

# LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

**Dr. Harsányi József**



## LAKÁS BÉRLETE VAGY BÉRBEADÁSA

Az önálló élet megteremtésének egyik fontos feltétele az otthonteremtés.

Pályakezdőként, amíg az önálló lakás még nem áll rendelkezésre, marad a bérlet, vagy bérbeadás. Ugyanakkor egy esetleges öröklés esetén, amely távol van a munkahelytől, távol attól a közegtől, várostól ahol élni szeretnénk, szóba jöhet a lakás bérbe adása is.

Mindkét esetben fontos a jogbiztonság, átgondolt szerződés, a feltételek pontosítása, a bejelentkezés és a bérlet adóhatósági bejelentése is.

A mai közigazgatási fogalom szerint az állampolgárnak lehet lakhelye is tartózkodási helye. (A régi megfogalmazás szerint állandó és ideiglenes lakása). A tartózkodási hely eleve feltételezi a lakóhelyet.

Nagy általánosságban a bérlőnek, a bérlőknek van lakhelye – állandó lakása a bérlemény tartózkodási helyként – ideiglenes lakásként – szolgál. Leggyakoribb esete az egyetemisták, főiskolások lakás bérlet keresése az iskolai időszakra. Tényleges lakóhely hiánya esetén a bérlők félnek a lakóhelyként való bejelentéstől, bejelentkezéstől, de félelem alaptalan, mert a lakóhely megjelölés nem ad több lehetőséget a bérlőnek, mint amit a szerződés tartalmaz. Határozott idő szerződés esetén annak lejártakor felmondás esetén a felmondási idő végén egyaránt köteles a bérlő elhagyni a bérleményt.

Ha a lakás bérlőként ad otthont akkor, a biztonság érdekében nagy odafigyelést igényel a szerződés betartása, a bérleti díj, a rezsi költség pontos fizetése és a lakás kulturált használata, ha bérbeadóként szerepelünk, akkor a törvényben rögzített felszólítási, felmondási határidők betartása a felmondás jogi megalapozása, mert az esetleges jogi út esetén – ha a bérlő nem tesz eleget távozási kötelezettségének, akkor a bíróságtól kell kérni a felmondás jogszerűségének megállapítását és azt követően lehet kérni a hatósági eltávolítást.

A szabályosan létrejött bérlet – albérlet – után a bérbeadót a költségek – társasházaknál a közös költség, felújítási költség – levonásával a tényleges jövedelem után adókötelezettsége keletkezik és adóznia kell a hatályos jogszabályok szerint.

Az adófizetésből való szabadulás egyik formája, ha a bérbeadó azt állítja, hogy a nála lakó nem bérlő, hanem rokon, ismerős, segítség és magány oldása miatt biztosít számára szállást. Ennek veszélye akkor van, ha a bérlő nem váltotta be a bérbeadó elvárásait, és szabadulni szeretne tőle. A valós bérleti szerződés felmondásának megvannak a jogi garanciái, szerződés nélkül az állítólagos



rokon szívességi lakáshasználó. A jog a szívességi lakáshasználat megszüntetését is biztosítja – lásd élettársi cím alatt tárgyalt – de itt ténylegesen bérletről –albérletről –van szó, aki ennek tényét akár tanúkkal, akár a bérleti díj átadásával-átvételével igazolja, így tőle szabadulni csak a jogszabályt kielégítő felmondással lehet.

Ha a bérlő a jogszerű felmondás ellenére sem tesz eleget a távozásnak, akkor a bíróságtól lehet kérni a felmondás jogosságának megállapítását és a jogerős ítélet alapján lehet a távozást akár rendőri igénybevétellel kikényszeríteni. (Bírói út esetén kiderül az igazság – nem rokon, hanem bérlő –és az adófizetés alóli kibújás ténye is.) Jobb és biztonságosabb az egyenes út.

Abban a reményben készült ez az anyag, hogy akár az egyik, akár a másik pozícióba állunk, egyrészt a biztos nyugodt otthont, másrészt biztos bevételt nyújtson anyagi biztonságot, mindkét részről, a felek boldogulására.

Tájékoztatásul közlöm , a megtehető intézkedések szövegeit:

- bérleti szerződés
- nem fizetés esetén felhívás teljesítésre
- szerződés felmondása
- a bérleti jogviszony megszüntetésének hatályos joganyaga.



## LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött

egyrésztől ..... (név) ..... szám alatti lakos, mint bérbeadó,

másrésztől .....

