

hatályos: 2025. október 1-től

FŐVÁROSI LAKÁSÜGYNÖKSÉG
ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK
a Fővárosi Lakásügynökség mint bérbeadó által kötött
egyedi albérleti szerződésekhez

1. Fogalom meghatározások

Fővárosi Lakásügynökség: azoknak az eszközöknek az összessége, amelyekkel Budapest Főváros Önkormányzata bővíteni szeretné a biztonságosan és megfizethetően bérbe vehető lakások számát.

Albérleti szerződés: az egyedi szerződés és mellékletei és a jelen ÁSZF együttesen.

Albérleti jogviszony: a Bérbeadó és a Bérelő között az albérleti szerződésben meghatározott hatállyal és feltételekkel létrejött jogviszony.

Art.: az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény

ÁSZF: a Szerződő Felek közötti albérleti jogviszony jelen dokumentumban meghatározott általános rendelkezései.

Bérbeadó: Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (székhelye: 1013 Budapest, Attila út 13/a., cégjegyzékszám: 01-10-042695, adószáma: 12006003-2-41,) aki a Fővárosi Lakásügynökség számára felajánlott ingatlannal rendelkezni jogosult.

Bérelő: Bérbeadó által bérbe vett lakás bérlője, aki Bérbeadóval létrejött albérleti jogviszony keretében jogosult a lakás használatára.

Bérlemény: az egyedi albérleti szerződés tárgyát képező ingatlan, amelynek részletes leírását az egyedi szerződés és mellékletei tartalmazzák.

Albérleti díj: a bérlemény használatának Albérelő részére történő átengedése ellenértékeként fizetendő összeg. Amennyiben az egyedi szerződés másképp nem rendelkezik, úgy az albérleti díj az egyedi albérleti szerződésben feltüntetett bruttó összeg.

Egyedi szerződés: a Szerződő Felek közötti az albérleti jogviszony jelen ÁSZF-ben nem szabályozott egyedi feltételei.

GDPR: A természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK

irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2016. április 27-i (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendelet.

Ltv.: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény.

Ptk.: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény.

Szerződő Felek: Bérbeadó és Bérő együttesen.

Tulajdonos: a Fővárosi Lakásügynökség számára felajánlott ingatlannal rendelkezni jogosult személy (tulajdonos, haszonélvező), aki az ingatlant a Fővárosi Lakásügynökség céljára felajánlja és Bérbeadó részére - hasznosítási célból - bérbe adja. Amennyiben az egyedi albérleti szerződést több személy köti meg bérőként, úgy, ahol az egyedi albérleti szerződés szövege "Bérő"-t említ, ott valamennyi bérőt érteni kell.

2. Az albérleti szerződés tárgya és tartalma

- 2.1. Az albérleti jogviszony alapján a Bérbeadó bérbe adja, a Bérő bérbe veszi az egyedi albérleti szerződésben rögzített Bérleményt, amelynél a Bérő a jogviszony ideje alatt jogosult birtoklásra és használatra a Bérlemény rendeltetésének és jelen ÁSZF rendelkezéseinek megfelelően.
- 2.2. Bérő a Fővárosi Lakásügynökség névjegyzékébe jelentkezett, onnan egy előre meghatározott pontrendszer szerint került kiválasztásra.
- 2.3. Bérleménybe az egyedi albérleti szerződésben megjelölt Bérőn kívül más személyek nem jogosultak beköltözni és ott lakcímet létesíteni.
- 2.4. Bérő köteles minden az egyedi albérleti szerződésben megjelölt személyeken túli további személy beköltözését előzetesen írásban Bérbeadónak bejelenteni, valamint - kiskorú gyermeke, valamint befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével - Bérbeadó előzetes hozzájárulását kérni.
- 2.5. A Bérleményre vonatkozó energiahatékonysági tanúsítványt Bérbeadó az egyedi albérleti szerződés aláírását megelőzően köteles Bérő részére bemutatni, továbbá az egyedi albérleti szerződés aláírásával egyidejűleg Bérő részére átadni. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az egyedi albérleti szerződés megszűnésekor az energiahatékonysági tanúsítvány még hatályos, úgy azt a Bérlemény birtokának visszaadásával egyidejűleg Bérbeadó részére visszaadja.
- 2.6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérő az egyedi albérleti szerződést az aláírásától számított 5 munkanapon belül - Bérbeadó költségére - közjegyzői okiratba foglaltatja, amelyben Bérő egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot

