

## Korlátozott Érvényességű Határozott Idejű Lakásbérleti Szerződés Teljes Bizonyító Erejű Magánokirat

“Lakás címe”

**1. Bérleti irányelvek** A Bérelő/társak/ kijelenti/k/, hogy a Lakásbérleti Szerződés (a továbbiakban, mint Szerződés) tartalmát a Szerződés megkötése, aláírása előtt megértett/ék/ és elfogadt/ák/ az elektronikus aláírással és időbélyeggel hitelesített e-aktából, amiről a Bérelő/társak/ írásos e-mail nyilatkozatát az Ingatlankezelő átvette, e-mailben visszaigazolta.

**1.1 Szerződés kezdete:** \_\_\_\_\_ - A Szerződés szerinti beköltözés napja igazolva a Beköltözés melléklettel.  
**1.2 Szerződés megszűnése:** \_\_\_\_\_ - A Szerződés szerinti lejárat napja, kivéve a Bérleti irányelvek megszegése esetén.

**1.3 Bérleti díj:** \_\_\_\_\_, ami Szerződés szerint egyenlő \_\_\_\_\_ Ft bérleti díj-részletekben havonta előre  
fizetendő az adott hónap 10.napjáig.

A Bérleti díj a Szerződés érvényességi ideje alatt nem változhat.  
**1.4 Közös költség:** \_\_\_\_\_ - Szerződés szerint minden hónapban előre a bérleti díj-részlettel együtt fizetendő  
A Közös költség a Szerződés érvényességi ideje alatt változhat.

**1.5 Közmű díjak:** \_\_\_\_\_ - Havonta óraállások szerint utólag fizetendő az e-mailben küldött Díjbekérő szerint  
minden hónap 10. napjáig.

**1.6 Mérőóraaállások:** \_\_\_\_\_ - Szerződés szerint a mérőóraaállásokat a fogyasztási hónap utolsó napjáig emailben  
kell megadni. Ennek elmulasztása becsült fogyasztáson alapuló Díjbekérőt jelent,  
amit az Ingatlankezelő a Szerződés 4.1 szerint készít el és követeli.  
Hamis, téves óraállások megadása a Bérleti irányelvek megszegését és a Szerződés  
megszűnését jelenti 1.10 szerint.

**1.7 Óvadék:** \_\_\_\_\_ - Visszafizetendő, de Bánatpénz a Bérleti irányelvek megszegése esetén.

**1.8 Ingatlankezelő:** Ruzsik Dezső, +36205215706, [dezso@bpartner.com](mailto:dezso@bpartner.com)

**1.9 Bérelő/társak/:** Név, telefonszám, e-mail cím – Lakás használatára jogosult személyek, akik pontos személyi adatokkal és elérhetőséggel szerepelnek a szerződésben, aláírták azt. Szerződésben nem szereplő, hamis személyi adatokat és elérhetőséget megadó személynek TILOS a Lakás életvitelszerű használata, ami a Bérleti irányelvek megszegését és a Szerződés megszűnését jelenti a Szerződés 1.10 szerint.

**1.10 Figyelmeztetés** A Bérleti irányelvek egyenkénti és együttes megszegése minden esetben súlyos szerződésszegésnek minősülnek a 2013. évi V. törvény a Polgári törvénykönyvről (a továbbiakban, mint Ptk.) 6:137. § szerint, ami miatt a Szerződés rendkívüli körülmények között a Ptk. 6:348. § (2) és 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére (a továbbiakban, mint Lakástörvény) 23. § (2) bekezdései szerint a szerződésszegés hónapjának utolsó napjával megszűnik a Szerződés 3. Szerződő Felek & a Lakás, 4. Fizetési Kötelezettség, 5. Fizetési Késedelem és 6. Törvényes Zálogjog bekezdéseinek figyelembevételével. A Lakástörvény 17. § (1) és (2) bekezdései szerint a Szerződés megszűnését követő hónap harmadik napjáig a Bérelő/társak/ és Lakó/k/ kötelesek a lakást az Ingatlankezelőnek átadni, ellenkező esetben érvényes lakáshasználati jogcím nélküli önkényes lakó(k)nak minősül(nek). A Bérelő/társak/ a szerződés aláírásával a szerződésszegés súlyos következményeit tudomásul veszi(k) és a Bérleti irányelveket, a Fizetési kötelezettséget, a lakás rendeltetészerű szerződés szerinti használatát kötelezően betartják, az Ingatlankezelővel együttműködnek.

