

---

**BÉRLETI SZERZŐDÉS**

**MIETVERTRAG**

---

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely egyrészről az

név: \_\_\_\_\_  
székhely: \_\_\_\_\_  
cégjegyzékszám: \_\_\_\_\_  
adószám: \_\_\_\_\_  
bankszámlaszám: \_\_\_\_\_  
képviseli: \_\_\_\_\_

mint Bérbeadó (a továbbiakban: „**a Bérbeadó**”),

másrészről

név: \_\_\_\_\_  
székhely: \_\_\_\_\_  
cégjegyzékszám: \_\_\_\_\_  
adószám: \_\_\_\_\_  
bankszámlaszám: \_\_\_\_\_  
képviseli: \_\_\_\_\_

mint Bérelő (a továbbiakban: „**a Bérelő**”) (a továbbiakban együttesen: „**a Szerződő Felek**”) az alábbi helyen és időpontban, az alábbi feltételek szerint jött létre.

### 1. §

#### A BÉRLET TÁRGYA

1.1. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Bérbeadó tulajdonosa a \_\_\_\_\_ Földhivatalában \_\_\_\_\_ hrsz. alatt nyilvántartott, természetben \_\_\_\_\_ szám alatt található, „irodaépület” megnevezésű ingatlannak (a továbbiakban: a „**Bérlemény**”). A Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérlemény tulajdonosaként annak bérbeadására jogosult, ezen jogában őt harmadik személy joga semmilyen formában nem korlátozza vagy akadályozza.

## MIETVERTRAG

zustande gekommen zwischen

Name: \_\_\_\_\_  
Sitz: \_\_\_\_\_  
Firmenregisternummer: \_\_\_\_\_  
Steuernummer: \_\_\_\_\_  
Bankkontonummer: \_\_\_\_\_  
vertreten durch: \_\_\_\_\_

als Vermieter (nachstehend: „**der Vermieter**“),  
einerseits

und

Name: \_\_\_\_\_  
Sitz: \_\_\_\_\_  
Firmenregisternummer: \_\_\_\_\_  
Steuernummer: \_\_\_\_\_  
Bankkontonummer: \_\_\_\_\_  
vertreten durch: \_\_\_\_\_

als Mieter (nachstehend: „**der Mieter**“),  
andererseits, (im weiteren gemeinsam: „**die Vertragsparteien**“) am nachstehenden Ort und  
Tag zu den folgenden Bedingungen:

### § 1.

#### GEGENSTAND DER MIETE

1.1. Gemäß den Angaben des Liegenschaftsregisters ist der Vermieter Eigentümer (nachstehend: der „Mietgegenstand“) der bei dem Grundbuchamt von \_\_\_\_\_ unter Parzellennummer \_\_\_\_\_ eingetragenen, sich in Natura unter Adresse \_\_\_\_\_ befindenden, als „Bürohaus” bezeichneten Immobilie. Der Vermieter erklärt, dass er als Eigentümer berechtigt ist, den Mietgegenstand zu vermieten, und dass Recht dritter Personen ihn in der Ausübung seines Rechtes keineswegs einschränken oder daran hindern.

1.2. A Bérbeadó bérbe adja, a Bérő bérbe veszi az 1. pontban meghatározott bérleményt a következőkben meghatározott feltételek szerint.

## **2. §**

### **A BÉRLET IDŐTARTAMA**

A Bérlemény bérlete \_\_\_\_\_-én kezdődik, és határozatlan időre szól.

## **3. §**

### **BÉRLETI DÍJ**

3.1. A Felek \_\_\_\_\_ Ft. (azaz \_\_\_\_\_ forint) + ÁFA összegű havi bérleti díj fizetésében állapodnak meg.

3.2. A Bérő a bérleti díjat a Bérbeadó által kiállított számla ellenében átutalással teljesíti a tárgyó ötödik napjáig a Bérbeadó \_\_\_\_\_ Bank Rt.-nél vezetett \_\_\_\_\_ számú számlájára.

3.3. A Bérő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kifizet \_\_\_\_\_ Ft-ot, mely összeg óvadékként kerül a Bérbeadónál letétbe. A fenti összeg átvételét Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával nyugtázza.