tesz az egyedi albérleti szerződésben meghatározott kötelezettségei teljesítéseért, így különösen a szerződés alapján fizetendő díjak határidőben történő megfizetéséért, és azért, hogy az egyedi albérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérleményt az egyedi albérleti szerződésben meghatározott időpontban elhagyja, onnan ő és az egyedi albérleti szerződés alapján ott tartózkodó személyek kiköltöznek, a Bérleményt eredeti állapotában Bérbeadó birtokába visszabocsátja. A közjegyzői okiratnak tartalmaznia kell továbbá annak elismerését és tudomásulvételét, hogy a közjegyzői okirat útján közölt bérbeadói felmondás hatályára megfelelően irányadók a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény kézbesítési fikcióra vonatkozó rendelkezései.

- 2.7. Az egyedi albérleti szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy Bérő a határidőben elkészített közjegyzői okiratot Bérbeadó részére átadja.
- 2.8. Bérő tudomásul veszi és vállalja, hogy amennyiben a Bérleményben tartózkodók (bérők, bérők által befogadott személyek, bérővel együtt költözők) személye az egyedi albérleti szerződés hatálya alatt változik, úgy a közjegyzői okiratot ennek megfelelően saját költségén módosítani köteles azzal, hogy a közjegyzői okirat egy példányát Bérbeadónak köteles 5 munkanapon belül átadni.

3. Birtokba adás

- 3.1. Bérő az egyedi albérleti szerződés hatályba lépését követő 10 napon belül lép a Bérlemény birtokába, Bérbeadó ezen határidőben a bérleményt birtokba adja Bérő részére a Szerződő Felek által előzetesen egyeztetett időpontban.
- 3.2. Szerződő Felek a birtokba adásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi mérőórák számát és állását, a kulcsok példányszám és típus szerinti átadását, a bérlemény berendezési és felszerelési tárgyait, tartozékait, és minden olyan körülményt, amelyet bármelyikük szükségesnek tart. Szerződő Felek a birtokba adáskor a bérlemény állapotának rögzítése céljából videofelvételt és/vagy fényképfelvételt készítenek.
- 3.3. Bérbeadó a birtokbaadás napján a Bérleményhez tartozó legalább 1 készlet kulcsot ad át Bérő részére. Bérő kizárólag Bérbeadó előzetes írásos engedélyével jogosult a Bérlemény kulcsairól másolatot készíteni azzal, hogy az albérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérlemény összes kulcsát Bérő maradéktalanul és megtérítési igény nélkül köteles Bérbeadó részére átadni. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a Bérlemény felnyitásához szükséges kulccsal rendelkezik. Felek rögzítik továbbá, hogy Bérbeadó csak Bérő jelenlétében jogosult a Bérleménybe belépni, kivéve a rendkívüli eseteket.

- 3.4. Bérelő a birtokba adást követő 15 napon belül köteles a közüzemi szolgáltatókkal saját nevére szóló szerződést kötni, és ezt Bérbeadó felé igazolni vagy a közüzemi szolgáltatókkal saját nevére történő szerződéskötéshez szükséges meghatalmazást olyan időn belül Bérbeadó részére átadni, hogy Bérbeadó a közüzemi szerződések a birtokba adást követő 15 napon belül meg tudja kötni. Bérelő köteles valamennyi közüzemi szolgáltatónál online fiókot regisztrálni, és a közüzemi tartozásmentességet havonta Bérbeadó felé igazolni az online fiók egyenlegének személyesen vagy elektronikus úton történő bemutatásával. Bérelő tudomásul veszi, hogy a közüzemi díjakkal történő elszámolás módjaként átalánydíj fizetését nem választhatja.

