

<p>Név/Name: Cégnév: GC Apartments Kft Cégjegyzékszám/registration number: 02-09-086810 Cég székhelye/address: 7621 Pécs Rákóczi út 11 Adószám/ Tax number: 27873995-2-02 Cégvezető/ CEO: Fatér Roland Számlaszám/Bank Account: 12072507 - 01836125 – 00100001</p> <p>Contact: Viktória Kiss-Bódis (30/829-4044; apartments@investhouse.hu)</p> <p>mint Bérbeadó, as Lessor („Lessor”)</p>	<p>Name: anya neve/ mother’s name: szül. hely, idő/ birth place, date: állandó lakcíme/ permanent address: útleveél sz./ passp. No.: Hungarian phone nr: Email: egyetem/university:</p> <p>mint bérlő („Bérlő”)/ as tenant („Tenant”)</p>
<p>1. A Szerződés tárgya</p> <p>1. 1. A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi a 7624, Pécs, Boszorkány utca 2/1 szám alatti GC m² alapterületű, ... szobás ingatlant lakás céljára (a szerződésben a továbbiakban: „Ingatlan/Lakás/Bérlemény”). A Bérbeadó kijelenti, hogy a Lakás bérlője és a Lakás tulajdonosa hozzájárulása alapján jogosult albérletbe adni.</p> <p>1. 2. A felek egyezően nyilatkoznak, hogy a Bérlő az Ingatlant kizárólag Lakás funkcióra és lakhatása céljára használhatja, azt más személynek albérletbe vagy egyéb jogcímen használatra nem adhatja át. A felek megállapodnak, hogy az Ingatlant a Bérlőnek kizárólag a közvetlen családtagjai és legfeljebb két hetes időtartamban jogosultak az Ingatlanban tartózkodni. Az ezt meghaladó időtartam, illetve egyéb, harmadik személy ideiglenes ingatlanhasználata a Bérbeadó előzetes engedélyhez kötött.</p> <p>2. A bérlet időtartama</p> <p>2. 1. A felek a bérleti szerződést határozott időre</p> <p style="text-align: center;">2023 év. hónap napjától kezdődően 2024 év. hónapnapjáig kötik meg.</p> <p>2. 2. A Bérlemény birtok átruházásának a napja 202.. év hónap nap.</p>	<p>1. Subject of the Agreement</p> <p>1. 1. The Lessor shall let out and the Tenant shall lease the GC, m² property with rooms at 7624, Pécs, Boszorkány utca 2/1 for residential purposes (hereinafter: “Property/Flat/Rental Property”). The Lessor declares to be the lessee of the Flat and is entitled to sublet it with the consent of the owner of the Flat.</p> <p>1. 2. The parties jointly declare that the Tenant shall use the Property solely for the function of Flat and for its occupancy and shall not sublet or otherwise transfer the Property to any other person for use. The parties agree that only members of the Tenant’s immediate family are entitled to stay in the Property, for a maximum period of two weeks. Any longer period of stay or other temporary use of the property by a third party is subject to prior authorisation by the Lessor.</p> <p>2. Term of the lease</p> <p>2. 1. The parties conclude the lease contract for a fixed term commencing on the</p> <p style="text-align: center;">day ... of the month of the year 2023 until the day of the month of the year 2024</p> <p>2. 2. The day of the transfer of possession is the day of the month of the year 202...</p>

.....
Lessor

.....
Tenant

<p>A birtokátruházás feltétele az első havi bérleti díj és az óvadék megfizetése a jelen szerződés feltételei szerint.</p> <p>2. 3. A Felek a birtok átruházás napján a Bérlemény állapotáról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyhez mellékelik a Bérleményről készült fotókat, beépített eszközök és ingóságok tételes felsorolását tartalmazó listát és a jegyzőkönyvet 1/a. számú mellékletként a Bérleti Szerződéshez csatolják (továbbiakban: Jegyzőkönyv). A Jegyzőkönyvben a Bérelő aláírásával igazolja azt, hogy a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban veszi birtokba.</p> <p>2. 4. Ha a Bérelő a határozott idő alatt felmondja a szerződést, a Bérelő által a 3. pont szerint megfizetett óvadék összege a Bérbeadót illeti meg. Ha a Bérelő a felmondást megelőzően biztosít maga helyett új, a Bérbeadó és az új bérelő által írásban megkötött új bérleti szerződéssel igazolt Bérelőt, akkor az óvadék összege a Bérelőnek visszajár az új bérleti szerződés megkötését követő 15 napon belül, azzal a feltétellel, hogy a jelen szerződés további pontjai szerint a Bérelő eleget tesz a bérelői kötelezettségeinek és az óvadék összege nem kerül más okból felhasználásra.</p> <p>2. 5. A felek a Ptk. rendelkezéseitől eltérve az alábbiakban állapodnak meg:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ha a jelen pontban megállapított idő eltelte után a bérelő az Ingatlant tovább használja és ez ellen a bérbeadó a szerződésben megállapított idő elteltét követően nem tiltakozik, a határozott időre kötött szerződés nem alakul határozatlan időtartamúvá. • a szerződést bármelyik fél rendes felmondással nem mondhatja fel a határozott idő lejárta előtt. <p>Legkésőbb a bérlet időtartamának lejárta előtt két hónappal jogosult a Bérelő arról nyilatkozni, hogy meg kívánja-e hosszabbítani a bérlet időtartamát. A Bérelő hosszabbítás iránti kérelmét a Bérebadó jogosult elutasítani indokolás nélkül legkésőbb a Bérelő kérelmének átvételét követő 15 napon belül vagy a bérlemény állagsérülése esetén a bérleti idő végéig.</p>	<p>The condition of the transfer of possession is the payment of the first month's rent and the deposit according to the terms of this contract.</p> <p>2. 3. On the day of the transfer of possession, the Parties shall take minutes of the condition of the Rental Property, accompanied by photographs of the Rental Property, an itemized list of the installed equipment and movables, and attach the minutes to the Lease Agreement as Annex 1/a (hereinafter: "Minutes"). In the Minutes, the Tenant shall confirm by signing it that he/she takes possession of the Rental Property in a condition suitable for its intended use.</p> <p>2. 4. If the Tenant terminates the contract during the fixed term, the amount of the deposit paid by the Tenant in accordance with clause 3 shall be due to the Lessor. If, prior to giving notice of termination, the Tenant provides a new Tenant to replace him, as evidenced by a new lease agreement in writing between the Lessor and the new lessee, the amount of the deposit shall be returned to the Tenant within 15 days of concluding the new lease agreement, provided that the Tenant complies with the lessee's obligations according to the further provisions of this agreement and the amount of the deposit has not been used for any other reason.</p> <p>2. 5. By way of derogation from the provisions of the Civil Code, the parties agree as follows:</p> <ul style="list-style-type: none"> • if the lessee continues to use the Property after the expiry of the period set out in this clause and the lessor does not object this after the expiry of the period set out in the contract, the fixed-term contract shall not become a contract for indefinite term. • neither party may terminate the contract before the expiry of the fixed term by giving ordinary notice of termination. <p>At the latest two months before the end of the lease term, the Tenant has the right to declare whether he/she wishes to extend the lease term. The Lessor may refuse the Tenant's request for an extension without giving any reason, at the latest within 15 days of receipt of the Tenant's request or, in the event of damage to the rental property, until the end of the rental period.</p>
---	--