## Fixed-term Residential Lease Agreement

The Grant of Licence is limited to the period for which the Lease is valid

*Document issued as conclusive evidence*

“Property Address”

**1. Lease Policy** A Tenant/Co-Tenants declare/s/ that contents of the Fixed-term Residential Lease Agreement (hereafter referred to as Lease) have been understood and accepted by the certified e-document with electronic signature and date stamp in prior to conclusion of the Lease as well as considered before signing in e-mail confirmation received and authenticated by the Property Manager.

**1.1 Lease started from:** \_\_\_\_\_ - At the time when moving into the property by the attached Check In Report.

**1.2 Lease expires by:** \_\_\_\_\_ - Breaking the Lease means to end the Lease prior to its termination date.

**1.3 Rent:** \_\_\_\_\_ - The Rent for the term payable in equal consecutive monthly installments of HUF\_\_\_\_\_ by the 10<sup>th</sup> of the month.  
The specified amount of Rent is fixed for the term.

**1.4 Condominium fee:** \_\_\_\_\_ - Condominium fee is monthly due with monthly installments  
The specified amount of condominium fee may be varied for the term.

**1.5 Utilities:** \_\_\_\_\_ - Utilities are monthly dues and payable until the 10<sup>th</sup> of the month by Payment Request attached to e-mail.

**1.6 Meter positions:** \_\_\_\_\_ - Meter positions are to be received monthly in an e-mail until the last day of the month  
Failure to do so, Payment Request based on estimated consumption pursuant to 4.1 paragraph  
False, incorrect meter readings sent in e-mail mean violation of Lease Policy and reason to terminate the Lease pursuant to 1.10 paragraph.

**1.7 Security Deposit:** \_\_\_\_\_ - Return but use as forfeited money only if Lease Policy violated.

**1.8 Property Manager:** Dezső RUZSIK, +36205215706, [dezso@bpartner.com](mailto:dezso@bpartner.com)

**1.9 Tenant/Co-Tenants:** Name, Mobile contact, e-mail address – The Lease clearly specifies the property is the residence of only Tenant/Co-Tenants with correct personal and contact details who have signed the Lease. This guarantees right to determine individuals with false and incorrect personal and contact details as well as people who have not been approved in the Lease. It gives grounds to terminate the Lease pursuant to 1.10 paragraph due to people who move in a friend or relative, or sublets the unit, without permission.

**1.10 Notice of Termination** Individual and collective breach of the Lease Policy in any case means a breach of the Lease with serious consequences as Act V of 2013 the Civil Code (hereafter referred to as Civil Code.) §6:137 § , §6: 348 (2) and Act LXXVIII of 1993 for Residential and Non-Residential Tenancies (hereafter referred to as Housing Act) §23 (2) by the last day of the month when the Lease is terminated on observance of the Lease 3. Parties & Property, 4. Payment Obligation, 5. Late Payment, 6. Contractual Lien paragraphs. Tenant/Co-tenants and Resident(s) must leave and handover the property to the Property Manager by the third day of the following month after termination of the Lease as Housing Act §17 (1) and (2). If Tenant/Co-Tenants and Resident(s) refuse to leave, they are actively working to be unlawful detainer, otherwise. According to the Lease, Tenant/Co-Tenants have understood and accepted the serious consequences of the breach of the Lease and do the best to comply with Lease Policy, Payment Obligatio, Terms and Conditions of Use in cooperation with Property Manager.

**1.11 Korlátozott Érvényesség** A Szerződést a Bérelő/társ(a)(k) Közmű szolgáltatók, Bevándorlási Hivatal, Okmányiroda, Nemzeti Adó- és Vámhivatal, Cégbíróság előtt csak az Ingatlankezelő külön írásos hozzájárulása mellett használhatják. A Szerződéssel való visszaélés a Bérleési feltételek megszegését, a Szerződés megszűnését jelenti 1.10 szerint. A Szerződés a bíróság és rendőrség előtt korlátozás nélkül használható, de érvényességét a Bérleési irányelvek korlátozhatják.