## **4. §**

### **KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÁSOK**

A Bérbeadó tudomásul veszi, és jelen bérleti szerződés aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Bérő a közműekkel saját nevére szerződést kössön. A Bérő a Bérlemény használata során felmerülő közműkötségeket \_\_\_\_\_-től köteles fizetni, a bérlet kezdetekor a Felek által rögzített mérőóra állásoknak megfelelően.

1.2. Der Vermieter vermietet, der Mieter mietet den unter § 1 beschriebenen Mietgegenstand, zu den folgenden Bedingungen.

## **§ 2.**

### **DIE DAUER DER MIETE**

Die Vermietung des Mietgegenstandes beginnt am \_\_\_\_\_. Der Mietvertrag wird für eine unbestimmte Zeit abgeschlossen.

## **§ 3.**

### **MIETZINS**

3.1. Die Vertragsparteien vereinbaren die Zahlung eines monatlichen Mietzinses in Höhe von HUF \_\_\_\_\_ (d.h. \_\_\_\_\_ Forint) + allgemeine Umsatzsteuer.

3.2. Der Mieter bezahlt den Mietzins gegen Rechnung bis zum 5. Tag jedes Monats durch Überweisung, auf das bei der \_\_\_\_\_ Bank Rt. geführten Bankkonto Nr. \_\_\_\_\_ des Vermieters.

3.3. Der Mieter bezahlt dem Vermieter gleichzeitig mit der Unterzeichnung dieses Vertrages HUF \_\_\_\_\_ als Kautions, die von dem Vermieter in Deposit gelegt wird. Die Übernahme der obigen Summe wird vom Vermieter mit dem Unterschrift dieses Vertrages bestätigt.

## **§ 4.**

### **DIENTSTLEISTUNGEN DER KOMMUNALBETRIEBE**

Der Vermieter nimmt zur Kenntnis, und stimmt mit der Unterzeichnung dieses Mietvertrages unwiderruflich zu, dass der Mieter mit den Kommunalwerken in seinem eigenen Namen Verträge abschließt. Die Betriebskosten sind von dem Mieter vom \_\_\_\_\_ an, gemäß den von den Parteien gemeinsam festgelegten Ständen der Zähler zu bezahlen.

**5. §  
A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

- 5.1. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a jelen szerződés időtartama alatt a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas.
- 5.2. A Bérelő gondoskodik a Bérlemény átadáskori állapotának megőrzéséről a bérlet teljes időtartama alatt. A rendeltetésszerű használat során esetlegesen felmerülő meghibásodásokat a Bérelő köteles a Bérbeadónak haladéktalanul bejelenteni.
- 5.3. A Bérlemény állapotának fenntartásával járó kisebb kiadásokat a Bérelő, a többi kiadást, valamint a dologgal kapcsolatos közterheket a Bérbeadó viseli.
- 5.4. A Bérbeadót terhelik a Bérlemény biztosításával, míg a Bérlőt terhelik a Bérleményben található berendezési tárgyak biztosításával járó költségek.
- 5.5. A Bérbeadó a Bérelő sürgősségi beavatkozása nélkül ellenőrizheti a használatot, illetve követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését.
- 5.6. A Bérlemény albérletbe nem adható.

**6. §  
FELMONDÁS**

A Szerződő Felek a jelen szerződést a bérlet időtartama alatt rendes felmondással \_\_\_\_\_ hónapos felmondási idővel mondhatják fel.