4. Szerződő Felek jogai és kötelezettségei

- 4.1. Bérbeadó kijelenti és szavatol azért, hogy az egyedi albérleti szerződés megkötésére jogosult.
- 4.2. Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény az egyedi albérleti szerződés időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel az egyedi albérleti szerződés előírásainak.
- 4.3. Bérelő a Bérleményt megtekintett és megismert, a birtokba adási jegyzőkönyvben rögzített állapotban veszi bérbe, és kijelenti, hogy az a jelen szerződés szerinti céljára alkalmas.
- 4.4. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt rendeltetésszerűen és az egyedi albérleti szerződés rendelkezéseinek megfelelően használja, állagát a jogviszony időtartama alatt megőrzi.
- 4.5. Bérelő nem jogosult a Bérleményt albérletbe, más használatába adni, hasznosítását másnak átengedni. Bérelő a Bérleménybe csak az egyedi szerződésben feltüntetett, vele együtt költöző személyekkel költözhet, oda más személyt - a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével – csak Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult befogadni.
- 4.6. Bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatát, valamint az egyedi szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente 1 alkalommal ellenőrzi (rendes ellenőrzés). Indokolt esetben Bérbeadó jogosult rendkívüli ellenőrzésre is (rendkívüli ellenőrzés). A rendes bérlemény ellenőrzéssel egyidejűleg Bérelő köteles Bérbeadó részére adatot szolgáltatni jövedelmi, vagyoni helyzetéről, amelyek alapján Bérbeadó Bérelő jogosultsági feltételeit a kedvezményes lakásbérleti díjra ellenőrizni tudja. A jövedelmi sávokat a bérlők kiválasztásának szempontrendszer keretében a Fővárosi Önkormányzat hozza nyilvánosságra és frissíti, azzal, hogy a felső jövedelemhatár lefelé nem mozdulhat el.

- 4.7. Bérő az egyedi szerződés aláírásával is vállalja, hogy amennyiben a jövedelemnyilatkozat alapján nem lesz jogosult kedvezményes lakásalbérleti díjra, úgy a jövedelemnyilatkozat megtételével egyidejűleg külön nyilatkozik arra vonatkozóan is, hogy lakbérkedvezmény nélkül (piaci alapú albérleti díjat fizetve) fenn kívánja-e tartani az egyedi szerződést.
- 4.8. Bérő az egyedi albérleti szerződés megszűnése előtt köteles megengedni, hogy aki a bérleményt meg kívánja venni, vagy bérbe kívánja venni, az megfelelő időben és módon megtekinthesse.
- 4.9. A Bérleményben lévő és Bérő tulajdonát képező ingóságok biztosításáról saját költségén és felelősségére a Bérő maga köteles gondoskodni, az ezekben esetlegesen bekövetkező károkért Bérbeadó felelősséget nem vállal.
- 4.10. Bérbeadó kijelenti, hogy csak olyan Bérleményt ad albérletbe, amely esetében a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet szerinti villamos biztonsági felülvizsgálat javítandó hiányosságot, hibát nem tárt fel vagy a feltárt hiányosság és hiba pótlása vagy kijavítása a Bérlemény birtokba adásáig megtörtént.
- 4.11. Bérő kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó az egyedi albérleti szerződést harmadik félre - amely kizárólag fővárosi tulajdonú társaság lehet - átruházza. Bérő ezen nyilatkozatát a Ptk. 6:209. § (1) bek. szerinti hozzájárulásként teszi meg előzetesen, így a szerződésátruházás hatályossá válásához csak az értesítése szükséges. Bérő ezen nyilatkozatát visszavonhatatlanul teszi meg.
- 4.12. Bérő köteles Bérbeadót írásban tájékoztatni arról, ha életkörülményeiben, élethelyzetében olyan jelentős változás következik be, amely az egyedi albérleti szerződésben foglaltakat vagy a szerződés teljesítését érdemben érinti. A Felek ilyen életkörülménynek, élethelyzetnek tekintik a bérő vagyoni és jövedelmi helyzetét, jövedelmi adatokat, családi állapot változásait, tartós betegséget stb. Bérő köteles továbbá haladéktalanul jelezni Bérbeadónak, ha az egyedi szerződés szerinti bármely fizetési kötelezettségének nem tud eleget tenni.
- 4.13. Amennyiben Bérő a Bérleményben három napot meghaladóan tartózkodó vendéget fogad, erről köteles Bérbeadót tájékoztatni. Amennyiben Bérő a Bérleményben két hetet meghaladóan tartózkodó vendéget kíván fogadni, úgy ehhez köteles Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását kérni.