**2. Szerződő Felek & a Lakás** A Szerződés \_\_\_\_\_ jött létre a következő felek között a Ptk. 6:331. § (1), 6:332. § és 6:333 § szerint:

**2.1 BPartner Zrt.**

(Székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 117/B.; Adószám: 14481358-2-41; Cégjegyzékszám: 01-10-046193; Képviselő neve: Ruzsik Dezső) (a továbbiakban, mint Ingatlankezelő) és

**2.2 Bérelő 1 – Természetes magánszemély neve**

(Szül. hely és idő: \_\_\_\_\_; Anyja neve: \_\_\_\_\_; Személyi igazolvány száma/Útlevel száma: \_\_\_\_\_; Adóazonosító jel: \_\_\_\_\_; Lakcím: \_\_\_\_\_; Bankak számlaszám: \_\_\_\_\_) (a továbbiakban mint Bérelő/társak/ – több természetes magánszemély esetén)

**Bérelő 2 – Gazdasági társaság neve**

(Székhely: \_\_\_\_\_; Adószám: \_\_\_\_\_; Cégjegyzékszám: \_\_\_\_\_; Bankszámlaszám: \_\_\_\_\_; Képviselő neve: \_\_\_\_\_) (a továbbiakban, mint Bérelő)

**2.3 Lakáshasználati Jogcím** A Szerződésben foglalt feltételek szerint a Lakástörvény 2. § (3) és (5) bekezdései alapján a Bérelő/társak/ bérbe veszi(k)/ a Lakástörvény 4. § (2) és (5) bekezdésével összhangban, az Ingatlankezelő bérbe adja a Lakástörvény 7. §. szerint a birtokában lévő ingatlant, amit ő kizárólagosan kezel. Az Ingatlankezelő kijelenti, hogy jogosult az ingatlan bérbeadására: \_\_\_\_\_ (a továbbiakban, mint "lakás"). A Szerződés 1.9, 2.2 és 3.1 bekezdésekben szereplő és aláírásával arra jogosult Bérelő/társ(a)(k) és jóváhagyott Lakó(k) jogosultak a Lakás rendeltetészerű Szerződés szerinti használatára a Lakástörvény 21. § (1), (3) és (5) bekezdések figyelembevételével. Önkényes jogcím nélküli lakó(k)/ a Lakástörvény 91/A. § (13) bekezdésével, a Szerződés 1.9 és 1.10 bekezdései alapján a Szerződés megszűnését jelentik a Lakástörvény 24. § szerint.

**3. Lakáshasználat & Átengedése Harmadik Fél Részére** A Szerződést aláíró Bérelő/társak/ egyetemleges fellelőséget vállal(nak)/ az Szerződés szerinti Fizetési Kötelezettségért, az általuk és vendégei(k)/ által okozott mindennemű kárért, melyet a lakás elszennved, függetlenül attól, hogy a kárt a Bérelő/társ(a)(k) vagy vendégei(k)/ okozták Ptk. 6:334. § alapján.

**1.11 Valid Lease with Restrictions** The Lease is not allowed to be used before Utility Companies, Immigration Office, Register Office, National Tax & Customs Administration, Company Registry Court without Property Manager's permission in written. Abuse of Lease means violation of the Lease Policy and reason to terminate the Lease pursuant to 1.10 paragraph. The Lease is allowed to be used in court and police procedures.

**2. Parties & Property** The Lease is made the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_ by and between, Parties under Civil Code §6:331. (1), §6:332. and §6:333.:

**2.1 BPartner Zrt.**

(Registered Office: 1026 Budapest, Pasaréti út 117/B; Tax no.: 14481358-2-41; CRN: 01-10-046193; Represented by: Dezső Ruzsik) (hereafter referred to as Property Manager) and

**2.2 Tenant 1 - Individual**

(Place & Date of Birth: \_\_\_\_\_; Mother's maiden name: \_\_\_\_\_; ID card/Passport no.: \_\_\_\_\_; Tax Card no.: \_\_\_\_\_; Address: \_\_\_\_\_; Bank account no.: \_\_\_\_\_) (hereafter referred to as Tenant/Co-Tenants in case of more than one individual tenant)

**Tenant 2 - Corporate**

(Registered Office: \_\_\_\_\_; Tax no.: \_\_\_\_\_; CRN: \_\_\_\_\_; Bank account no.: \_\_\_\_\_; Represented by: \_\_\_\_\_) (hereafter referred to as Tenant)

**2.3 Limits on Occupancy** Subject to the terms and conditions clearly specified in the Lease as Housing Act §4 (2) and (5), Property Manager exclusively manages and rents to Tenant as Housing Act §7, and Tenant rents from Property Manager, the residential property located at \_\_\_\_\_ (hereafter referred to as property). According to the Lease 1.9, 2.2 and 3.1 paragraphs, only Tenant/Co-Tenants who have signed the lease and Resident(s) who have been approved, are determined to occupy the property in Terms and Conditions of Use on observance of Housing Act §21 (1), (3) and (5). Unlawful detainer means violation of Lease Policy and reason to terminate the lease as Housing Act §91/A (13) pursuant to Lease 1.9 and 1.10 paragraphs and Housing Act §24.