.....
Lessor

.....
Tenant

<p>3. Bérleti díj</p> <p>3. 1. A Lakás bérleti díja Ft/hó (azaz: forint/hó).</p> <p>A bérlő a bérleti díjat forint pénznemben kívánja megfizetni. A Bérbeadó bankszámlaszáma:</p> <p>Bankszámla név: GC Apartments Kft Bank Account: 12072507 - 01836125 - 00100001 SWIFT code: UBRTHUHB IBAN: HU72 Bank neve: Raiffeisen Bank Bank címe: 1133 Budapest, Váci út 116-118</p> <p>3. 2. A bérleti díj nem tartalmazza a Lakás használatával kapcsolatos rezsi költségeket (közös költség, fűtés, elektromosság, víz, Internet, kábeltelevízió, riasztó távfelügyelet, tűzjelző ügyelet díját és üzemeltetéshez kapcsolódó normál karbantartások költségeit pl: a fan-coilok, klíma beltéri egységek karbantartása, tűzjelző karbantartása stb.) és a közös költséget. azokat a Bérlő külön fizeti meg a jelen pontban szabályozott módon.</p> <p>A bérlet folyamatos elszámolású ügylet, a Bérbeadó külön, folyamatos teljesítésű számlákat állít ki a bérleti díjról. A számlákat a Bérbeadó a teljesítést megelőző időszakban állítja ki (előre számlázás), amely alapján a számla kelte a megelőző hónap 23. napja, a teljesítés időpontja a megelőző hónap 23. napja, a fizetési határidő a megelőző hónap 30/31. napja, kivéve az első havi bérleti díj, amelynek az összege a beköltözésig esedékes. (ÁFA tv. 58. § (1a))</p> <p>3. 3. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj a szerződés aláírását követően évente január 1-től kezdődően, de legkorábban 2023 január 1-jén az Eurostat által a tárgyévet megelőző évre megállapított fogyasztói árindex + 3% mértékének megfelelően automatikusan módosul. Erről a Bérbeadó írásban értesíti a Bérlőt (rendes bérleti díj módosítás). Az első indexálás mértékéről az értesítés várható időpontja: 2023 július hónap 1. nap. Defláció esetén a bérleti díj mértéke változatlan marad.</p>	<p>3. Rent</p> <p>3. 1. The rent of the Flat is HUF/month (i.e. HUF thousand/month).</p> <p>Tenant wishes to pay the rental fee in Hungarian forint currency to the Lessor's bank account:</p> <p>Beneficiary: GC Apartments Kft Bank Account: 12072507 - 01836125 - 00100001 SWIFT code: UBRTHUHB IBAN: HU72 Name of the bank: Raiffeisen Bank Address of the bank: 1133 Budapest, Váci road 116-118</p> <p>3. 2. The rent does not include the overhead costs related to the use of the Flat (common charges, heating, electricity, water, Internet, cable TV, alarm remote monitoring, fire alarm service and normal maintenance costs related to the operation of the Flat, e.g. maintenance of fan-coils, air conditioning indoor units, fire alarm maintenance, etc.) and the common cost, which are paid separately by the Tenant as provided in this clause.</p> <p>The lease is a continuous settlement transaction, and the Lessor will issue separate invoices for the rent, which will be settled on a continuous basis. Invoices are issued by the Lessor in the period preceding the performance (pre-invoicing), on the basis of which the invoice date is the 23rd day of the preceding month, the date of performance is the 23rd day of the preceding month, and the payment deadline is the 30/31st day of the preceding month, except for the first month's rent, which is due by the actual move in date (Section 58 (1a) of the VAT Act)</p> <p>3. 3. The parties agree that the rent will be automatically adjusted annually after the signing of the contract, starting from 1 January of each year, but not earlier than 1 January 2023, according to the consumer price index + 3% for the year preceding the year in question, as determined by Eurostat. The Lessor will notify the Tenant of this in writing (ordinary rent change). The expected date of notification of the first indexation rate: the 1st day of July 2023. In case</p>
---	---