5. Az albérleti díj

- 5.1. Az albérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjak mindegyikét, amelyeket Bérő közvetlenül a közműszolgáltatók felé tartozik megfizetni a velük kötött szerződések alapján.
- 5.2. Amennyiben Bérőnek felróható okból (különösen a közüzemi díjak nem fizetése miatt) a szolgáltató felmondja vagy megszünteti a közüzemi szerződést, az ebből eredő kárt és a visszakötés, valamint a visszakötéshez esetlegesen szükséges közműfejlesztés díját Bérő köteles viselni.
- 5.3. Amennyiben Bérő az albérleti díj fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, úgy a Ptk-ban meghatározott mértékű késedelmi kamat fizetésére köteles Bérbeadó felé.
- 5.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az albérleti díj összegét az egyedi albérleti szerződés aláírásától számított 2 évig nem módosítják. Ezt követően Bérbeadó jogosult az albérleti díjat évente megemelni a KSH által hivatalosan közzétett, tárgyévvel megelőző évi fogyasztói árindex mértékével (100 Ft-ra kerekítve). Az emelés fordulónapja a birtokba adás napja. Amennyiben a fogyasztói árindex módosulása nem eredményezi az albérleti díj emelkedését, abban az esetben az albérleti díj adott évre esedékes mértéke megegyezik az előző év díjának összegével.
- 5.5. Bérő tudomásul veszi, hogy amennyiben az életkörülményei az albérleti jogviszony fennállása alatt úgy változnak, hogy az egyedi albérleti szerződés megkötésére más feltételekkel lenne jogosult, úgy az albérleti díj ennek megfelelően Bérbeadó egyoldalú nyilatkozatával emelhető.

6. A bérlemény állagmegóvása, karbantartás

6.1. Bérbeadó köteles gondoskodni

- az épület és központi berendezései karbantartásáról,
 - az épület és központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, szükség szerinti javításáról,
 - az épület felújítása, vagy központi berendezései, vezetékhálózata meghibásodása miatt a bérleményben belül szükséges munkák elvégzéséről.
- Bérbeadó köteles továbbá gondoskodni a Bérlemény rendeltetésszerű használata során felmerülő meghibásodások esetén a rendeltetésszerűen használt berendezések (így például: burkolatok, ajtók, ablakok, gépek, beépített berendezési tárgyak, világítótestek, klíma) cseréjéről, pótlásáról.
- Bérbeadó az életveszélyt okozó, az épület állagát veszélyeztető, továbbá a lakás vagy a szomszédos lakás rendeltetésszerű használatát akadályozó hibákat a hiba jellegének megfelelően késedelem nélkül köteles elhárítani, illetve kijavítani. Egyéb esetben a hiba jellegének megfelelően Szerződő Felek által közösen meghatározott határidőben, de legkésőbb 45 napon belül köteles a munkálatokat elvégezni.

- 6.2. Amennyiben Bérbeadó a 6.1. pont szerinti kötelezettségét nem teljesíti, vagy a Bérleménnyel kapcsolatban szavatossági hiba merül fel, Bérő köteles Bérbeadót kötelezettségei teljesítésére, illetőleg a hiba kijavítására írásban - megfelelő határidő megjelölésével - felszólítani. Amennyiben Bérbeadó kötelezettségének az írásbeli felszólítás ellenére sem tesz eleget, Bérő jogosult a szükséges munkát Bérbeadó helyett és költségére elvégezni.
- 6.3. Amennyiben azonnali beavatkozást igénylő munka elvégzése válik szükségessé, és azt Bérő végzi el Bérbeadó helyett, Bérő az igazolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti Bérbeadótól.
- 6.4. Bérő az albérleti jogviszony fennállása alatt köteles a Bérleményt a rendeltetésének megfelelően használni, annak az állapotát és állagát megőrizni. Bérő köteles megtéríteni mindazt a kárt, amely a nem rendeltetésszerű használat, vagy más nem szerződésszerű magatartás következménye.