**3. Terms & Conditions to Use shared with Third Party** Tenant/Co-Tenants, who has/have signed the Lease, shall be jointly and severally liable for the full performance of each and every obligation of the Lease, but not limited to, the payment of all rent due and the payment of costs to remedy damages to the property regardless of whether such damages were caused by Tenant/Co-

Tenants or invitee of Tenant/Co-Tenant as Civil Code §6:334.

**3.1 Jogcímmel Rendelkező Lakó** Ha a Bérló gazdasági társaság vagy a Bérló/társak/ között fiatal és vagy kiskorú lakó is van, akkor a következő természetes személy/ek/ Szerződés szerint jogosult/ak/ a lakás használatára:

**Lakó – Természetes magánszemély neve**

(Szül. hely és idő:\_\_\_\_; Anyja neve:\_\_\_\_; Személyi igazolvány száma/Útleveél száma/Személyi azonosító jele:\_\_\_\_; Lakcím:\_\_\_\_)(a továbbiakban mint “Lakó”)

**4. Fizetési Kötelezettség** A Bérló/társak/ Szerződés 1.3-1.6 szerint a lakás használatáért közvetlenül az Ingatlankezelőnek havonta előre \_\_\_\_\_(\_\_\_\_) forint bérleti díj-részletet a Lakástörvény 12. § (1) és a Ptk. 6:336. § (1) szerint, \_\_\_\_\_(\_\_\_\_) forint Közös költséget és Díjbekérő alapján utólag közmű díjakat Lakástörvény 35. § (1) szerint minden hónap 10-ig köteles(ek) határidőre megfizetni:

**Erste bank 11600006-00000000-78188163**

*A fizetési kötelezettség költségei a bérló/társaka/t terhelik!*

**4.1 Díjbekérő & Számlázás – Elsőszámú Számla** A Díjbekérő a beköltözéskor rögzített óraállásoktól havonta számolódik e-mailben megadott vagy Szerződés 1.6 szerint becsült óraállások alapján, a fogyasztást követő hónapban, a Díjbekérőben lévő egységárak alapján, amit e-mailben küld meg az Ingatlankezelő minden hónap 3. napjáig. A közmű szolgáltatók számláival az Ingatlankezelő utólag számol el, leghamarabb a közmű szolgáltatók számláinak átvételét követő hónap Díjbekérőjében, de legkésőbb a Szerződés megszűnésekor. A havi Díjbekérő elsőszámú számla, ezért a fizetési kötelezettségét ez nem befolyásolja.

**4.2 Fizetési Felszólítás** A Díjbekérő tartalmazza a Szerződés 1.3 szerinti Bérleti díj-részletet és az 1.4 szerinti Közös költséget is, de Szerződés szerint a Bérló/társak/ kötelesek azt megfizetni Díjbekérő és külön emlékeztető nélkül is a Szerződés szerinti határidőre, mert a Szerződés 4. bekezdése egyben Fizetési Felszólítás is a Szerződés 1. bekezdése szerinti Bérleti irányelvek alapján. A Bérleti díj-részletről és Közös költségről az Ingatlankezelő saját tárgyi adómentes számlát köteles kiállítani adott hónapban, ami nem befolyásolja a Szerződés szerinti bérleti díj-részlet és Közös költség fizetési határidejét.

**4.3 Fizetési Határidő** Ha az adott hónap 10. napja szabadnapra vagy munkaszüneti napra esik, akkor az adott hónap fizetési határideje Szerződés szerint a következő munkanapra módosul.

**4.4 Hivatkozási alap** A Bérló/társak/ a Szerződés aláírásával tudomásul veszi/k/ a 4. pont összes bekezdését, amire a Szerződés 1.2 érvényességi ideje alatt a Szerződés szerinti Fizetési kötelezettségüket jogszerűen nem tagadhatják meg, mert azok utólagos vitatása, a tartozások felhalmozásának megkezdése a

**3.1 Lawful Permanent Resident** Under Corporate Tenant and Tenant/Co-Tenants with minor children, permanent resident/s/ is/are approved to occupy the property as follows:

**Resident- Individual**

(Place & Date of Birth:\_\_\_\_; Mother’s maiden name:\_\_\_\_; ID card/Passport/Identification no.:\_\_\_\_; Address:\_\_\_\_) (hereinafter referred to as Resident)