.....
Lessor

.....
Tenant

<p>3. 4. A Bérelő nyilatkozik, hogy a számlázási cím, amelyre a számlák kiállítását és megküldését kéri, az a jelen szerződésben általa megjelölt cím. A felek rögzítik, hogy a Bérbeadó nyilatkozatai, számlái, egyéb általa készített dokumentumok mindaddig erre a címre kerülnek hatályosan kézbesítésre, amíg a Bérelő más címről nem értesíti a Bérbeadót. A Bérelő kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó elektronikus számlát állítson ki és küldjön meg a részére a kapcsolattartási adatoknál meghatározott e-mail címre.</p> <p>3. 5. A bérleti díjat a Bérelő a Bérbeadó által a számlában megjelölt bankszámlára történő átutalással köteles megfizetni. A fizetések csak akkor tekintendők határidőben teljesítettnek, ha azokat a Bérbeadó bankszámláján jóváírták.</p> <p>3. 6. A közüzemi szolgáltatók által a Bérbeadó/Tulajdonos felé leszámlázott közüzemi szolgáltatások díját a Bérbeadó a Bérelő felé tovább számlázza, amely számla mellékletét képezi a közüzemi szolgáltatóknak a Bérbeadó/Tulajdonos felé kiállított számlájának másolata.</p> <p>A közüzemi mérőórák a Tulajdonos tulajdonában maradnak az épület teljes villamos energia, víz és távhő fogyasztását közvetlenül a Bérbeadó/Tulajdonos fizeti meg a szolgáltatók felé.</p> <p>A Bérbeadó a közüzemi szolgáltatásokat Bérelő villamos energia, vízvételzési és távhőszolgáltatással történő ellátása céljából folyamatosan fenntartja, azonban a közműszolgáltatások átmeneti üzemzavarából bekövetkező – szünetelésből adódó – esetleges kárfelelősségét a Bérbeadó kizárja, a Bérelő kizárólag az érintett közműszolgáltató céggel szemben jogosult kárának megtérítése iránt fellépni, Bérbeadó ebben az esetben az igény érvényesítéséhez szükséges jognyilatkozatokat haladéktalanul megteszi.</p> <p>A Bérelő vállalja, hogy a továbbszámlázott közüzemi díjakat és üzemeltetési költségeket a Bérbeadó által havonta kibocsátott számla alapján, a számlán szereplő (legalább 8 napos) fizetési határidőben kiegyenlíti.</p> <p>A Bérelő által megjelölt a vagyonvédelmi (riasztó)</p>	<p>of deflation, the rent rate remains unchanged.</p> <p>3. 4. The Tenant declares that the billing address to which the invoices are to be issued and sent is the address indicated by the Tenant in this contract. The parties stipulate that the statements, invoices, and other documents prepared by the Lessor shall be delivered to this address with effect until the Tenant notifies the Lessor of another address. The Tenant expressly consents to the Lessor issuing and sending an electronic invoice to the e-mail address specified in the contact details.</p> <p>3. 5. The rent shall be paid by the Tenant by transfer to the bank account indicated by the Lessor in the invoice. Payments shall be deemed to have been made on time only if they have been credited to the Lessor's bank account.</p> <p>3. 6. The fees for utility services invoiced by the utility providers to the Lessor/Owner shall be invoiced by the Lessor to the Tenant, with a copy of the utility providers' invoice to the Lessor/Owner attached to the invoice.</p> <p>The utility meters remain the property of the Owner and all electricity, water and district heating consumption of the building is paid directly by the Lessor/Owner to the service providers.</p> <p>The Lessor shall maintain the utility services for the purpose of supplying the Tenant with electricity, water, and district heating, but the Lessor excludes any liability for damages resulting from temporary interruption of utility services, and the Tenant may only claim damages from the utility company concerned, in which case the Lessor shall immediately make the necessary legal statements to enforce the claim.</p> <p>The Tenant undertakes to pay the utility charges and operating costs invoiced on the basis of the monthly invoice issued by the Lessor within the payment period (at least 8 days) indicated on the invoice.</p> <p>The person designated by the Tenant to be</p>
<p>..... Lessor</p>	<p>..... Tenant</p>

<p>és tűzjelző rendszer jelzésekor értesítendő személy - neve -telefonos elérhetősége akadályoztatottsága esetén helyettesítését ellátó személy: - neve - telefonos elérhetősége:</p> <p>A kapcsolattartó személyében vagy elérhetőségében bekövetkező változást a Bérelő haladéktalanul köteles a Bérbeadó részére írásban bejelenteni. Az értesítés elmulasztásából eredő mindennemű hátrányos jogkövetkezmény és kockázat a mulasztó felet terheli.</p> <p>3. 5. Óvadékként a Bérelő kötelesFt, azaz forint összeget kifizetni. Jelen Szerződés aláírásakor ennek az 100%-a kerül átutalásra.</p> <p>Bankszámla név: GC Apartments Kft Bank Account: 12072507 - 01836125 – 00100001 SWIFT code: UBRTHUHB IBAN: HU72 Bank neve: Raiffeisen Bank Bank címe: 1133 Budapest, Váci út 116-118</p> <p>Ez az összeg a rendeltetésszerű, illetve a természetes amortizációt meghaladó használatból, a bérleti jogviszony jogellenes megszüntetéséből eredő károk, a Bérbeadó általi birtokbavétellel kapcsolatos költségekre, a ki nem fizetett bérleti díjak, illetve a meg nem térített rezsi költségek biztosítékaul szolgál, a felsorolás szerinti sorrendben és a bérleti jogviszony jogszerű megszüntetésekor vagy megszűnésekor visszajár a Bérelő részére a megszűnést követő 15 napon belül.</p> <p>3. 6. Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérelő a bérleti díj, rezsi költség, közös költség vagy annak egy része megfizetésével késedelembe esik, köteles napi 2.000.-Ft összegű késedelmi kötbért megfizetni a Bérbeadónak. A Bérbeadó jogosult az óvadék összegébe a jelen pont szerinti követeléseit beszámítani.</p> <p>3. 7. A bérfizetés elmulasztása esetén Bérbeadót a hátralékos bérleti díj és a költségek erejéig a Bérelőnek az Ingatlan területén lévő vagyontárgyain zálogjog illeti. A Bérbeadó</p>	<p>notified when the property protection (alarm) and fire alarm systems are triggered - name - telephone the person who replaces the above person if he/she is prevented from acting: - name - telephone:</p> <p>The Tenant shall notify the Lessor in writing without delay of any change in the person or contact details of the contact person. Any adverse legal consequences and risks arising from failure to give notice shall be borne by the defaulting party.</p> <p>3. 5. Tenant shall pay HUF, i.e. HUF as deposit. Upon signing this Agreement, 100 % of this amount shall be transferred.</p> <p>Beneficiary: GC Apartments Kft Bank Account: 12072507 - 01836125 – 00100001 SWIFT code: UBRTHUHB IBAN: HU72 Name of the bank: Raiffeisen Bank Address of the bank: 1133 Budapest, Váci út 116-118</p> <p>This amount shall be used as security for damages resulting from improper use or use in excess of natural depreciation, unlawful termination of the lease, costs of taking possession by the Lessor, unpaid rent or unpaid overheads, in the order listed in the foregoing, and it shall be returned to the Tenant upon lawful termination or expiry of the lease within 15 days of termination.</p> <p>3. 6. The parties stipulate that if the Tenant is in default with the payment of the rent, utilities or common cost, or part thereof, the Tenant shall pay a daily default penalty of HUF 2,000 to the Lessor. The Lessor shall set off its claims under this clause against the amount of the security.</p> <p>3. 7. In case of non-payment of the rent, Lessor shall hold a lien on Tenant's assets found within the Property for the value of unpaid rent and additional costs. Lessor shall be entitled to block</p>
<p>..... Lessor</p>	<p>..... Tenant</p>

