**Lakásalbérleti szerződés**

mely létrejött:

**………** (született:……….; anyja neve:………..; szigsz.:…………………….) ………………alatti lakos, mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó), és

**………..** (székhely:…………….., Cégjegyzék sz.:
………………..Adószám:………………, képviseli: ……………………….ügyvezető, mint bérlő (továbbiakban: Bérlő)

(Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen: Felek/Szerződő felek) között az alulírott helyen és napon, a következő feltételek mellett.

1. **A szerződés tárgya**

# Felek rögzítik, hogy Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a **………..helyrajzi számú** ………………………… szobás társasházi öröklakás (továbbiakban: Bérlemény).

# A jelen lakásbérleti szerződésben (továbbiakban: Szerződés) rögzített szerződéses feltételek mellett, különösen a jelen Szerződésben tett Bérlői kijelentések és kötelezettség vállalások alapulvételével Bérbeadó a Bérleményt a Bérlőnek bérletbe adja, a Bérlő pedig a Bérleményt bérletbe veszi a jelenlegi megtekintett, megismert állapotban.

1. **A bérleti jogviszony célja, kezdete, időtartama, a bérlemény birtokbaadása**

# Bérlő kijelenti, hogy:

a) Magyarországon állandó bejelentett székhellyel rendelkeznek, amit nem kívánnak elhagyni,

b) a Bérleményt csak ideiglenes Telephelyként kívánják bérletbe venni,

c) a jelen Szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetére kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményből az ingóságaik Bérleményből való kiürítésével legkésőbb a jelen Szerződés szerinti Lakásbérleti jogviszony utolsó napján saját költségén kiköltözik, további telephelyi elhelyezéséről saját maga köteles gondoskodni, a Bérbeadótól cserehelyiség (más bérlemény) biztosítására, kártalanításra semmilyen jogcímen igényt nem tarthat.

# Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérleményt csak lakás célú felhasználásra, vagy a lakáscélú használatnál a társasházat nem jobban zavaró gazdasági tevékenység, irodai, raktári tevékenység végzésre adja bérletbe Bérlőnek, Bérlő pedig azt jelenti ki, hogy a Bérleményt csak az előzőek szerinti felhasználásra veszi bérletbe.

# Bérbeadó szavatosságot vállal arra vonatkozóan, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlemény Bérlő által a jelen Szerződésben meghatározott célra történő használatát bármilyen módon korlátozhatná, vagy akadályozhatná.

# A Bérleményben lévő és a Bérbeadó tulajdonát képező berendezések, felszerelési tárgyak és egyéb ingóságok (továbbiakban együtt: Bérbeadó Ingóságai) felsorolását a jelen Szerződés keretében felvett Birtokbaadási jegyzőkönyv tartalmazza, melyet Szerződő felek a Bérlemény Bérlő általi birtokba vételének napján közösen vesznek fel és azt aláírásukkal hitelesítik. A Birtokbaadási jegyzőkönyvben szereplő Bérbeadó Ingóságainak rendeltetésszerű használati díját a Bérleti Díj magában foglalja.

# **Jelen Szerződés időtartama:** A Bérlemény birtokbaadásának jelen Szerződés 12. pontjában rögzített időponttól számított 12**.-ik hónap utolsó napjáig** tartóan határozott idejű.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés alapulvételével és egyes szerződéses feltételek áttekintésével és esetleges módosításával újabb tizenkettő (12), vagy huszonnégy (24) hónapos határozott idővel új bérleti szerződést köthetnek. Új bérleti szerződéskötési szándékukat a Feleknek legkésőbb a jelen Szerződés szerinti bérleti jogviszony lejárta előtt hatvan (60) nappal kell közölni írásban a másik féllel.

Amennyiben a Felek új bérleti szerződésben nem állapodnak meg, úgy erre az esetre egyező akarattal kizárják a Ptk. 6:338 § (1) bekezdésében foglaltakat, azaz a jelen Szerződés annak lejárta után sem alakul át határozatlan idejű szerződéssé, még akkor sem, ha a Bérbeadó ez ellen nem tiltakozik.

