

Általános Bérbeadási Szerződési Feltételek

1. Fizetési feltételek

A bérleti díj negyedévente előre fizetendő a tárgynegyedévet megelőző hónap 10. napjáig. Amennyiben a szerződés megengedi a forintban történő fizetést, a fizetési feltételeknek megfelelő naptári hónap első napján aktuális MNB középárfolyamon. A bérleti díj az előző naptári év hivatalos inflációs rátájának növekménye szerint változik (euro: német ráta; forint: magyarországi ráta).

Negyedévek: (1.) Jan-Feb-Már, (2.) Ápr-Máj-Jún, (3.) Júl-Aug-Szep, (4.) Okt-Nov-Dec

Fizetési határidők: (1.) Dec 10., (2.) Már 10., (3.) Jún 10., (4.) Szep 10.

A fenti feltételek akkor érvényesek, ha a szerződésben máshogy nem szerepelnek.

Kaució: a Bérelőre vonatkozó összes kötelezettségeinek biztosítékeként a Szerződés aláírásától 5 napon belül köteles a Bérbeadó részére megfizetni. Az igénybe nem vett kauciót a bérleti jogviszony megszűnését követő 60 nap múltán a Bérbeadó visszafizeti, amennyiben a Bérelő jelen Szerződésből eredő összes kötelezettségének eleget tett.

Minden egyes késedelmes fizetés esetén a Bérelő köteles 90 EUR késedelmi díjat, illetve a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot fizetni. Továbbá 10 napon túli késedelem esetén a Bérbeadó jogosult a Szerződést azonnali hatállyal felmondani.

A kezes jogköre a bérleti szerződéssel kapcsolatos minden kötelezettségre kiterjed.

2. Hatálybalépés

A bérleti jogviszony hatálybalépésének feltétele, hogy a Bérelő az első fizetési kötelezettségeinek (bérleti díj és kaució) határidőben és maradéktalanul eleget tegyen. Amennyiben a Bérelő ezt nem teljesíti, a Bérbeadó azonnal, egyoldalú nyilatkozatával elállhat a bérleti jogviszonytól, és érvényesítheti a Bérelővel szemben a Szerződés meghiúsulásából eredő kárait.

A Bérelő tudomására szolgál, hogy az általa választott tevékenységhez szükséges hatósági engedélyeket a Bérelőnek kell beszereznie, és azok eredeti példányát másolás céljára a Bérbeadó részére köteles átadni.

3. Közüzemi és egyéb költségek

A Bérelő a fogyasztási hely költségeit (pl. víz, gáz, áram, fűtés, szemétszállítás, szennyvíz, stb.) és a közös költségeket a bérleti díjon felül, haladéktalanul köteles a szolgáltatóknak közvetlenül megfizetni. A megfizetést igazoló okiratok másolati példányát a Bérelő kérésre köteles a Bérbeadónak átadni.

A közüzemi szolgáltatóknak minden nem közvetlenül megfizetett költségeket a Bérelő köteles negyedévente előre megfizetni a Bérbeadó által becsült számítások alapján a Bérbeadó részére.

A Bérelő minden további esetleges költségeket megfizeti a Bérbeadó részére.

A Bérelő köteles tűrni a jogszabályból vagy hatósági határozatból eredő, a Bérlemény karbantatásával, felújításával, helyreállításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a Bérbeadót terhelő egyéb munkák és kötelezettségek elvégzését, abban az esetben is, ha a munkák (jellegüknél fogva) hosszabb időt vesznek igénybe, vagy ha a Bérlemény használatát átmenetileg akadályozzák. A Bérelő ebben az esetben elhelyezésre, csere-, átmeneti helyiség biztosítására nem tarthat igényt, erre irányuló jogairól véglegesen és visszavonhatatlanul lemond.

