**IRODABÉRLETI SZERZŐDÉS HATÁROZATLAN IDŐRE**

(minta)

amely ***[Név*** *(születési név/cégnév*:…………………………, *születési hely és idő*:…………………………[[1]](#footnote-2), *lakcím/székhely*:…………………………, *anyja neve*:…………………………, *személyi azonosító/cégjegyzékszám*:…………………………, *adóazonosító jele/adószám*:…………………………, *képviseletre jogosult*:…………………………[[2]](#footnote-3))***]*** mint bérbeadó (a továbbiakban egységesen: „bérbeadó”) és

***[Név*** *(születési név/cégnév*:…………………………, *születési hely és idő*:…………………………[[3]](#footnote-4), *lakcím/székhely*:…………………………, *anyja neve*:…………………………, *személyi azonosító/cégjegyzékszám*:…………………………, *adóazonosító jele/adószám*:…………………………, *képviseletre jogosult*:…………………………[[4]](#footnote-5))***]*** mint bérlő (a továbbiakban: „bérlő”)

között jött létre az alábbi feltételekkel:

1. A **[*ingatlan helyrajzi száma*]** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben ***[ingatlan címe]*** szám alatti ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan ***[helyiségek száma]*** helyiségből ***[az egyes helyiségek megnevezése]*** áll, együttes alapterületük ............. m2.

2. A bérbeadó az 1. pontban megjelölt ingatlant bérbe adja, a bérlő pedig bérbe veszi ***[dátum]*** napjától kezdődően határozatlan időre. Felek rögzítik, hogy a bérbevevő az ingatlant megtekintette. A bérlő a helyiségeket ***[bérbevevő által végezni kívánt tevékenység]*** tevékenység folytatására veszi bérbe.

3. A bérlő az ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas üres/berendezett állapotban veszi birtokba.[[5]](#footnote-6)

A felek megállapodnak, hogy a bérlő a tevékenysége folytatásához a saját költségére átalakításokat végez az ingatlanon, a helyiségeket felszereli és berendezi. Ennek keretében a(z) ........................................................... alakít ki, az ezekhez szükséges engedélyeket beszerzi a bérbeadó közreműködésével. A helyiségekben saját költségén a tevékenységhez szükséges számítógépek stb. működtetéséhez szükséges különféle hálózatokat létesíthet.[[6]](#footnote-7)

A bérlő vállalja, hogy a tevékenységét (pl. ügyfelek fogadása) a környezete zavarása nélkül folytatja és az ingatlan bejáratán elektromos nyitó-, illetőleg beléptető rendszert épít ki.[[7]](#footnote-8)

4. A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlet időtartama alatt az ingatlan szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincs olyan joga, amely a bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozza vagy korlátozza.

5. A bérlő minden hónap ***[dátum]*** napjáig előre ***[összeg pénznem + ÁFA[[8]](#footnote-9)]*** havi bérleti díjat köteles fizetni a bérbeadónak, a bérbeadó által a tárgyhónapot követően kiállított számla ellenében, annak kézhezvételét követő 15 napon belüli átutalással, a ***[bérbeadó számlaszáma]*** sz. számlaszámra.

Felek megállapodnak abban, hogy a havi bérleti díj összege minden év ***[dátum]*** napjától kezdődően *…* %-kal emelkedik.[[9]](#footnote-10)

Fizetési késedelem esetén bérlő a késedelmi kamatot köteles a bérbeadónak megfizetni, a késedelembe esés időpontjától kezdődően.

A bérlő a szerződés megkötésével egyidejűleg a bérleti szerződésből fakadó kötelezettségeinek biztosítékául háromhavi bérleti díjnak megfelelő kauciót (biztosíték)[[10]](#footnote-11) ***[összeg pénznem]***összegben a bérbeadónak megfizet, amit a bérbeadó a jelen szerződés aláírásával igazol. A kaució (biztosíték) összegéből a bérbeadó a bérlő jelen szerződés megszegéséből eredő fizetési kötelezettségeinek (bérleti díj, kártérítés stb.) elmulasztása esetén kielégítést kereshet.