..... mint bérbevevő(k) között az alulírt helyen és napon a következő feltételekkel:

1. A bérbeadó bérbe adja, a bérbevevő(k) bérbe veszi(k) a bérbeadó tulajdonát képező fenti címen álló, leltár szerint bútorozott lakását .....naptól kezdődő hatályal határozatlan időtartamra.
2. Az 1. pontban megjelölt ..... m<sup>2</sup> nagyságú összkomfortos, erkélyes lakásban a bérlemény tárgyát képezi a teljes lakás, konyha és mellékhelyisége, azok bútorzatával és felszereltségével. A felszereltségbe a szerződő felek beleértik a hűtőszekrény, a fekete-fehér tv használatát.  
A felek megállapítják, hogy a hűtőszekrény, a tv, a gáztűzhely, gázkonvektor, gázbojler jó és üzemképes állapotban van.
3. A bérbeadó a bérleti jogviszony tartamára biztosítja a bérlő(k) részére a bérlemény zavartalan kizárólagos használatát.  
A bérlő(k) pedig kötelezettséget vállal(nak) a bérlemény rendeltetésszerű használatára, a bérlemény rendben tartására, az esetleges meghibásodások – vízcsep csepegés, dugulás, illetve a használt háztartási gépek meghibásodása – esetén azok javíttatására. A bérlő(k) kötelezett(ek) a lakásban rendeltetésellenes használatból, rongálásból eredően okozott kár megtérítésére.
4. A felek a bérleti díjat havi ..... Ft-ban állapítják meg, amelyet minden hó 10-ig kell megfizetni a bérbeadó kezeihez.  
A bérlő(k) viselik a bérleti díj felett a lakás közüzemi – rezszi – díjait számlázás szerint.  
A bérbeadót terheli a lakás biztosítási díjának, valamint a lakás közös költségeinek fizetési kötelezettsége.
5. A bérlő(k) nem jogosultak a lakásban átalakításra, azt a bérlemény megszűnésekor változatlan állapotban, leltár szerint, tisztán, használható állapotban kell a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Nem jogosult(ak) a lakásban további személyek elhelyezését biztosítani.
6. A szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. 26.§ (7) bekezdésre hivatkozással megállapodnak abban, hogy jelen bérleti szerződés cserelakás biztosítása és a törvény 24. §-ában foglalt felmondási okok fennállása nélkül is, különösen, ha a lakás a bérbeadó számára válna szükségessé, felmondható, de a felmondás ez esetben nem lehet rövidebb 3 hónapnál.  
A szerződő felek megállapítják, hogy ha a felmondás a 24. §-ban felsorolt felmondási okra hivatkozva következik be (a bérlő(k) a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizetik meg, a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti(k), a

bérbeadóval, vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményével ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak, a lakást rongálják, rendeltetés ellenesen használják), a felmondási idő a tv. 25. § (5) bekezdése szerint alakul, azaz a mulasztást követő hó utolsó napjára szólhat.

7. A bérlő(k) a szerződést írásban bármikor felmondhatja. a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de nem lehet rövidebb tizenöt napnál.
8. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a felek jogaira és kötelezettségeire az 1993. évi LXXVIII. tv. és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Jelen bérleti szerződést a felek elolvasták, azt megértették és mint akaratukkal mindenben megegyezőt az aláírt ügyleti tanuk jelenlétében jóváhagyólag aláírták.

Dátum: .....

.....

bérbeadó

.....

bérlő

.....

bérlő

Előttünk, mint tanuk előtt:

1. ....

.....

(név, lakcím)

2. ....

.....

(név, lakcím)



.....(név)

.....(lakcím)

Tisztelt .....

..... napján szerződést kötöttem Önökkel a jelzett cím alatti lakásom bérletére. A szerződésben a bérleti díj megfizetési kötelezettségüket előre, a hó 5. napjában határoztuk meg. Kötelezettségüknek ..... hónapban 6-tól 18-ig többszöri felhívás ellenére sem tettek eleget. Továbbá 15-én jogcím nélküli lakókat találtam a bérleményben.

Hivatkozással a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény 25.§ (1) bekezdésére, felszólítom Önöket a teljesítésre. Közlöm, hogy amennyiben jelen felszólításomnak 8 napon belül nem tesznek eleget, úgy a törvényi felhatalmazás alapján további 8 napon belül élni fogok a bérleti szerződés felmondási jogával.

Közlöm továbbá, hogy a nagyobb hátralék létrejöttének megakadályozása érdekében a felmondással egyidejűleg intézkedni fogok minden lehetséges szolgáltatás ideiglenes szüneteltetésére.

A szerződés szerinti teljesítésben bízva maradok tisztelettel:

.....

bérbeadó

Dátum: .....

A jog korábban is ismerte a kaució fogalmát, de a rendszerváltás előtt alkalmazása nem volt gyakori.