**§ 5.  
RECHTE UND VERPFLICHTUNGEN DER  
PARTEIEN**

- 5.1. Der Vermieter haftet dafür, dass der Mietgegenstand für die sachgemäße Nutzung während der Laufzeit dieses Vertrages geeignet ist.
- 5.2. Der Mieter sorgt für die sachgemäße Instandhaltung des Mietgegenstandes. Die während der sachgemäßen Nutzung auftauchenden eventuellen Schäden hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich zu melden.
- 5.3. Die mit der Aufrechterhaltung des Mietgegenstandes einhergehenden kleineren Ausgaben trägt der Mieter, die weiteren Ausgaben sowie die mit der Sache verbundenen öffentlichen Lasten hat der Vermieter zu tragen.
- 5.4. Der Vermieter trägt die Versicherungskosten des Mietgegenstandes, und der Mieter trägt die Kosten der Versicherung aller Einrichtungsgegenstände des Mietgegenstandes.
- 5.5. Der Vermieter kann ohne unnötige Störung des Mieters die Nutzung kontrollieren, und kann die Einstellung der bestimmungs- oder vertragswidrigen Nutzung sowie die Erstattung der sich aus einer solchen Nutzung ergebenden Schäden fordern.
- 5.6. Der Mietgegenstand kann nicht in Untermiete gegeben werden.

**§ 6.  
KÜNDIGUNG**

Die Vertragsparteien sind berechtigt, diesen Vertrag während dessen Laufzeit durch ordnungsgemäße Kündigung mit einer \_\_\_\_\_ monatlichen Kündigungsfrist zu kündigen.

**7. §**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

- 7.1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdéseket illetően a Lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. tv., a Polgári Törvénykönyv és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései tekintendők irányadónak. A szerződés irányadó nyelve a magyar.
- 7.2. A jelen szerződés valamely rendelkezésének érvénytelensége nem érinti a szerződés egészének érvényességét. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy - amennyiben lehetséges - az érvénytelen rendelkezést úgy módosítják, hogy az új rendelkezés az érvénytelen rendelkezés céljának megfeleljen. A jelen szerződés csak abban az esetben tekinthető érvénytelennek, amennyiben a Szerződő Felek az érvénytelen rendelkezés vagy más megfelelő rendelkezés nélkül a jelen szerződést nem kötötték volna meg.
- 7.3. A Szerződő Felek a jelen szerződés teljesítése során egymás jogos gazdasági érdekeinek szem előtt tartásával, a szerződésszerű teljesítés elsődleges figyelembevételével járnak el. A keletkező vitás kérdéseket, keletkezzenek ezek az értelmezéssel, módosítással vagy az ennek alapján kialakított gyakorlattal kapcsolatban, a Szerződő Felek elsősorban tárgyalás útján tisztázzák. Amennyiben a tárgyalás nem vezetne eredményre, a Szerződő Felek a vitás kérdések eldöntésére – értékhartától függően – a \_\_\_\_\_ Bíróság, ill. a \_\_\_\_\_ Megyei Bíróság illetékességét kötik ki.
- 7.4. A Szerződő Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a jelen szerződést elolvasták,

**§ 7.**  
**SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

- 7.1. Hinsichtlich der im vorliegenden Vertrag nicht geregelten Fragen sind die Verfügungen des Gesetzes über die Vermietung von Wohnungen und anderen Räume Nr. LXXVIII des Jahres 1993 und des Ungarischen Bürgerlichen Gesetzbuches sowie sonstiger, jeweils gültigen ungarischen Rechtsregeln maßgebend. Die maßgebende Sprache des Vertrages ist die ungarische Sprache.
- 7.2. Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein sollten, soll der übrige Vertragsinhalt hierdurch nicht berührt werden. Unwirksame Bestimmungen sind – wenn möglich – durch Bestimmungen, die auf anderen Wege zu dem gleichen oder ähnlichen wirtschaftlichen Ergebnis führen, zu ersetzen. Der gesamte Vertrag ist nur dann unwirksam, wenn diesen die Vertragsparteien ohne die unwirksame Bestimmung oder ohne einer entsprechenden anderen Regelung, nicht abgeschlossen hätten.
- 7.3. Die Vertragsparteien gehen bei der Erfüllung des vorliegenden Vertrages unter der vorrangigen Berücksichtigung der berechtigten Wirtschaftsinteressen voneinander, und der vertragsgemäßen Erfüllung vor. Die Vertragsparteien werden die entstehenden Streitfragen in erster Linie durch Verhandlungen klären, unabhängig davon, dass diese im Zusammenhang mit der Auslegung, Änderung oder mit aufgrund deren ausgestalteten Praxis entstehen. Sofern diese zu keinem Erfolg führen, so werden die Parteien zur Entscheidung der Streitfragen – abhängig von der Wertgrenze – die ausschließliche Kompetenz des \_\_\_\_\_ Stadtgerichtes bzw. des \_\_\_\_\_ Komitatsgerichtes ausbedingen.
- 7.4. Die Vertragsparteien erklären übereinstimmend, dass sie diesen Vertrag

megértették és annak tartalmával minden  
pont tekintetében egyetértének.

gelesen und verstanden haben und mit  
dessen Inhalt einverstanden sind.