# Bérlő a Bérleményt csak a Bérbeadó és a Bérlő által felvett és mindkét fél által aláírt Birtokbaadási jegyzőkönyv alapján veheti birtokba.

# A Bérlemény birtokbaadásának időpontja: Jelen Szerződés hatályba lépésének napja.

# A Bérleti Díj fizetésének kezdete: Jelen Szerződés hatályba lépésének napja.

# A közüzemi költségek fizetési kötelezettségének kezdete: Jelen Szerződés hatályba lépésének napja.

# A Szerződő felek által felvett Birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzíteni kell a közüzemi fogyasztásmérő órák gyári számát és fogyasztásmérő állását, valamint a plombák Bérlemény átadáskori állapotát.

# Szerződő felek jelen Szerződést a 7. pontban rögzített határozott időtartamra kötik meg azzal, hogy a jelen Szerződést a határozott időtartam lejárta előtt:

a) Közös megegyezéssel a Felek írásban bármikor, a közös megegyezésen alapuló Szerződés megszüntetési megállapodásban rögzített, de minimum harminc (30) napos felmondási idővel a jelen Szerződést megszüntethetik.

b) Jelen Szerződést rendes felmondással egyik fél sem mondhatja fel.

c) Jelen Szerződést a Felek rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal csak a jelen Szerződésben foglaltak szerint mondhatják fel.

1. **A bérleti díj mértéke, esedékessége, megfizetésének módja, a késedelmes fizetésre és az értékállandóságra vonatkozó rendelkezések**

# Szerződő felek a Bérlemény Bérleti Díját az alábbi a 7. pontban rögzített határozott időtartamú bérleti jogviszonyra figyelemmel **havi nettó …………….Ft. azaz havi nettó ……………….forint** összegben állapítják meg, mely összeg tárgyi ÁFA mentes.

Felek rögzítik, hogy ha a Szerződés időtartama alatt hatályba lépő jogszabályváltozás eredményeképpen a bérleti díjat általános forgalmi adó-, és/vagy a Bérleményt jogszabály váltózásból eredő más fizetési kötelezettség (pl.: Építményadó) terhelné, annak összegével a jelen Szerződés szerinti Bérleti Díj megemelésre kerül.

# Bérlő nyilatkozik, hogy 10%-os költséghányad figyelembe vételével a Bérbeadót terhelő személyi jövedelem adó (SZJA-t) összegét, mint kifizetőhely megállapítja és ezen összeget a mindenkori SZJA befizetési határidőig befizeti az adóhatóság (NAV) részére, a befizetésről szóló igazolást Bérbeadónak átadja, legkésőbb az SZJA befizetésének hónapját követő bérbeadói számla/számviteli bizonylat átvételekor.

Felek rögzítik, hogy az előzőek szerinti SZJA összeget Bérlő a 14. pontban Bérbeadónak megfizetendő havi nettó Bérleti Díj összegén felül fizeti be az adóhatóság részére.

# Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérlő a Bérleti Díjat előre esedékesen az első hónap kivételével minden hónapban a Bérbeadó számlája, vagy Számviteli Bizonylata ellenében havonta a tárgyhónap harmadik (3.-ik) és tízedik (10.-ik) napja között a számla/Számviteli Bizonylat Bérbeadó általi átnyújtásakor készpénzben köteles megfizetni Bérbeadó részére.

Felek rögzítik és kölcsönösen elfogadják azt, hogy a Bérbeadó számlájának/ Számviteli Bizonylatának Bérlő részére történő átadása személyes átadással történik.

Amennyiben Bérbeadó a számlát késedelmesen adná át Bérlő részére, úgy Bérlő a Bérleti Díjat ez esetben is a számla Bérbeadó általi átnyújtásakor készpénzben köteles megfizetni Bérbeadónak. A számla késedelmes átadása esetén az átadási késedelmes napokért Bérbeadó késedelmi kamatot nem érvényesíthet Bérlő felé.