Bérbeadó a Tulajdonossal kötött bérleti szerződés szerint köteles a Bérleményben található berendezéseket folyamatosan karbantartani, továbbá köteles a Bérlemény berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, szükség szerinti javításáról gondoskodni, ide nem értve a Bérlemény rendeltetésellenes használatából fakadó karbantartási és javítási feladatokat, melyre Bérő köteles.

- 6.5. Bérő köteles a Bérleményhez tartozó közüzemi mérőórák karbantartásáról, állagmegóvásáról, valamint a szolgáltató által előírt ellenőrzésről gondoskodni. A bérleményhez tartozó közüzemi mérőórák hitelesítéséről Bérbeadó köteles gondoskodni.
- 6.6. Mind Bérbeadó, mind Bérő az őt terhelő munkákat úgy köteles elvégezni, hogy a Bérlemény, illetőleg az épületben található más lakások, helyiségek rendeltetésszerű használatát – lehetőség szerint – ne akadályozza. A munka megkezdéséről és várható időtartamáról Szerződő Feleknek egymást előzetesen értesíteni kell.

Amennyiben az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a Bérő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, az albérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel.

Bérő köteles tűrni, hogy Bérbeadó a Bérlemény állagának megóvásához szükséges munkákat elvégezze. A Bérlemény korszerűsítéséhez szükséges munkák elvégzésének tűrésére Bérő nem köteles, kivéve, ha azok – az elvégzendő munkára, az építészeti következményekre és a Bérő várható

kiadásaira tekintettel – a Bérlemény használatát jelentősen nem korlátozzák. Bérbeadó Bérlőt a munkálatok megkezdése előtt megfelelő időben köteles a tervezett munkálatokról és azok várható időtartamáról írásban tájékoztatni. Bérlő az egyedi albérleti szerződést az értesítés kézhezvételét követő hónap utolsó napjáig felmondhatja.

- 6.7. Amennyiben a Bérleményben, annak beépített berendezéseiben, az épületben vagy annak központi berendezéseiben a Bérlő magatartása miatt keletkezik kár, úgy azok kijavítására Bérlő köteles. Amennyiben Bérlő ennek nem tesz eleget, úgy a hibajavítást Bérbeadó Bérlő költségére végzi el. Bérlő ebben az esetben is köteles azonban megtéríteni Bérbeadó részére a hibajavítás költségét meghaladó kárt.

Amennyiben Bérlő ilyen munkákat végzett bérbeadói hozzájárulás nélkül, úgy Bérlő köteles Bérbeadó felhívására saját költségen haladéktalanul az eredeti állapotot helyreállítani.

- 6.8. Bérlő a Bérleményben átalakítást, a rendszeres használattal együtt járó karbantartási, felújítási munkákat, egyéb munkálatokat, értéknövelő beruházást kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása, illetve előzetes írásbeli megállapodás alapján végezhet. Bérlő tudomásul veszi, hogy az ilyen munkálatok ellenértékét Bérbeadó csak az erről való előzetes írásbeli megállapodásuk alapján téríti meg, egyebekben semmilyen térítési igénnyel nem léphet fel Bérbeadóval szemben.

Bérlő tudomásul veszi továbbá, hogy az egyedi albérleti szerződés megszűnése esetén a ráfordítás, beruházás eredményét térítési igény nélkül köteles a bérleményben hagyni, illetve amennyiben az leszerelhető és elvihető, úgy az eredeti állapotot köteles saját költségén helyreállítani.