<p>mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását. A felek kifejezetten rögzítik, hogy a Bérbeadó jelen esetben jogosult az Ingatlant zárcsere útján birtokba venni. A Bérelő nyilatkozik, hogy a Bérbeadó ezen eljárását nem tekinti birtoksértésnek.</p> <p>3. 8. A Bérbeadó jogosult az óvadék terhére a jelen Szerződésből eredő követeléseit kielégíteni (beszámítás). Amennyiben a Bérbeadó az óvadékot igénybe veszi, úgy köteles az óvadék összegét a felhasználás időpontjában érvényes bérleti díj alapul vételével a fenti összegre kiegészíteni a felhasználást követő 8 napon belül, illetve az ezen összegre vonatkozó új igazolást Bérbeadónak átadni.</p> <p>3. 9. A Bérelő köteles a bérleti díj indexálása esetén az óvadék összegét az indexált bérleti díj alapul vételével a jelen szerződés szerinti megfelelő összegre kiegészíteni és az erre vonatkozó igazolás eredeti példányát a bérleti díj indexálására vonatkozó értesítésétől számított 30 napon belül a Bérbeadónak megküldeni.</p> <p>3. 10. Amennyiben a Bérelő a feltöltésére/pótlására/kiegészítésére vonatkozó kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, a Bérbeadót megilleti a 9. 3. pont szerinti azonnali felmondás joga.</p> <p>4. Az Ingatlan átadása és átvétele</p> <p>4. 1. A Bérbeadó a jelen szerződésben megjelölt feltételek teljesítése esetén a Lakást legkésőbb 2022 év. hónap napjáig átadja a Bérelőnek a jelen szerződés 1/b. számú mellékletében felsorolt tartozékokkal együtt. Abban az esetben, ha a Bérelő nem munkanapon 9 és 18 óra között kívánja az Ingatlant átvenni vagy átadni, úgy 10.000 Ft /alkalom pótdíjat köteles fizetni a Bérbeadónak legkésőbb az átadás-átvételi eljárás napján.</p> <p>A felek a beköltözéskor rögzítik a mérőórák állását, melyet a 3. számú melléklet tartalmazza.</p> <p>4. 2. A Bérelő a Lakás átvételét követően köteles gondoskodni a Lakás átvételkori állapotának megőrzéséről, (a rendeltetésszerű használattal együtt járó állagromlástól eltekintve), a bérlet teljes időtartama alatt.</p>	<p>the removal of hypothecated Property as long as the lien remains in effect. The parties expressly stipulate that in this case the Lessor shall be entitled to take possession of the Property by means of changing the lock. The Tenant declares not to hold this act of the Lessor to be a trespass.</p> <p>3. 8. The Lessor is entitled to use the deposit to satisfy any claims arising from this Contract (set-off). If the Lessor uses the deposit, the amount of the deposit must be increased to reach the above amount on the basis of the rent in force at the time of use, within 8 days of the use and shall issue to the Lessor a new certificate for this amount.</p> <p>3. 9. In the event of indexation of the rent, the Tenant shall supplement the amount of the deposit to the corresponding amount under this contract, based on the indexed rent, and shall send the original of the certificate to the Lessor within 30 days of the date of the notice of indexation of the rent.</p> <p>3. 10. If the Tenant fails to fulfil his obligation of uploading/supplementing/amending within the deadline, the Lessor may give notice of immediate termination in accordance with clause 9.3.</p> <p>4. Handover of the Property</p> <p>4. 1. The Lessor shall, subject to compliance with the conditions set out in this contract, hand over the Flat to the Tenant not later than the day of the month of the year 2022, together with the fixtures and fittings listed in Annex 1/b to this contract. In case Tenant intends to take or hand over of the Property at a time other than on working days between 9 and 18 o'clock, Tenant has to pay to Lessor, not later than on the day of the handover procedure, a surcharge of HUF 10,000/occasion.</p> <p>Parties record the figures of utility metres at the time of hand over, which is detailed on Annex 3.</p> <p>4. 2. After the takeover of the Flat, the Tenant shall ensure maintenance of the Flat's condition at the time of takeover (apart from normal wear and tear) during the entire term of the lease.</p>
<p>..... Lessor</p>	<p>..... Tenant</p>