Győr, 2003 \_\_\_\_\_

Győr, \_\_\_\_\_ 2003

\_\_\_\_\_  
Bérbeadó /Vermieter

\_\_\_\_\_  
Bérlő /Mieter

## **1. §-hoz**

Ebben a pontban kell megjelölni – amennyiben a felek ezt rögzíteni kívánják – a Bérlemény felhasználásának célját, azt, hogy milyen állapotban tekintette meg a bérlő, és azt elfogadja, illetve azt, hogy a Bérlemény berendezett-e és ha nem, akkor annak felszerelése kinek a kötelezettsége.

### **1.2. ponthoz**

A bérbeadó szavatosságára az eladónak a tulajdonjog átruházásáért való szavatosságára irányadó szabályokat kell alkalmazni.

## **2. §-hoz**

A bérlet határozott és határozatlan időtartamra is köthető.

### **3.3. ponthoz**

Az óvadék a bérlői fizetési kötelezettség biztosítója. A bérbeadó jogosult az óvadék összegéből a bérleti jogviszonyból folyóan a bérlő felé fennálló követeléseit (elmaradt bérleti díj, közüzemi költség, károkozás, stb.) érvényesíteni, ha fizetési kötelezettségeivel a bérlő késedelembe esik. Az óvadék összegét azonban a bérbeadó kizárólag a fenti, írásbeli felszólítás ellenére meg nem fizetett igazolt követeléseinek kielégítésére használhatja fel, ettől eltérő célra a bérbeadó nem használhatja, nem rendelkezhet vele. Az óvadék felhasználásáról a bérbeadó a bérlőt köteles írásban értesíteni, és a feltöltési kötelezettségére határidő megjelölésével felhívni. Az óvadék a bérleti jogviszony megszűnése esetén – amennyiben a bérlőnek a bérbeadóval szemben semmilyen fizetési kötelezettsége nincs – a bérlőnek visszafizetendő.

## **Zu § 1.**

Die Vertragsparteien müssen in diesem Punkt – wenn sie darüber verfügen möchten – sowohl den Zweck der Benutzung des Mietgegenstandes, als auch dessen Zustand, in welchem der Vermieter ihn betrachtet hat, bestimmen, und dass der Mieter diesen Zustand annimmt. Sollte der Mietgegenstand nicht eingerichtet sein (z.B. im Falle von Bürohäusern), so ist hier zu bestimmen, wessen Verpflichtung ist, ihn einzurichten.

### **Zum Punkt 1.2.**

Bezüglich der Haftpflicht des Vermieters müssen die für die Haftung des Verkäufers bei einer Übertragung des Eigentumsrechts verbindlichen Regeln angewendet werden.

## **Zu § 2.**

Die Miete kann sowohl für unbestimmte als auch für bestimmte Zeit abgeschlossen werden.

### **Zum Punkt 3.3.**

Die Kautions ist die Sicherung der Zahlungspflicht des Mieters. Der Vermieter ist berechtigt, aus der Kautionssumme seine dem Mieter gegenüber bestehenden und aus dem Mietverhältnis entstandenen Forderungen (z.B. die rückständigen Mietzinsen, Kommunalbetriebskosten, usw.) zu begleichen. Der Vermieter darf die Kautions ausschließlich zur Begleichung seiner obigen, trotz einer schriftlichen Zahlungsaufforderung nicht beglichenen, bestätigten Forderungen benutzen, ist aber nicht berechtigt sie zu einem anderen Zweck zu benutzen oder darüber zu verfügen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter über die Anwendung der Kautions schriftlich zu informieren, und ihn – mit Bestimmung einer Frist – zu deren Auffüllung aufzufordern. Mit der Beendigung der Miete ist der Vermieter verpflichtet, die Kautions zurückzuzahlen, wenn der Mieter gegenüber dem Vermieter keine Zahlungsverpflichtung hat.