4. Bérelő kötelezettségei, bérlemény állaga

A Bérelő kijelenti, hogy a bérleti idő alatt a Bérleményt annak tartozékaival és alkotórészeivel, berendezési tárgyainal együtt rendeltetésszerű állapotban tartja. A Bérelő köteles a Bérleményben lévő használati tárgyak

(különösen a fűtési rendszer, az elektromos hálózat, kapcsolók, vezetékek, fényforrások, WC, csaptelepek, egyéb vizes helyiségek és azok berendezési tárgyai, nyílászárók, zárok, postaláda, padlózat és egyéb burkolatok, festékek stb.) rendszeres karbantartásáról gondoskodni, saját költségén kijavítani, illetőleg kijavíttatni. A Bérelő szavatol azért, hogy a Bérleményt és a Bérlemény használatával kapcsolatban az ingatlan egyéb részeit gondosan, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül használja, a Bérleményre vonatkozó valamennyi használati szabályt betartja és másokkal is betartatja. A Bérelő valamennyi meghibásodásról, bármínemű bekövetkezett változásról köteles a Bérbeadót haladéktalanul írásban tájékoztatni. A késedelmes bejelentésből adódó költségnövekedést és károkat a Bérelő köteles viselni. A Bérbeadó jogosult a Bérelő értesítése mellett a Bérlemény állagát bármikor ellenőrizni.

A Bérelő a Bérlemény használatától csak a Bérbeadó írásos engedélyével térhet el; a Bérelő a Bérleményt albérletbe nem adhatja ki; bérleti jogát, vagy a bérleti jogviszonyból fakadó bármely jogosultságát nem ruházhatja át. A Bérelő kizárólag a szerződésben feltüntetett célnak megfelelően használhatja a Bérleményt.

A Bérelő tevékenységéhez szükséges hatósági engedélyeket saját magának kell beszereznie, és azok eredeti példányát másolás céljára a Bérbeadó részére átadni köteles.

A Bérelő köteles a Bérlemény értékére All Risks vagyoni biztosítást (melynek biztosítottja a Bérbeadó) és általános felelősségbiztosítást kötni és a biztosítás másolatát a Bérbeadónak átadni.

Írásos engedély szükségeltetik a Bérbeadótól, ha a Bérelő bármínemű fejlesztést, módosítást, változtatást vagy zárcserét kíván tenni a Bérleményben. Amennyiben a Bérelő extra befektetést, fejlesztést tesz a Bérleményben, a Bérelő köteles a Bérlemény teljes visszaállítására, a bérleti jogviszony utolsó napjáig. Kivétel ezalól, ha a Bérbeadó elfogadja a benyújtott kérelmet a Bérelőtől: ebben az esetben az extra befektetés és fejlesztés a Bérbeadó tulajdonában marad és a Bérelő végleg lemond a fejlesztések által az ingatlanon előidézett értéknövekménynek megfelelő összeg visszaigénylésének jogáról; felek kizárják a Bérelő azon jogát, hogy a hozzáadott értéket jogalap nélküli gazdagodás elve alapján visszaszerezze.

5. Szerződés megszűnése, konklúzió

A bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában a Bérelő köteles a Bérleményt ingóságaitól is kiürítve elhagyni, a Bérleményt a Bérbeadónak a birtokbaadásakor készített jegyzőkönyv szerint, az eltelt időhöz igazodó rendeltetésszerű használatának megfelelő állapotban kifestve, kitakarítva a Bérlemény eredeti állapotainak megfelelően a Bérbeadó birtokába visszaadni. Amennyiben a Bérelő kiköltözéssel kapcsolatos kötelezettségeinek nem tesz eleget, a bérleti jogviszony lejáratát követő időszakra köteles a bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjat havonta megfizetni.

A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérelő köteles a közműszolgáltató vállalatoktól, valamint a társasház közös képviselői szervétől beszerzett igazolással bizonyítani, hogy a Bérlemény vonatkozásában a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjáig semmiféle tartozása nincsen.

A Szerződés hatálya alatt a nem indokolt elhasználtságból eredő, továbbá az egyéb, a Bérelő által okozott károkat a Bérelő tartozik haladéktalanul kijavítani vagy kijavíttatni. Amennyiben a Bérelő e javítási kötelezettségének nem tette eleget, úgy a Bérbeadó jogosult azt a Bérelő költségére elvégeztetni.

A Bérelő a bérleti jogviszony megszűnése esetén semmilyen elhelyezésre vagy kártalanításra nem tart igényt, átmeneti vagy csereingatlanra, bármínemű egyéb elhelyezésre vonatkozó jogairól a Bérelő véglegesen és visszavonhatatlanul lemond.

Amennyiben a Bérelő bármely feltételeknek nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.