rendeltetésellenes használat, a bérleti díj nem fizetése, illetve a szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítése. A Bérbeadó azonban ilyenkor is köteles a felmondás előtt írásban felszólítani a Bérlőt a kötelezettségek teljesítésére, majd nyolc napos határidő eredménytelen letelte után további nyolc napon belül írásban mondhatja fel a szerződést . (1993. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) bek.)

*A 12. ponthoz*:

A szerződés megszűnésekor a Bérlő köteles visszaadni a lakást a Bérbeadónak, és a felek kötelesek a szerződés szerint elszámolni egymással. A szerződés megszűnésekor a Bérlőt cserehelyiség nem illeti meg.