Amennyiben Bérlő Bérbeadó engedélye, illetve külön megállapodás nélkül végez ilyen munkákat, úgy köteles Bérbeadó felhívására saját költségen haladéktalanul az eredeti állapotot helyreállítani.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérlő erre irányuló külön megállapodás nélkül azért végez el Bérbeadót terhelő munkálatokat, mert Bérbeadó az erre irányuló kötelezettségének indokolás nélkül nem tett eleget, úgy Bérlő jogosult a munkálatok ellenértékét haladéktalanul, egy összegben követelni Bérbeadótól.

7. Albérleti jogviszony megszűnése

- 7.1. Az egyedi albérleti szerződés az abban foglalt határozott idő lejártakor minden külön nyilatkozat vagy értesítés nélkül megszűnik.

7.2. Bérelő az egyedi albérleti szerződést a Bérbeadó felé tett egyoldalú nyilatkozattal írásban indokolás nélkül felmondhatja 60 napos felmondási idővel.

7.3. Bérbeadó az egyedi albérleti szerződést rendes felmondással felmondhatja,

- 30 napos felmondási idővel amennyiben az egyedi szerződésben megjelölt, a Bérlemény használatára kötött szerződése bármely okból megszűnik. Bérbeadó rendes felmondása esetén kötelezettséget vállal arra, hogy törekszik Bérelő lakhatásának biztosítására az egyéni szociális helyzet figyelembevételével, és a hajléktalanná válás megelőzése érdekében Bérelővel szorosan együttműködik, különös tekintettel a kiskorú gyermekek családból történő kiemelésének megakadályozására, legalább az egyedi albérleti szerződésben foglalt határozott idő lejártáig;
- 15 napos felmondási idővel, ha Bérelő a Bérlemény használatával felhagy, onnan elköltözik.

7.4. Bérbeadó az egyedi albérleti szerződést rendkívüli felmondással felmondhatja, ha

- Bérelő az albérleti díj vagy közüzemi díj fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és Bérbeadóval a hátralék rendezése érdekében nem működik együtt vagy a hátralék rendezésére kötött külön megállapodásban foglaltakat nem teljesíti;
- Bérelő vagy a vele együttlakó személy(ek) Bérbeadóval, a Bérlemény tulajdonosával, vagy a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsítanak; vagy a lakást vagy a közös használatra szolgáló területet nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használják,
- Bérelő a Bérleménybe Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül az egyedi albérleti szerződésben meghatározott személyeken kívül más személyt befogad;
- Bérelő a Bérlemény ellenőrzését Bérbeadó számára nem teszi lehetővé.

7.5. Bérelő az egyedi albérleti szerződést rendkívüli felmondással felmondhatja, ha Bérbeadó az egyedi szerződésben vállalt valamely lényeges kötelezettségének felszólítást követően sem tesz eleget, különösen, ha az a Bérlemény rendeltetésszerű használatát akadályozza, vagy jelentősen megnehezíti.

7.6. A rendkívüli felmondást megelőzően a másik felet írásban fel kell szólítani a szerződésszegés megszüntetésére, a szerződésszegésről való tudomásszerzést követő nyolc napon belül, melyben figyelmeztetni kell a jogkövetkezményekre. Amennyiben a szerződésszegő fél a felszólításban foglaltaknak nem tesz eleget, a másik fél további nyolc napon belül a szerződést felmondhatja.

7.7. Az egyedi albérleti szerződés megszűnik továbbá a Bérlemény megsemmisülése, a Bérő halála vagy Magyarország területéről történő kiutasítása esetén is, ezen körülmények bekövetkezésének napján.

7.8. Az egyedi albérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor Bérő köteles a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas, üzemképes állapotban, bérbeadói igény esetén tisztasági festést elvégezve a Bérbeadónak visszaadni. A birtokba adásra

- felmondás esetén legkésőbb a felmondási idő lejáratának napján,
 - a határozott időtartam lejártá esetén legkésőbb a határozott időtartam utolsó napján
- kerül sor.