Napjainkban általánossá vált, hogy a bérleti – albérleti – szerződés megkötésekor általában háromhavi bérleti díj összegét kaucióként meg kell fizetni, illetve letétbe kell helyezni mintegy biztosítékát az esetleges bérleti díj nem rendezésének, vagy az okozott kár fedezetének.

A kaució a bérlőnek jogszerű magatartása esetén a bérleti jogviszony megszűnésekor visszajár.

Jogellenes magatartás esetén pedig a bérbeadó számára jelent bizonyos szintű garanciát.

## LAKÁSBÉLETI SZERZŐDÉS FELMONDÁSA

..... (név)

.....(lakcím)

Tisztelt .....

Hivatkozással a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény 24.§ (1) bekezdésében foglaltakra, a tulajdonomat képező fenti cím alatt álló lakásomra ..... napján határozatlan időre kötött bérleti szerződést a felhívott törvény 25.§ (5) bekezdése alapján .....-án .....-i hatállyal felmondom.

Közlöm, hogy a hátralék megfizetésére vonatkozó felszólításnak nem tett eleget, és bár történt bizonyos rendezés, a hátralék továbbra is fennáll, továbbá a szerződésszegés a szerződésen kívüli személyek befogadásával is megvalósult.

A felmondási idő figyelembevételével a lakást legkésőbb .....-én kötelesek elhagyni, a lakást a szerződés-kötéskori rendezett állapotban, felszereléseiével és tartalékaival együtt átadni.

Felhívom figyelmüket, hogy az esetleges okozott kárért Önöket kártérítési kötelezettség terheli.

Kérem a bérleti jogviszony felmondását tudomásul venni, lakhatásuk érdekében a szükséges intézkedést megtenni szíveskedjenek.

Dátum: .....

Tisztelettel:

.....

bérbeadó

## A lakásbérlet megszűnése

23. § (1) A szerződés megszűnik, ha

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b) a lakás megsemmisül;
- c) az arra jogosult felmond;
- d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
- e) a bérlő a lakást elcseréli;
- f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;
- g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

(2) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

(3) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető. A másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg.

(4) Ha a lakás elemi csapás vagy más ok következtében megsemmisült, illetőleg az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el és a bérlő (használó) elhelyezéséről maga vagy a lakással rendelkező szerv nem tud gondoskodni, az ideiglenes elhelyezés az említett lakás fekvése szerint illetékes települési, fővárosban a kerületi önkormányzat feladata.

24. § (1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

- a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;
- d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;
- e) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel.

(2) Bérlőtársi jogviszony esetén a felmondás valamennyi bérlőtársra csak akkor terjed ki, ha a felmondási ok velük szemben is megvalósult és a bérbeadó a felmondást valamennyi bérlőtársal közölte.

(3) A bérbeadó a felmondás jogát a 3. § (3) bekezdésében meghatározott rendelkezések alapján fennálló bérlőkijelölési, vagy bérlő kiválasztási jog esetén e jog jogosultjának kezdeményezése alapján, vagy - a jogosult egyidejű írásbeli értesítése mellett - önállóan gyakorolja.

25. § (1) Ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

(2) Ha a bérlő a szerződésben vállalt, 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.

(3) Ha a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

(4) A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

(5) A felmondás az (1) és (2) bekezdés esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, a (3) és (4) bekezdés esetében a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt naponál.

26. § (1) A bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő részére egyidejűleg ugyanazon a településen - a fővárosban a főváros területén - cserelakást ajánl fel bérleti jogviszony létesítésére. A felmondási idő azonban három hónapnál rövidebb nem lehet.

(2) A cserelakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás

- a) komfortfokozatát;
- b) alapterületét;
- c) műszaki állapotát;
- d) lakóhelyiségek számát;
- e) településen és épületen belüli fekvését;
- f) lakbérét.

(3) Ha a felmondással érintett lakásra a bérleti jog határozatlan időre szól, ezt a cserelakás megfelelőségénél is figyelembe kell venni. A felajánlott lakás akkor is megfelelő, ha a lakások közötti eltérést a felajánlott lakás más előnye kiegyenlíti. A bérlő kevesebb szobaszámú, kisebb alapterületű lakást csak akkor köteles elfogadni, ha ez reá vagy a vele együtt lakó személyekre nézve nem jár jelentős érdeksérellemmel.

(4) A bérbeadó nem köteles cserelakást felajánlani, ha a bérlőnek a bérelt lakással azonos településen - a fővárosban a főváros területén - megfelelő és beköltözhető lakása van.

(5) A bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést - ha a felek másképpen nem állapodtak meg - írásban, cserelakás és a 24. § (1) bekezdésének a)-d) pontjaiban meghatározott okok fennállása nélkül is felmondhatja a hónap utolsó napjára; a felmondási idő azonban nem lehet rövidebb három hónapnál.