# Felek rögzítik, hogy a Bérleti Díj és/vagy a Bérleményi Költségtérítés Bérlő általi késedelmes fizetése esetén:

1. a Bérbeadó a késedelem első napjától kamatot jogosult felszámítani Bérlő felé, amelynek mértéke azonos **a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamat kétszeres mértékével, és**
2. a késedelmes fizetéssel kapcsolatos, Bérbeadó által Bérlő részére személyesen átadott vagy elektronikus levélként (e-maillel) megküldött fizetési felszólításonként a mindenkori Bérleti Díj egy százalékával (1%-val) megegyező összegű eseti ügyviteli díjat jogosult felszámítani Bérlő felé,
3. Bérbeadó a Bérlő késedelmes fizetése esetén az első fizetési határidőt követően öt (5) naptári naponként jogosult fizetési felszólítást személyesen átadni, vagy elektronikus levéllel küldeni Bérlő részére,
4. Bérbeadó a Bérlő késedelmes fizetése miatt Szerződésnek megfelelően felszámítható többlet pénzügyi követelését a késedelemmel érintett számlát követő számlában Ügyviteli díjként számíthatja fel Bérlő felé.

# Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadót a hátralékos Bérleti Díj és az ezzel egy tekintet alá eső Bérleményi Költségtérítés és járulékaik erejéig a Bérlőnek a Bérlemény területén található vagyontárgyaira zálogjog illeti meg. A Bérbeadó jogosult ennek alapján megakadályozni az általa Bérlő részére megküldött fizetési felszólításban megjelölt zálogolt vagyontárgyaknak a Bérleményből történő elszállítását.

# Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérlő a Bérlemény bérletbe vételének első hónapjában a havi Bérleti Díj időarányos (bérleti napok száma az első hónapban/a hónap napjainak száma) hányadát köteles megfizetni Bérbeadó részére a következők szerint. Bérlő a Bérlemény birtokbavételekor készítendő Birtokbaadási jegyzőkönyv aláírásával egyidejűleg az előzőleg rögzített módon megállapított első havi Bérleti Díjat számla ellenében készpénzben fizeti meg Bérbeadó részére, Bérbeadó az első havi Bérleti Díj hiánytalan átvételét a Birtokbaadási jegyzőkönyv aláírásával ismeri el és nyugtázza.

# Szerződő felek egyező akarattal kizárják a Ptk. 6:336 § (2) bekezdésében foglaltakat és megállapodnak abban, hogy Bérlő akkor is köteles a Bérleti Díjat és a Bérleményi Költségtérítést Bérbeadó részére megfizetni a jelen Szerződés hatálya alatti hónapokban, amennyiben a Bérleményt a Bérlő ezen hónapokban részben, vagy egészben nem használja.

# Szerződő felek megállapodnak abban, hogy **ha a jelen Szerződés** szerinti határozott idejű bérleti jogviszony a Szerződés 7. pontjában rögzített utolsó napja előtt **harminc (30) nappal hamarabb** a Bérlő érdekkörébe tartozó okból (pl.: Bérlő általi Szerződés felmondás), vagy a Bérlőnek felróható okból (pl.: Bérlő szerződés szegő magatartása miatt kerül felmondásra a Szerződés) bármilyen módon **megszűntetésre kerül**, akkor Bérlő az idő előtti szerződésmegszűnés miatt Bérbeadónál jelentkező kár enyhítésére a Szerződés megszüntetése idejéig megfizetendő havi **Bérleti Díjakon és Bérleményi költségtérítési összegeken felül** számla ellenében egyhavi **Bérleti Díjnak megfelelő összeget** köteles megfizetni Bérbeadó részére a Szerződés megszüntetési megállapodás Felek általi aláírásakor, vagy a Szerződés Bérbeadó vagy Bérlő általi felmondásának hónapjában vagy azt követő hónapban esedékes Bérleti Díj és/vagy Bérleményi Költségtérítés megfizetésével egyidejűleg.