Bérőt a birtokba adásig terheli az albérleti díj fizetésének kötelezettsége. Amennyiben Bérő a birtokba adásra vonatkozó kötelezettségének neki felróható okból határidőben nem tud eleget tenni, úgy köteles a birtokba adásig az albérleti díjjal egyező összegű használati díjat fizetni Bérbeadó részére. Amennyiben Bérő a birtokba adási kötelezettségének olyan okból nem tud eleget tenni, amely Bérbeadónak felróható, úgy a birtokba adás tervezett napját követő naptól Bérőnek Bérbeadó felé fizetési kötelezettsége nincs.

7.9. A bérlemény Bérbeadó által történő visszavételekor Szerződő Felek videó és/vagy fényképfelvétel mellett részletes jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi mérőórák állását, a kulcsok átadását, a bérlemény állapotát, és minden körülményt, amelyet bármelyikük szükségesnek tart. Bérő a jegyzőkönyvben rögzített óraállásokig köteles a közüzemi díjakat fizetni.

Szerződő Felek legkésőbb a birtokba adást követő 15 napon belül kötelesek egymással a még függőben lévő díjak és költségek elszámolását megkezdeni azzal, hogy az elszámolás lezárásának határideje az albérleti jogviszony megszűnéséig terjedő időszakra szóló közműszámlák Bérő általi maradéktalan kézhezvételétől számított 15 nap. Bérbeadó köteles a birtokba adást követő 15 napon belül közreműködni a közüzemi mérőórák tulajdonos vagy - újabb bérbeadás esetén - a következő Bérő nevére történő átíratásában.

7.10. Amennyiben a birtokba adásra Bérbeadó hibájából nem kerül sor legkésőbb az egyedi albérleti szerződésben rögzített határidőben, úgy az ezt követő naptól Bérbeadót terhelik a Bérleménnyel kapcsolatos költségek és kiadások akkor is, ha a bérlemény birtokba vételét elmulasztja.

7.11. Bérő mindazt, amit saját költségére a bérleményre felszerelt, jogosult a bérlemény állagának sérelme nélkül, illetve az eredeti állapot helyreállítása mellett leszerelni és elvinni, kivéve, ha Bérbeadó az elviteli jog megváltása

fejében megfelelő kártalanítást ajánl fel, és ez Bérló lényeges jogi érdekét nem sérti.

8. Vegyes rendelkezések

8.1. Az egyedi albérleti szerződést aláíró felek kapcsolattartóik bármely a szerződésben meghatározott adatában történő változásról kötelesek egymást legkésőbb 5 munkanapon belül értesíteni. Amennyiben bármelyik fél az értesítésre vonatkozó kötelezettségét elmulasztja, úgy az értesítés elmaradásából eredő esetleges károkért a felelősséget viselni köteles, a későbbiekben nem hivatkozhat arra, hogy a másik fél által tett bármilyen nyilatkozatról nem értesült. Az értesítésig a másik fél joghatályosan tehet bármilyen nyilatkozatot az egyedi szerződésben rögzített elérhetőségekre.

8.2. Az egyedi albérleti szerződés alapján vagy azzal összefüggésben egymás irányában teljesítendő közléseket, értesítéseket Szerződő Felek minden esetben írásban teljesítik, utólag igazolható formában. Írásbeli közlésnek minősül az email is.

A postai úton tértivevényes levéllel vagy futárral – igazolt módon – a másik félnek az egyedi albérleti szerződésben meghatározott címére megküldött jognyilatkozatokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni akkor is, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ez esetben a közlés dátuma a küldemény átvétele megtagadásának napja.

Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (a feladóhoz „nem kereste” „elköltözött” vagy a „címzett ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza), az iratot – ha nem hivatalos iratról van szó – a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő tizedik munkanapon kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni. Hivatalos irat esetén a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kell kézbesítettnek tekinteni, és az abban foglalt jognyilatkozatokat közöltnek kell tekinteni.

8.3. Az egyedi albérleti szerződésben részes felek kötelesek az egyedi albérleti szerződés kapcsán megismert személyes adatokat a GDPR, valamint a kapcsolódó hazai jogszabályok rendelkezései szerint kezelni.

Bérbeadó adatkezelési tájékoztatója a következő linken érhető el:

[Adatkezelési tájékoztató Lakasugynokseg.pdf \(budapest.hu\)](#)