### **A teljes 3. §-hoz**

A törvény rendelkezéseinek megfelelően a bérfizetés elmulasztása esetében a bérbeadó a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja, feltéve, hogy a bérlőt megfelelő határidő tűzésével és következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére írásban felszólította, és a bérlő e határidő elteltéig sem fizetett. A bérbeadó a hátralékos bérleti díj és járuléka erejéig a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti.

### **4. § -hoz**

Az ebben a §-ban foglalt rendelkezésektől eltérő megállapodást is lehet kötni, azonban ez általában a gyakorlatban alkalmazott.

### **5.1. ponthoz**

Erre a szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlőt az azonnali hatályú felmondás joga illeti meg, kicserélést pedig nem követelhet.

### **5.2. ponthoz**

A bérlő a bérleményt rendeltetésének és a szerződésben foglaltaknak megfelelően használhatja, és felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.

### **Zum ganzen § 3.**

Beim Versäumen der Zahlung des Mietzinses ist der Vermieter berechtigt, die Miete fristlos zu kündigen, vorausgesetzt, dass er den Mieter unter Bestimmung einer angemessenen Frist und mit einem Hinweis auf die Folgen schriftlich zur Zahlung des Rückstandes aufgefordert, und der Mieter auch bis zum Ablauf dieser Frist nicht bezahlt hat. Dem Vermieter steht im Wert des rückständigen Mietzinses zuzüglich Nebenkosten ein Pfandrecht auf den Vermögensgegenständen des Mieters im Mietgegenstand zu.

### **Zum § 4.**

Von den Bestimmungen dieses § können auch abweichende Vereinbarungen abgeschlossen werden. Die meisten Mietverträge beinhalten die Vorschriften dieses §.

### **Zum Punkt 5.1.**

Für diese Haftung sind die Regeln der Haftung wegen mangelhafter Erfüllung mit der Abweichung anzuwenden, dass dem Mieter das Recht zur fristlosen Kündigung zusteht und er einen Austausch nicht fordern kann.

### **Zum Punkt 5.2.**

Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand ihrer Bestimmung und dem Vertrag entsprechend zu verwenden, haftet aber für jeden Schaden, der die Folge einer bestimmungs- oder vertragswidrigen Nutzung ist.



## 5.6. ponthoz

A törvény rendelkezései szerint ingatlant a bérbeadó engedélye nélkül albérletbe vagy egyébként másnak használatába lehet adni. Amennyiben a bérbeadó nem járul hozzá a bérlemény albérletbe adásához, azt feltétlenül a szerződésbe kell foglalni (lsd.: szerződésminta).

Ha a bérlő a dolgot a bérbeadó engedélyével más használatába adta, akkor ő a használó magatartásáért mint a sajátjáért felel.

Ha azonban a bérlő a dolgot a bérbeadó engedélye nélkül engedte át másnak használatra, akkor felelős azokért a károkért is, amelyek enélkül nem következtek volna be.

## Zum Punkt 5.6.

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften kann eine Immobilie ohne Genehmigung des Vermieters in Untermiete oder ansonsten einem Anderen zur Nutzung gegeben werden. Sollte der Vermieter verbieten, dass der Mieter den Mietgegenstand in Untermiete gibt, so muss dies in den Vertrag gefasst werden (siehe: Mustervertrag).

Sollte der Mieter den Mietgegenstand einem Anderen mit der Genehmigung des Vermieters in Nutzung geben, so haftet der Mieter für das Verhalten des Nutzers, wie für sein Eigenes.

Sollte aber der Mieter die Nutzung des Mietgegenstandes ohne Genehmigung des Vermieters übertragen, so haftet der Mieter auch für die Schäden, die ohnedem nicht eingetroffen wären.