1. **A Bérleti Díjon felül fizetendő költségek és azok fizetésére vonatkozó rendelkezések**

# Bérlő a Bérleti Díjon felül köteles megfizetni Bérbeadó részére Bérleményi Költségtérítés címen számla/Számviteli Bizonylat ellenében **a Bérlemény használatával járó mindennemű közüzemi (rezsi) költséget** (víz-csatorna, villany, gáz, fűtés) **és a Bérlemény társasházi/lakásszövetkezeti közös költségét**, a közüzemi szolgáltatók által a Bérleményt érintően kibocsátott számla értékek és a társasház/lakásszövetkezet által aktuálisan elvárt közös költség összege alapján.

A Bérleményi Költségtérítés nem foglalja magába a telefon, kábel TV, internet, stb. költségeit, ezeket a Bérlő a szolgáltatókkal általa megkötött szerződések szerint rendezi.

# Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés szerinti bérleti jogviszony teljes időtartamára a Bérlemény üzemeltetésével kapcsolatos közüzemi szolgáltatások felhasználója az Ingatlan/Bérlemény tulajdonosa, vagy az Ingatlan/Bérlemény tulajdonosa által megnevezett természetes- vagy jogi személy, a közüzemi mérőórák ezen felhasználó nevén maradnak.

# Felek rögzítik, hogy a tárgyhónapra esedékes és a jelen Szerződésben rögzített módon megállapított Bérleményi Költségtérítést Bérlő a tárgyhónapot követő hónap harmadik (3.) és tízedik (10.) napja közötti időszakban a tárgyhónapot követő havi Bérleti Díj esedékességével egyidejűleg a tárgyhavi Bérleti Díjról szóló számlán, Számviteli Bizonylaton feltüntetve köteles készpénzben megfizetni Bérbeadó részére.

# Szerződő felek rögzítik, hogy a Szerződés megszűnésének hónapjára eső Bérlemény Költségtérítést a közüzemi mérőórák hónap utolsó napi állasainak adatai és a közüzemi szolgáltatók számláin az előző hónapban feltüntetett egységárak alapján a Bérlő által még ki nem egyenlített Bérlemény Költségtérítés összegeket is figyelembe véve Bérbeadó jogosult megállapítani és Bérlő felé az így kiadódó összeget felszámolni.

1. **Az óvadék, annak mértéke, esedékessége és megfizetésének módja**

# Bérlő a jelen Szerződés aláírásakor **óvadékként** átad Bérbeadó részére kéthavi Bérleti Díjnak megfelelő………………**,- Ft.-ot, azaz …………………forintot**, melynek hiánytalan átvételét Bérbeadó a Szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

# Az előző pontban rögzített óvadék természete az alábbiak szerint részletezett szabadon felhasználható kárfedezeti garancia.

A kárfedezeti garancia minden, a Bérlőt a jelen Szerződés szerint a Bérbeadóval szemben terhelő fizetési kötelezettség teljesítésének, továbbá a Bérlő és/vagy az Őt meglátogató személyek-, vagy az általuk a Bérleményben tartott állatok által okozott szándékos és/vagy gondatlan károkozása alapján fennálló kártérítési kötelezettségének fedezetére biztosítékként szolgál.

A Bérbeadó jogosult a Bérlő tájékoztatása mellett a Bérlővel szemben már esedékessé vált, de határidőben meg nem fizetett követelését a kárfedezeti garancia összegéből közvetlenül kielégíteni, jogosult továbbá a Bérlő és/vagy az Őt meglátogató személyek-, vagy általuk a Bérleményben tartott állatok által szándékosan vagy gondatlanul a Bérleményben okozott kár elhárítására, megszüntetésére vagy kijavítására felhasználni.

A Bérlő a kárfedezeti garancia vagy annak egy részének Bérbeadó általi felhasználása esetén a Bérbeadó tájékoztatása alapján köteles a kárfedezeti garancia összegét **tizenöt (15) napon belül a 28. pontban meghatározott óvadéki alapösszegre kiegészíteni**.