(6) Önkormányzati, illetőleg állami lakás esetén a bérbeadó az (5) bekezdésben említett cserelakás felajánlása nélküli felmondás jogát érvényesen nem gyakorolhatja.

(7) A szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakás esetén az (1) bekezdés szerinti felmondásra csak az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérlet megszüntetése céljából kerülhet sor.

27. § (1) A bérbeadó a 26. § (1) bekezdés szerinti felmondás esetén a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.

(2) Önkormányzati lakás esetén a pénzbeli térítés mértékét és fizetésének feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

(3) A 26. § (1) bekezdése szerinti felmondás esetén a bérlő igényt tarthat arra, hogy a bérbeadó térítse meg a lakásváltoztatással kapcsolatban felmerült indokolt költségeit.

28. § (1) A bérlő a határozatlan időre kötött szerződést bármikor írásban felmondhatja.

(2) A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

29. § (1) A bérlő a lakás bérleti jogát - a bérbeadó hozzájárulásával - elcserélheti; a csereszerződést írásba kell foglalni.

(2) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó - legalább 30 napos határidő megjelölésével - köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni:

a) a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,

b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának az iratokhoz történő benyújtását.

(4) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner a (3) bekezdésben említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg - szükség esetén - a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.

(5) Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél

- a) egészségügyi ok,
- b) munkahely megváltozása,
- c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (21. §) számának megváltozása

miatt cseréli el a lakást, és a (4) bekezdésben említett indokok nem állnak fenn.

(6) Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg akkor sem, ha az (5) bekezdés a) vagy b) pontjában megjelölt indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (21. §) esetében áll fenn.

(7) A hozzájárulást az (5)-(6) bekezdésekben említett indokok fennállása esetén is meg kell tagadni, ha a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.

(8) Ha a bérbeadó a lakáscsere szerződéshez történő hozzájárulását e törvény rendelkezései vagy a joggal való visszaélés tilalma folytán nem tagadhatja meg, a csere következtében létrejövő új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg terheesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására, ha a csere folytán bérleti jogot szerző cserélő fél a 34. § (1) bekezdésére tekintettel a korábbi bérlőtől eltérő lakbérbesorolásba esik.

30. § (1) A bérlőtárs és a társbérlő a bíróságtól kérheti a lakásban lakó másik bérlőtárs, illetőleg a társbérlő lakásbérleti jogviszonyának megszüntetését, ha az, illetőleg a vele együttlakó személy

- a) a lakással kapcsolatos közös költségek őt terhelő részét nem fizeti meg;
- b) a közös használatú helyiségeket szándékosan rongálja, beszennyezi vagy a tisztántartásukra vonatkozó rendelkezéseket megszegi;
- c) a lakásban lakó személyek nyugalmát zavarja vagy velük szemben az együttélés követelményeit durván sértő, botrányos magatartást tanúsít;
- d) a lakásrészbe a törvény tiltó rendelkezése ellenére más személyt befogad.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezéseit házastársak és volt házastársak esetében akkor lehet alkalmazni, ha lakásbérleti jogviszonyukat a házasság felbontását, illetőleg a házassági életközösség megszűnését követően bírósági eljárás nélkül megállapodással rendezték, vagy azt a bíróság közöttük szabályozta.

(3) A kereset megindítása előtt a bérlőtársat, illetőleg a társbérlőt fel kell hívni a költség megfizetésére, illetőleg a kifogásolt magatartás megszüntetésére. Nincs szükség előzetes felszólításra, ha a magatartás olyan súlyos, hogy a sérelmet szenvedett féltől a bérlőtársi (társbérleti) jogviszony további fenntartása nem várható el.

(4) Ha a felszólítás eredménytelen volt, a keresetet a felhívásban a költség megfizetésére megszabott határidő elteltétől, illetőleg a sérelmes magatartás folytatásától vagy megismétlődésétől, ha pedig a felszólításra nincs szükség, a tudomásra jutástól számított harminc nap alatt kell megindítani. E határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

(5) Ha valamelyik bérlőtárs a lakást a visszatérés szándéka nélkül elhagyta, a bíróság - a visszamaradt bérlőtárs kérelmére - az eltávozott bérlőtárs bérlőtársi jogviszonyát megszüntetheti.

31. § (1) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy - az e törvény alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével - másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó, illetőleg a bérlőkijelölésre vagy a bérlőkiválasztásra jogosult erre kötelezettséget vállalt.

(2) Önkormányzati lakás esetén a másik lakásban való elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit önkormányzati rendelet szabályozza.