<p>4. 3. A Bérő nyilatkozik, hogy a Lakás és a tartozékainak használatáról szóló használati utasítás és a Lakásba beszerelt gépek, egyéb tartozékok értékének a megjelölése a jelen szerződés 1/b. számú mellékletét képezi. A használati utasításokban, a Bérbeadó tájékoztatójában foglaltak megsértéséből eredő kárt a Bérő köteles megtéríteni a Bérbeadónak a károkozás Bérbeadó tudomására jutását követő 8 napon belül.</p> <p>Bérő a kiköltözésekor 2. számú melléklet szerinti takarítási díjat köteles fizetni, abban az esetben, ha a Bérbeadó megítélése szerint a Bérő a Lakást nem az általában elvárható tisztaságú állapotban adja a vissza a Bérbeadónak.</p> <p>4. 4. A Bérő és vendégei kötelesek az Ingatlant körültekintően, rendeltetésszerűen, mások nyugalmának zavarása nélkül, a 4. 3. pontban hivatkozott utasítások szerint használni.</p> <p>5. Az Ingatlan használata</p> <p>Az Ingatlan használati módjának bármilyen változtatása, másnak albérletbe vagy használatba adásának, a bérleti jog elcserélésének, átruházásának a jogát a felek kifejezetten kizárják.</p> <p>6. A Bérbeadó Ingatlannal kapcsolatos feladatai</p> <p>Bérbeadó köteles a bérlet időtartama alatt a saját költségén:</p> <p>6. 1. Karbantartani az Ingatlan állagát.</p> <p>6. 2. Biztosítani az Ingatlan gépészeti berendezéseinek és a víz, villany, csatorna, fűtési rendszernek stb.) üzemképes állapotát.</p> <p>6. 3. A rendeltetésszerű használat ellenére, vagy elemi csapás következtében tönkrement berendezéseket (csövek, elektromos stb.) pótolni köteles.</p> <p>7. A Bérő Ingatlannal kapcsolatos feladatai</p> <p>Bérő köteles saját költségén:</p> <p>7. 1. Megtéríteni az Ingatlanban vagy annak</p>	<p>4. 3. The Tenant declares that the instructions for use of the Flat and its accessories and the value of the machines and other accessories installed in the Flat are attached to this contract as Annex 1/b. The Tenant shall compensate the Lessor for any damage resulting from a breach of the instructions for use or the Lessor's information within 8 days of the damage coming to the Lessor's knowledge.</p> <p>The Tenant shall pay a cleaning fee set out in Annex 2 at the time of vacating the flat, in the event that the Lessor holds that the Tenant has not returned the Flat to the Lessor in a condition of cleanliness that would generally be expected.</p> <p>4. 4. Tenant and his guests shall use the Property with care, in accordance with its purpose and observing others' right to quiet enjoyment, in accordance with the instructions referred to in clause 3 and 4.</p> <p>5. Use of the Property</p> <p>The right to change the use of the Property in any way, to sublet it or let others use it, to exchange or transfer the rental right is expressly excluded by the parties.</p> <p>6. Lessor's tasks related to the Property</p> <p>Lessor must perform the following during the term of this lease at his own expense:</p> <p>6. 1. Maintenance of the Property.</p> <p>6. 2. Ensure the working condition of the mechanical equipment and the water, electricity, drainage, heating systems in the Property.</p> <p>6. 3. Replace equipment (pipes, electric etc.) damaged in spite of proper use or damaged by the elements, wind, storm, outside reasons.</p> <p>7. Tenant's tasks related to the Property</p> <p>Tenant must perform at his own expense:</p> <p>7. 1. Payment of any damages caused by Tenant</p>
---	---

.....
Lessor

.....
Tenant

bármely berendezésében általa vagy hozzátartozói által a rendeltetésellenes használattal okozott kárt az 1/b. számú mellékletben megjelölt értékek figyelembevételével.

7. 2. Az Ingatlan fenntartásának, közszolgáltatásoknak költségei (villany, víz, melegvíz, csatornázási díj, fűtés, közös költség, szemétszállítás, kábeltelevízió, telefon, internet, klíma tisztítása, tűzjelző stb.) a Bérletet terhelik.

7. 3. A közüzemi cégeknek jogukban áll alap- és havidíjaikat előzetes figyelmeztetés nélkül módosítani. Bérbeadó nem felelős ezen változtatásokért, illetve a közüzemi cégek kalkulációjáért és az Ingatlanhoz tartozó közös költség díjáért; a bérlő viszont köteles ezen cégek által emelt díjakat, illetve az esetlegesen visszamenőleg megemelt közös költség különbözetet megfizetni, amennyiben az módosul.

7. 4. Az Ingatlant tiszta és rendezett állapotban tartani. A tartós, megszáradt kosz az Ingatlanban nem tekinthető természetes kopásnak vagy elhasználódásnak. A lakás tisztaságát és a rendeltetészerű állapotot a Bérbeadó képviselője jogosult ellenőrizni, amely ellenőrzésről 5 nappal előbb köteles a Bérletet tájékoztatni. Ha a Bérlet a megadott határidőn belül a Bérbeadó bejutását nem biztosítja és nem kér legalább 2 nappal korábban időpont módosítást, az eredménytelenül eltelt napokra napi 10.000.-Ft összegű kötbért fizetni a Bérbeadó részére. Ha szükséges, a Bérlet köteles a kirendelt takarítót beengedni a lakásba, és saját költségén kitakarítani vele a lakást.