# Amennyiben a jelen Szerződés a határozott idő lejártával szűnik meg, akkor Bérbeadó az óvadék teljes összegével kamatmentesen köteles elszámolni Bérlő felé az alábbiak szerint:

a) ha Bérlő a Bérleményből történő kiköltözése előtt cégnyilvántartási dokumentummal igazoltan kijelentkezett (telephelyként megszüntette a Bérleményt) a Bérleményből, vagy a Bérleményt be sem jelentette telephelyeként, akkor Bérbeadónak az óvadék összegével a Bérlő Bérleményből történő kiköltözését követően lefolytatandó Bérlemény birtokának Bérlő által Bérbeadó részére történő visszaadásakor a visszaadási eljárás részeként kell elszámolnia, és az elszámolást a birtok visszaadási jegyzőkönyvben kell részletezni,

b) ha Bérlő a Bérleményből történő kiköltözése és a Bérlemény birtokának Bérlő által Bérbeadó részére történő visszaadása előtt nem jelentkezett ki (telephelyként megszüntette a Bérleményt), akkor Bérbeadónak az óvadék összegével a Bérlő Bérleményből való kijelentkezésének (Bérleményre vonatkozó telephelyének megszüntetése) megtörténtének igazolása napján kell elszámolnia és az elszámolást jegyzőkönyvezni kell.

1. **A bérlemény használata, a Bérlő és a Bérbeadó fenntartási kötelezettségei**

# Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlő a Bérlemény és a Bérleményben levő Bérbeadó Ingóságainak kizárólagos használatára jogosult.

# Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt az abban található Bérbeadó Ingóságaival együtt kíméletesen, a Bérlemény és a Bérbeadó Ingóságainak megsértése nélkül használja, illetve kezeli.

# Bérlő köteles a Bérleményt saját költségére jó állapotban, minimum a Bérlemény birtokba vételekori állapotnak megfelelő állapotban tartani és köteles gondoskodni a Bérlemény folyamatos állagmegóvásáról, takarításáról, rendeltetésszerű használatnak megfelelő folyamatos karbantartásáról és ennek költségeit Bérlő köteles viselni.

Rendeltetésszerű használatnak megfelelő Bérlő által elvégzendő folyamatos karbantartás körébe tartozik különösen, de nem kizárólag a Bérlemény:

a) belső falazatainak-, mennyezetének és padlózatának tisztántartása és a Bérlemény birtokbavételekor fennálló állaguk megtartásához szükséges állagjavítási munkák (pl.: festés, parketta lakkozás/javítás, stb.) elvégzése, vagy elvégeztetése,

b) gáz-, víz- és szennyvízlefolyó vezetékrendszere falon kívüli szerelvényeinek (pl.: csapok, mosogató tálca, mosdó kagyló, WC csésze, fürdőkád) és erősáramú hálózata falon kívüli szerelvényeinek (pl.: kapcsolók, dugaljak, kismegszakítók, lámpák) tisztítása, karbantartása, nem rendeltetésszerű használat miatti meghibásodás esetén javíttatása vagy cseréje,

c) nyílászáró szerkezeteinek (pl.: bejárati ajtó, beltéri ajtók, ablakok, stb.) tisztítása, karbantartása, nem rendeltetésszerű használat miatti meghibásodás esetén javíttatása vagy cseréje.

A Bérlemény Bérlő általi birtokbavételekori állapotát a Szerződő felek által a birtokbaadási eljárás részeként közösen készített és a Birtokbaadási jegyzőkönyv mellékletét képező fényképek és/vagy videó felvételek rögzítik.

# Amennyiben Bérlő a Bérlemény használata során olyan hibát észlel, melynek javítása, illetve pótlása nem az Ő feladatát képezi, köteles azt Bérbeadónak lehetőleg azonnal, de legkésőbb huszonnégy (24) órán belül bejelenteni. Bérlő a kár keletkezését köteles minden lehetősége szerint megelőzni, vagy a már bekövetkezett kárt elhárítani és ennek érdekében haladéktalanul intézkednie kell, vagy ha a Bérbeadó a bejelentést követő hetvenkettő (72) órán belül a hibát nem hárította el, a Bérlő a szükséges munkálatokat elvégeztetheti és az így keletkezett indokolt és igazolt költséget a Bérbeadótól igényelheti. A rendeltetésszerű használattal járó elhasználódást meghaladó, vagy egyébként a nem rendeltetésszerű használatból eredő károkért a Bérlő felel.