A jelen bérleti szerződés megszűnése esetén, amennyiben a kaució (biztosíték) összegéből a bérbeadó a fentiek szerint kielégítést nem kereshet, a bérleti szerződés megszűnésétől számított ……… napon belül a bérbeadó köteles a kaució (biztosíték) összegét a bérlőnek visszaadni.

6. A bérlő köteles viselni az ingatlan közüzemi költségeit, továbbá a tevékenysége folytatásával felmerülő valamennyi költséget, melyet az arról szóló készpénz átutalási megbízás, illetve számlák részére történő bemutatásával egyidejűleg köteles bérbeadónak megfizetni.

7. A bérbeadó tájékoztatja a bérlőt, hogy az ingatlanra vonatkozó …………… biztosítással rendelkezik[[11]](#footnote-12). Felek megállapodnak, hogy a berendezési, felszerelési tárgyakat a bérlő biztosítja.[[12]](#footnote-13)

8. A bérlő az ingatlant a 2. pontban megjelölt célra, rendeltetésszerűen használhatja.

9. A bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül az ingalant albérletbe nem adhatja és abban egyéb használatot sem engedélyezhet harmadik személynek.

10. Az ingatlan rendeltetésszerű használatával kapcsolatos karbantartási kötelezettség a bérlőt terheli, az ingatlan átalakítására, átépítésére csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján jogosult.

11. A jelen bérleti szerződést bármelyik fél a hónap tizenötödik napjáig a következő hónap végére mondhatja fel. Ha a felmondás nem a fent meghatározott határidő betartásával történik, a bérleti jogviszonyt a felmondás közlését követő második hónap végére felmondottnak kell tekinteni.

12. A bérlő a bérleti jogviszony megszűnése után másik ingatlanra, elhelyezésre nem tarthat igényt.

13. A bérleti szerződés megszűnése után a bérlő köteles az ingatlant tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.

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 rendelkezései az irányadók.

Kelt: ……………….., ……………… napján[[13]](#footnote-14)

|  |  |
| --- | --- |
| ………………..………………..……………Bérbeadó | ………………..………………..………Bérlő |

Előttünk, mint tanúk előtt:

|  |  |
| --- | --- |
| Név:…………………………………………. | Név:…………………………………………. |
| Lakcím:……………………………………… | Lakcím:……………………………………… |
| Aláírás:………………………………………. | Aláírás:………………………………………. |

1. Jogi személy esetén nem alkalmazandó. [↑](#footnote-ref-2)
2. Kizárólag jogi személy esetén töltendő ki. [↑](#footnote-ref-3)
3. Jogi személy esetén nem alkalmazandó. [↑](#footnote-ref-4)
4. Kizárólag jogi személy esetén töltendő ki. [↑](#footnote-ref-5)
5. Megfelelő aláhúzandó. Berendezett ingatlan bérbeadása esetén javasolt a berendezésekről a szerződés mellékletét képező átadás-átvételi jegyzőkönyvet készíteni, amely részletezi azok állapotát is. A bérbevételi díj ennek figyelembevételével is meghatározásra kerülhet, az erre történő utalást szintén célszerű rögzíteni a szerződésben. [↑](#footnote-ref-6)
6. Opcionális tartalom, felek megállapodásától függ. [↑](#footnote-ref-7)
7. Opcionális tartalom, felek megállapodásától függ. [↑](#footnote-ref-8)
8. Megjegyzés: az ingatlan bérbeadás áfamentes tevékenység, akkor lesz áfa köteles, ha a bérbeadó azt választja és a NAV-nál bejelenti. [↑](#footnote-ref-9)
9. Opcionális tartalom, felek megállapodásától függ. [↑](#footnote-ref-10)
10. A Ptk. 6:343. § alapján a háromhavi díjat meghaladó biztosítékot már túlzott mértékűnek tekintik, így azt kérelemre mérsékelheti a bíróság. [↑](#footnote-ref-11)
11. [↑](#footnote-ref-12)
12. A 3. ponthoz igazodó tartalomnak kell megjelennie. [↑](#footnote-ref-13)
13. Megjegyzés: a szerződésben a felek leglényegesebb jogai és kötelezettségei kerültek rögzítésre, azok természetesen a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően bővíthetők a szerződésben. [↑](#footnote-ref-14)