7. 5. Betartani a társasház Házirendjét (1/c. számú melléklet), ami magában foglalja, hogy 22 és 8 óra között tilos a hangoskodás. A Bérlet és a vele együtt lakó vagy hozzá vendégségbe érkező személyek a társasházban lakó személyek nyugalma nem zavarhatják meg és velük szemben az együttélés követelményeit durván sértő, botrányos magatartást nem tanúsíthatnak.

7. 6. Bérlet felelős a saját személyes tárgyainak biztosításáért.

7. 7. Amennyiben Bérlet állatot szeretne tartani a lakásban, azt csak Bérbeadó előzetes írásos

or his relatives to the Property or any equipment of the Property, arising from unlawful use, with due account to the values specified in Annex 1/b.

7. 2. Tenant has to cover all the expenses of the Property: electricity, water, hot water, canalization fee, heating, common cost, garbage, cable tv, telephone, internet, AC cleaning, fire alarm etc.

7. 3. The base and monthly costs of the utility companies can be raised at their discretion with no advance notification. Lessor is not responsible for the changes or for the calculation of the utilities or the common cost of the Property, and Tenant is responsible to pay any differences in payments caused by—even retroactively—raising the utility and/or common cost fees if amended.

7. 4. Responsibility for maintaining the Property in a clean and orderly state. Constant, dry dirt in the Property is not in any case considered to be natural wear and tear. The Lessor's representative may check the cleanliness and the proper condition of the flat, of which the Tenant must be informed 5 days in advance. If the Tenant fails to ensure the access of the Lessor within the given time limit and does not request a change of time at least 2 days in advance, the Tenant shall pay a penalty of HUF 10,000 per day for the days lapsed without success. As necessary, the Tenant shall let the appointed cleaning person in and have the flat cleaned by such person on the Tenant's costs.

7. 5. Obey the provisions of the bylaws of the condominium (Annex 1/c), which includes, that loudness is forbidden between 22 and 8 o'clock. The Tenant and persons living with him or visiting him shall not disturb the peace and quiet of the persons living in the condominium and shall not behave in a manner that is grossly offensive to the requirements of coexistence or scandalous.

7. 6. Tenant is responsible for insuring his own possessions.

7. 7. Tenant can only have a pet in the Property with the prior written consent of Lessor. In case

.....
Lessor

.....
Tenant

beleegyezésével teheti. Állattartás esetén Bérbeadónak jogában áll további kaució igénylése az állat által esetlegesen okozott károk fedezésére. Dohányzás csak az erkélyen megengedett. A Bérló köteles a jogviszony megszűnésekor magával vinni a kutyáját is.

7. 8. Bérló köteles Bérbeadót értesíteni, ha Bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles megengedni, hogy Bérbeadó azokat elvégezze, továbbá, hogy a károk elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért felelős.

7. 9. A Bérló köteles a vele együtt költöző, lakó személyek adatait a Bérbeadó részére bejelenteni. A bejelentés nélkül a Lakást kizárólag a Bérló jogosult használni.

7. 10. A Bérló vállalja, hogy a Bérleményt a birtokba vételét követően alkotórészeivel, berendezéseivel, tartozékaival jól karbantartja, az ezzel kapcsolatos jogszabályi és hatósági előírásban meghatározott kötelezettségének eleget tesz. A rendeltetésszerű használathoz szükséges és a bérleményen belüli szokásos karbantartás, javítás a Bérlőt terhelik. A Bérleményen belül az ajtók, záruk, mellékhelyiségben lévő szaniterek a Bérló saját költségén karbantartandók.

8. Átalakítások

8. 1. Az Ingatlan átvétele után Bérló azon bármű átalakítást (belső átépítés, tűzvédelmi, biztonsági berendezések beépítése stb.) csak saját költségére és kockázatára - mely magában foglalja az eredeti állapot helyreállítását is - Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet kizárólag azt követően, ha erről és az elszámolás módjáról a felek írásba foglalt megállapodást kötnek. A Bérlónek bérbeszámítási joga nincs.

8. 2. Ha Bérló az Ingatlanon jogosulatlanul olyan átalakítási munkákat végeztetett, amelyekhez Bérbeadó hozzájárulása lett volna szükséges, Bérbeadó kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani és a Bérbeadó kárát megfizetni azok felmerülését követő 8 napon belül.

of request for pets, Lessor shall have the right to demand additional safety deposit to ensure payment for any damages caused by the pet. Smoking is only allowed on the balcony. The Tenant shall take his dog with him at the end of the lease.

7. 8. Tenant shall notify Lessor if any work for which Lessor is responsible is required, and Tenant shall permit Lessor to carry out such work and take appropriate measures for preventing damages. Tenant shall be liable for damages resulting from any failure to notify Lessor.

7. 9. The Tenant shall notify the Landlord of the data of any persons moving in with him. Without notification, only the Tenant may use the Flat.

7. 10. The Tenant undertakes to maintain the Rental Property in good condition with its components, equipment, and accessories after taking possession, and to comply with its obligations under the relevant laws and official regulations. The Tenant is responsible for maintenance and repairs within the rental property necessary for its intended use. All doors, locks, and sanitary fixtures in the restrooms within the Rental Property are to be maintained at the Tenant's own expense.

8. Transformations

8. 1. Tenant shall only perform any kind of change or transformation (interior transformation, fire, security equipment, fitting, and servicing other equipment, etc.) in the Property at his own expense and risk—which shall include restoration of the current condition—with the Lessor's prior written permission, subject exclusively to the parties' prior written agreement on such restoration and the method of settlement. The Tenant may not set off the rent.

8. 2. If Tenant transforms the Property for which the permission of Lessor would have been required, Tenant shall restore the original state at Lessor's request and pay the damages incurred by Lessor within 8 days of their occurrence.