# Bérbeadó köteles gondoskodni a Bérlemény szerkezeti (falazat, padlózat, mennyezet) állagának és a falazatában lévő gépészeti- és erőáramú hálózata állagának karbantartásáról.

1. **Építészeti változtatások**

# Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben bármilyen átalakítási, építési munkálatokat, beleértve a falakba történő lyukak fúrását is, csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye után saját költségére és a Bérbeadó felügyeletével végezhet.

1. **Biztosítások, károkozások költségviselése**

# A Bérleményben lévő összes, akár a Bérbeadó, akár a Bérlő tulajdonát képező Ingóságok biztosítása a Bérlő felelősségi körébe tartozik és ezek költségeit is Bérlő tartozik viselni. Bérlő kijelenti, hogy a Bérleményben lévő Ingóságok biztosításának esetleges részleges vagy teljes nem meglétéből eredő Bérlőt és/vagy Bérbeadót érintő kár(ok) fellépése esetén a kártalanítást saját maga saját költségén teszi meg.

# Bérlő tudomásul veszi, hogy a jelen Szerződés szerinti bérleti jogviszony időtartama alatt az általa, vagy az Őt felkereső személyek-, vagy az általa a Bérleményben tartott állat által okozott károk helyreállítási költségei a Bérlőt terhelik oly módon, hogy az okozott kár helyreállítását a Bérlő a kár fellépését követően haladéktalanul, de maximum harminc (30) napon belül saját költségén maga állíttatja helyre, vagy ha a kárt a Bérbeadó állíttatja helyre, akkor a helyreállítás számlával igazolt költségeit Bérbeadó jogosult felszámítani Bérlő felé.

1. **A továbbadás tilalma, állattartás a Bérleményben**

# Bérlőnek tilos a teljes Bérleményt, vagy annak egy részét, ellenszolgáltatás fejében, vagy ellenszolgáltatás nélkül harmadik személyeknek, vagy társaságoknak továbbadnia.

# Felek rögzítik, hogy Bérlő a jelen Szerződés szerinti bérleti jogviszony idejében állatot nem tarthat a Bérleményben.

1. **A bérleménybe való belépés Bérbeadó részéről**

# Bérbeadó, vagy megbízottja a Bérlő jelen Szerződésben foglalt kötelezettségei betartásának ellenőrzésére méltányos időközönként, de legalább havonta egy alkalommal a Bérlővel előre egyeztetett időpontban, a Bérlő tevékenységének zavarása nélkül a Bérleménybe beléphet, melyről Bérbeadó legalább kettő (2) munkanappal előbb köteles értesíteni Bérlőt.

# Vészhelyzetben, ha ez kárelhárításhoz, vagy a tulajdonosi kötelezettségek teljesítéséhez szükséges, a Bérbeadónak vagy a Bérlemény tulajdonosának joga van előzetes egyeztetés nélkül is a Bérleménybe bemenni.

# Bérlő köteles tűrni az előzetes egyeztetés alapján kitűzött, a Bérlemény karbantartásával, felújításával, helyreállításával, valamint a hibaelhárítással kapcsolatos munkálatok végzését, amelyekre csak munkanapokon kerülhet sor, kivéve a sürgősségi beavatkozást igénylő eseteket.

1. **A Szerződés megszüntetése rendkívüli felmondással**

# Bérbeadónak jogában áll a jelen Szerződést rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal írásban felmondani, ha a Bérleményt kisajátítják, vagy hatóságilag igénybe veszik, vagy ha a Bérlő súlyos szerződésszegést követ el.