.....
Lessor

.....
Tenant

9. A Szerződés megszűnése	9. Termination of the Agreement
<p>9. 1. A bérleti szerződés a szerződésben meghatározott idő elteltével szűnik meg.</p> <p>9. 2. A bérleti szerződés ezen kívül az alábbi esetekben szűnik meg:</p> <p>a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;</p> <p>b) a Lakás megsemmisül;</p> <p>d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;</p> <p>f) a Bérlőt Magyarország területéről kiutasították vagy a lakhatási jogosultsága egyéb okból megszűnik.</p> <p>9. 3. A bérleti szerződést bármelyik fél jogosult a másik fél szerződésszegése esetén rendkívüli felmondással megszüntetni az alábbiak szerint:</p> <p>Ha a Bérlő a bérleti és/vagy a rezszi költségek fizetésére megállapított időpontig a bérleti díjat és/vagy a rezszi költségeket 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. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap, utolsó napjára szólhat, azzal, hogy a felmondási idő tizenöt nap.</p> <p>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. A felmondási idő ebben az esetben az elmulasztott határnapot követő 8 nap.</p> <p>9. 4. A Bérbeadó nem köteles cserelakást felajánlani a bérlőnek.</p> <p>9. 5. A 9. 3. pont szerinti felmondás esetén az óvadék összege nem jár vissza a Bérlőnek, még abban az esetben sem, ha a Bérlőnek nincs tartozása és a Lakást rendeltetésszerű, használható állapotban bocsátja a Bérbeadó</p>	<p>9. 1. The lease agreement will terminate upon the expiry of the period specified in the contract.</p> <p>9. 2. The lease agreement is also terminated in the following cases:</p> <p>a) the parties terminate the contract by mutual consent;</p> <p>b) the Flat is destroyed;</p> <p>d) the Tenant dies and there is no person entitled to continue the tenancy;</p> <p>f) the Tenant has been expelled from the territory of Hungary or ceases to have the right of residence for any other reason.</p> <p>9. 3. Either party may terminate the lease agreement by giving extraordinary notice of termination to the other party in the event of breach of contract, as follows:</p> <p>If the Tenant fails to pay the rent and/or overheads by the due date specified for the payment of the rent and/or overheads, the Lessor shall send the Tenant a written notice to pay, with a warning of the consequences. If the Tenant fails to comply with the notice within eight days, the Lessor may give written notice of termination within a further eight days. The notice of termination shall take effect on the last day of the month following the missed deadline, with a fifteen-day notice period.</p> <p>If the conduct of the Tenant or of persons living with the Tenant is the basis for termination, the Lessor shall give the Tenant a written notice to cease or desist from repeating the conduct, with a warning of the consequences, within eight days of becoming aware of it. Notice of termination must be given in writing within eight days of the continuation or recurrence of the conduct on which it is based. The notice period in this case is 8 days after the missed deadline.</p> <p>9. 4. The Lessor is under no obligation to offer the Tenant a replacement dwelling.</p> <p>9. 5. In the event of termination under clause 9.3, the deposit will not be returned to the Tenant, even if the Tenant has no debts and makes the Flat available to the Lessor in a proper and usable condition.</p>

.....
Lessor

.....
Tenant

<p>rendelkezésre.</p> <p>9. 6. Amennyiben Bérló a Szerződés lejártakor, vagy megszűnésekor nem üríti ki és adja át az 1/b. számú mellékletben felsorolt vagyontárgyakat, ingóságokat, akkor köteles a jogcím nélküli használat időtartamára naponta az eredeti bérleti díj egy napra eső összegének kétszeresét megfizetni. Ebben az esetben Bérló köteles a lakásban maradt vagyontárgyai tárolásával, megőrzésével és elszállításával kapcsolatos valamennyi költség megtérítésére.</p> <p>A bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnése, megszüntetése esetén, a megszűnés napján a Bérbeadó jogosult a Lakást zárcsere útján birtokba venni. A bérleményben található, a Bérló tulajdonát képező vagyontárgyakra a jogalap nélküli birtoklás és a megbízás nélküli ügyvitel szabályai vonatkoznak. A Felek megállapodnak abban, hogy a zárcserét nem minősítik birtokháborításnak, a Bérló erre a Bérbeadót a bérleti szerződés aláírásával felhatalmazza.</p> <p>9. 7. Arra az esetre, ha a Bérló a bérleményt a szerződés kötés kori állapotnak megfelelően nem állítja helyre a megszűnést követő 8 munkanapon belül, köteles az óvadékon kívül a szerződésszegésére tekintettel további 200 000-Ft egyösszegű kötbért megfizetni a jelen pont szerinti 8 nap elteltét követő 15 napon belül.</p> <p>10. Egyéb rendelkezések</p> <p>Ha a szerződést a felek nem hosszabbítják meg, úgy Bérló köteles hozzájárulni ahhoz, hogy az Ingatlant a Bérbeadó a bérlet hátralevő idejében új bérlőknek bemutassa.</p> <p>11. Vegyes rendelkezések</p> <p>11. 1. A jelen Szerződés két nyelven, magyarul és angolul készült és került aláírásra. Vitás kérdés esetén a magyar nyelvű változat az irányadó.</p> <p>11. 2. A jelen Szerződést kizárólag írásban lehet módosítani, utalva arra, hogy az adott dokumentum a jelen Szerződés módosítása.</p> <p>11. 3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő jogvitáikat elsődlegesen tárgyalásos úton rendezik, ezek</p>	<p>9. 6. In case the Tenant fails to empty the Property and hand over to Lessor the assets and movables listed in Annex 1/b upon the expiry or the termination of the Agreement, he shall pay each day to Lessor the double amount of the daily rent for the term of the use without title. In this case Tenant is obliged to pay all the costs regarding the storage, transportation and safeguarding of his things left in the flat.</p> <p>In the event of termination of the tenancy for any reason, the Lessor shall be entitled to take possession of the Flat by means of changing the lock on the day of termination. The assets found in the rental property belonging to the Tenant are subject to the rules of unjustified possession and agency without authority. The Parties agree that they will not hold the change of the lock as trespass, and the Tenant authorises the Lessor to do so by signing the lease agreement.</p> <p>9. 7. If the Tenant fails to restore the rental property to the condition in which it was rented within 8 working days of termination, the Tenant shall pay for the breach of contract an additional penalty of 200.000 HUF in addition to the deposit within 15 days of the expiry of the 8 days referred to in this clause.</p> <p>10. Other Provisions</p> <p>If the contract is not renewed by the parties, the Tenant shall consent to the Lessor presenting the Property to new tenants for the remainder of the lease term.</p> <p>11. Miscellaneous</p> <p>11. 1. This Agreement has been drafted and signed in two languages: Hungarian and English. In the event of a dispute, the Hungarian language version shall prevail.</p> <p>11. 2. This Agreement may be amended only in writing stating that it is an amendment of this Agreement.</p> <p>11. 3. The contracting parties agree that their disputes arising from this contract shall be settled primarily by negotiation, and in the event of</p>
<p>..... Lessor</p>	<p>..... Tenant</p>