# Bérlő részéről súlyos szerződésszegésnek minősül:

a) Bérlő a jelen Szerződés szerinti Bérleti Díj és/vagy Bérleményi Költségtérítés megfizetésével kapcsolatos kötelezettségeit Bérbeadó írásos hozzájárulása nélkül az alább felsorolt késedelmi és/vagy nem teljesítési esetek valamelyike szerint nem teljesítette:

i. Bérlő egy adott hónap Bérleti Díját és/vagy az előző hónapra vonatkozó Bérleményi Költségtérítést az ezen összegekről szóló számára átadott számlán-, számviteli bizonylaton szereplő fizetési határidő napjától számított harminc (30) napon belül nem fizette meg Bérbeadó részére.

ii. Bérlő a Szerződés hatálya alatt háromszor tíz (10), vagy annál több napos késedelemmel fizette meg Bérbeadó részére a havi Bérleti Díjat és/vagy a Bérleményi Költségtérítést.

b) Bérlő a Bérbeadó óvadék visszapótlási értesítésének kézhezvételétől számított harminc (30) napot meghaladóan nem teljesítette a jelen Szerződésben általa vállalt óvadék visszapótlási kötelezettségét.

c) A Bérleményben a Bérlő-, vagy az Őt meglátogató személyek által okozott károk helyreállítási költsége a helyreállításra vonatkozóan minimum két szakipari vállalkozó által adott árajánlat alapján meghaladja a havi Bérleti Díj ötszörösének megfelelő összeget.

d) Bérlő a Bérleményben általa-, vagy az Őt meglátogató személyek által okozott károk helyreállítását a károkozástól számított harminc (30) napon belül saját költségén Bérbeadó írásos hozzájárulása nélkül nem állíttatja helyre, vagy ha a helyreállítás költségét Bérlő harminc (30) napot meghaladóan nem fizeti meg Bérbeadó részére akkor, ha a helyreállítást a Bérbeadó végezte el, vagy végeztette el.

e) Bérlő személyén és a jelen Szerződésben felsorolt személyeken kívüli személyek, gazdasági társaság Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül egy alkalommal tizennégy (14) egymást követő napot-, vagy egy éven belül harminc (30) napot meghaladóan a Bérleményben tartózkodik.

f) Bérlő a Bérleményt, vagy annak egy részét Bérbeadó előzetes írásos engedélye nélkül ellenszolgáltatás fejében, vagy ellenszolgáltatás nélkül harmadik természetes személyeknek, vagy társaságoknak továbbadta.

g) Bérlő a Bérleményben Bérbeadó írásos engedélye nélkül, vagy nem engedélyezett felújítási, vagy átalakítási munkákat végez.

h) Bérlő a Bérbeadó írásos engedélye nélkül állatot tart a Bérleményben.

j) Bérlő a jelen Szerződésben vállalt, előző a) – h) alpontokban nem felsorolt kötelezettségeit neki felróhatóan megszegte (Szerződésszegés), és a Szerződésszegést az annak megszüntetésére irányuló Bérbeadói felszólítás ellenére se szüntette meg a felszólítás kézhezvételétől vagy kézbesítésétől számított tizenöt (15) napon belül.

# Bérlő rendkívüli felmondással élhet, ha a Bérlemény a bérleti jogviszony tartama alatt szerződésszerű használatra nem alkalmas, vagy nem felel meg a jelen Szerződésben foglalt előírásoknak.

# Szerződő Felek kölcsönösen rögzítik, hogy nem több, mint tizennégy (14) napig tartó közműszolgáltatás (gázszolgáltatás, vízszolgáltatás, áramszolgáltatás, csatornarendszer, fűtés) részleges, vagy teljes szünetelése, vagy meghibásodása, vagy a Bérlemény rendeltetésszerű használatra való ideiglenes alkalmatlansága nem jogosítja fel Bérlőt a rendkívüli felmondásra.

# A jelen Szerződés jogos rendkívüli felmondással való megszüntetése esetén a felmondási idő tizenöt (15) naptári nap, azaz a jelen Szerződés szerinti bérleti jogviszony megszűnésének napja ilyen esetben a rendkívüli felmondás másik Fél részére történt kézbesítésének napjától számított tizenötödik (15.) naptári nap.

1. **Eljárás a Szerződés szerinti bérleti jogviszony megszűnése esetén**

# Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy ha a jelen Szerződés szerinti bérleti jogviszony bármikor, bármilyen okból és bármilyen módon megszűntetésre kerül, akkor a Bérleményből (Ingatlanból) legkésőbb a bérleti jogviszony utolsó napján kiköltözik és a Bérleményt a Bérlő tulajdonát képező ingóságoktól kiürítve, kitakarítva, rendeltetésszerű használatnak megfelelő-, legalább a Bérlemény Bérlő általi birtokba vételekori állagával/állapotával azonos állaggal/állapotban átadás-átvételi jegyzőkönyvvel Bérbeadó birtokába visszaadja.