sikertelensége esetére a Pécsi Járásbíróság, hatáskörének hiányában a Pécsi Törvényszék kizárólagos illetékességében állapodnak meg.

11. 4. A jelen Bérleti Szerződésben hivatkozott értesítések írásban történnek és Szerződő Felek (vagy bármely Fél által ilyen módon megjelölt személy vagy címzett) részére a jelen szerződésben a fél neve mellett megjelölt címekre küldendők kézbesítés útján, ajánlott, vagy tértivevényes levélben. Szerződő Felek rögzítik, hogy a szerződéses jogkövetkezmények alkalmazásával, vagy a bérleti jogviszony megszüntetésével kapcsolatos közlések kizárólag a bérleti szerződésben megjelölt címre történt kézbesítés esetén bírnak joghatással.

11. 5. A koronavírus vagy bármilyen, ezt követően bekövetkező járvány miatt – kizárólag – jogszabály által bevezetett intézkedésekre tekintettel a Ptk. 6:336. § (2) bekezdése alapján a bérleti díj elengedésére csak akkor kerülhet sor, ha a bevezetett korlátozás közvetlenül érinti a bérlemény működését és a használatot lehetetlenné teszi. Amennyiben a korlátozások csak közvetetten érintik a bérlemény használatát, de nem lehetetlenítik el azt, úgy a bérlő nem mentesül a bérletidíj-fizetési kötelezettség alól. A felek rögzítik, hogy az online oktatás esetleges bevezetése, időleges elrendelése nem minősül a bérlemény működését korlátozó vagy akadályozó körülménynek. Ebben az esetben a Bérlő változatlanul köteles a bérleti díj és egyéb költség fizetési kötelezettségét teljesíteni.

11. 6. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen Bérleti Szerződés tartalma, annak bármely része vagy az információt szolgáltató Fél által titkosnak minősített, a jelen Bérleti Szerződéssel kapcsolatos információ – ide nem értve a bérleti jogviszony fennállásának tényét – nem hozható nyilvánosságra vagy más módon harmadik fél tudomására a másik Fél írásbeli hozzájárulása nélkül, kivéve, ha ezt a jogszabály megköveteli, bírósági vagy más hatósági eljárás során, vagy ha a jelen Bérleti Szerződés teljesítése céljából szükséges, vagy a jogügylet harmadik személyek általi finanszírozása, továbbá jogi vagy pénzügyi tanácsadás céljából szükséges.

11. 7. A mellékletek a jelen Bérleti Szerződés elválaszthatatlan részét képezik.

failure of such negotiations, they agree to the exclusive jurisdiction of the Pécs District Court, or in the absence of its competence, of the Pécs Regional Court.

11. 4. Notices referred to in this Lease Agreement shall be in writing and shall be delivered to the Parties (or to any person or recipient so designated by either Party) by way of registered mail or mail with acknowledgement of receipt, to the addresses set forth next to the Party's name in this agreement. The Contracting Parties stipulate, that notices relating to the application of contractual legal consequences or the termination of the lease relationship shall have legal effect only if delivered to the address indicated in the lease agreement.

11. 5. With regard to measures introduced—solely—by law in the event of a coronavirus or any subsequent epidemic, the rent may be waived on the basis of Section 6:336 (2) of the Civil Code only if the restriction imposed directly affects the operation of the leased property and makes its use impossible. If the restrictions only indirectly affect the use of the lease property, but do not make its use impossible, the tenant will not become exempt from paying the rent. The parties stipulate that the possible introduction or temporary imposition of online education shall not constitute a circumstance restricting or hindering the operation of the rental property. In this case, the Tenant will still be obliged to pay the rent and other charges.

11. 6. The Contracting Parties agree that the contents of this Lease Agreement, any part thereof, or any information classified as confidential by the Party providing the information, relating to this Lease Agreement—not including the fact of the existence of the lease relationship—shall not be disclosed or otherwise made known to any third party without the written consent of the other Party, unless required by law, in legal or other official proceedings, or as necessary for the performance of this Lease Agreement, or for the financing of the legal transaction by third parties, or for the purpose of legal or financial consultation.

11. 7. The Annexes form an integral part of this Lease Agreement.

.....
Lessor

.....
Tenant

<p>Szerződő Felek a jelen Bérleti Szerződést közös átolvasás és értelmezést követően, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.</p> <p>Pécs, 202.... év ... hónap ... nap</p>	<p>The Contracting Parties, having jointly read and interpreted the present Lease Agreement, sign it approvingly as being in full agreement with their transactional intentions.</p> <p>Pécs, day ... of the month ... of the year 202...</p>
---	---

Bérbeadó / Lessor

Bérlő / Tenant

Tanúk /Witnesses:

.....
Lessor

.....
Tenant