# Bérlő kifejezetten nyilatkozik arról, hogy ha a jelen Szerződés szerinti bérleti jogviszony bármikor, bármilyen okból és bármilyen módon megszűntetésre kerül, akkor a Bérbeadóval szemben sem csere helységet (Bérleményt), sem kártalanítást nem kér, a jelen Szerződés szerinti bérleti jogviszony megszűnését követően saját maga gondoskodik más ingatlanban való lakhatásáról, elhelyezéséről.

# Bérlő tudomásul veszi azt, hogy ha a jelen Szerződés szerinti bérleti jogviszony bármikor, bármilyen okból és bármilyen módon megszűntetésre kerül, és ha legkésőbb a bérleti jogviszony utolsó napján a Bérleményből nem költözik ki és a Bérleményt nem adja vissza Bérbeadó birtokába, úgy jogcím nélküli használóvá válik.

A jogcím nélküli használat esetén Bérlő használati díjként naponként a jogcímnélküli használat első harminc (30) napjára az eredeti Bérleti Díj egy napra eső összegének kétszeresével, majd a harmincadik (30.-ik) napot követően az eredeti Bérleti Díj egy napra eső összegének háromszorosával megegyező összeget köteles megfizetni a Bérbeadó részére a Bérleménynek a Bérbeadó birtokába történő visszaadásának napjáig.

# Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a Bérleményből való kiköltözésének napját megelőző napon saját maga és a Bérleményben Bérbeadó írásos hozzájárulásával tartózkodó személy/gazdasági társaság a Bérleményből kijelentkezik, illetve kijelentkeznek és ennek megtörténtét a Bérlemény birtokának Bérbeadónak történő visszaadásakor megfelelő dokumentummal igazolja.

# Az azonnali hatályú felmondás nem érinti a jelen Szerződésben nem szabályozott bármilyen díjtartozás, kötbér, valamint a kártérítési igények érvényesítését.

# Bérlő kifejezetten feljogosítja Bérbeadót arra, hogy ha a jelen Szerződés szerinti bérleti jogviszony bármikor, bármilyen okból és bármilyen módon megszűntetésre kerül és a Szerződés szerinti bérleti jogviszony megszűnésének napjától számított tizenötödik (15.-ik) napig sem költözik ki a Bérleményből és/vagy a Bérleményt a Bérlő tulajdonát képező ingóságoktól nem üríti ki, akkor Bérbeadó a Bérlő költségére:

a) a Bérleménybe (Ingatlanba) két tanú jelenlétében jegyzőkönyv felvételével akár az Ingatlan bejárati ajtójának fel- vagy kifeszítésével behatoljon, és

b) a Bérlő és/vagy a Bérleményben vele együttlakó tartózkodók ingóságait a Bérleményből eltávolítsa, és

c) az Ingatlant Birtokba visszavegye.

1. **Általános rendelkezések**

# Jelen Szerződés módosítása csak a Szerződő Felek közös megegyezésével és csak írásban történhet.

# Amennyiben a jelen Szerződés valamelyik rendelkezése, valamilyen oknál fogva semmisnek tekintendő, az nem változtat a jelen Szerződés többi rendelkezése érvényességén.

# Szerződő Felek a jelen Szerződésből származó jogvitáik rendezéséhez kikötik a Bérbeadó székhelye szerint illetékes Bíróság kizárólagos illetékességét.

# A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben az ingatlanbérletre vonatkozó hatályos jogszabályok, különösen a polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

# Szerződő Felek a jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták és a Szerződés egy-egy (1-1) eredeti példányát átvették.

1. **A szerződés hatálybalépése**

# Jelen Szerződés mindkét Fél által történő aláírásával egyidejűleg lép hatályba.

Budapest, 2022. év január hó …… napján

 ………………………………….. …………………………………..

 Bérbeadó Bérlő