**4. Payment Obligation** According to the Lease 1.3-1.6 paragraphs, Tenant/Co-tenants must pay Property Manager rent installment of **HUF**\_\_\_\_(\_\_\_\_) monthly as Housing Act §12. (1) and Civil Code §6:336 (1), Condominium fee of **HUF**\_\_\_\_(\_\_\_\_) monthly payable in advance as well as utilities collected in Payment Request after consumption by the 10<sup>th</sup> of the month on time as Housing Act §35. (1):

**Erste bank 11600006-00000000-78188163**

*Please mind banking fees if applicable!*

**4.1 Payment Request & Billing - Priority Bill** Meter positions start from the date of moving into the property and calculated from monthly received meter positions by e-mail or estimated positions as the Lease 1.6 paragraph after consumption in the following month according to Payment Request and unit prices sent in e-mail by 3<sup>rd</sup> of the month. Comprehensive accounting for public utilities in the following Payment Request as soon as original bills received but not later than the Lease terminated. The monthly Payment Obligation of Payment Request as a Priority Bill is not affected accordingly.

**4.2. Notice to Pay** Payment Request includes both monthly rent installment clarified in the Lease 1.3 paragraph and monthly Condominium fee set in the the Lease 1.4 paragraph, but Tenant/Co-Tenants must pay them on time without gentle remind due to the fact of Notice to Pay that is integrated into the Lease 4. paragraphs in accordance with the Lease 1. Lease Policy. Regardless if Property Manager must issue VAT-free rent and utility invoices in the month but deadline of rent instalment and Condominium fee payment has not been affected.

**4.3 Payment Deadline** If the 10th of the month is a bank or national holiday, payment deadline is postponed to the next business day according to the Lease.

**4.4 Accepted Payment Method** Tenant/Co-Tenants has/have acknowledged the Lease 4. paragraphs as a whole. Payment Obligation cannot be lawfully refused under the Lease period pursuant to 1.2 paragraph because disputing Lease Policy after the Lease is signed and acceleration of debt are strictly forbidden by the

Szerződés 1.10 bekezdése alapján Tilos, így a Szerződés e feltétel bekövetkeztekor is megszűnik.

**4.5. Jogcím Nélküli Lakáshasználati Díj** Ha a Szerződés megszűnik a Bérelő/társak/, Lakó( )k és minden szerződésen kívüli érvényes lakáshasználati jogcímmel nem rendelkező lakó jogcím nélkülinek tekintendő, ezért a Lakástörvény 20. § és a Ptk. 5:11. §, illetve 6:341. § (3) szerinti lakáshasználati díj fizetési kötelezettség terheli, ami a lakás használatának összes költségét jelenti a lakás átadásának napjáig. A Jogcím Nélküli Lakáshasználati Díjak követelése megegyezik a Bérleti díj, Közös költség és Közmű díjak követeléseinek Szerződés szerinti szabályaival, hogy megerősítse a kötelezettségek visszafizetését.

**5. Késedelmes Fizetés** A Szerződés szerinti fizetési határidő szándékos és véletlen be nem tartása is súlyos szerződésszegés a Szerződés szerint, ami nem módosítja a Szerződés szerinti fizetési határidőt, ezzel biztosítva, hogy a fizetési határidőt követő első naptári nap a Szerződés felbontásának és megszűnési eljárásának Szerződés szerinti első napja. A Szerződés 1. Bérleti Irányelvek és 4. Fizetési Kötelezettség minden bekezdésének a tudomásul vétele a Szerződés aláírásával történik. A Díjbekérő a Szerződés szerint fizetési felszólítás is egyben, amiben az Ingatlankezelő külön emlékezteti a Bérelő/társaka/t a Szerződés feltételek szerinti megszűnésének a veszélyére késedelmes fizetés esetén. Szerződés szerint a fizetési felszólítás kezdete a Szerződés szerinti fizetési határidő napja.

**5.1 Fizetési Emlékeztető – e-mail** A Bérelő/társak/ a Szerződés aláírásával tudomásul veszi/k/ hogy az Ingatlankezelő a Szerződés szerinti fizetési határidő utáni első naptári napján automatikusan e-mailben elektronikus aláírással és időbélyeggel hitelesített Díjbekérőt, mint fizetési emlékeztetőt küld a Bérelő/társak/ Szerződés szerinti email címére. Ha a Bérelő/társak/ 3 (három), majd 7 (hét) naptári napig a megküldött e-mailre nem válaszol/nak/ vagy a Szerződés szerinti fizetési kötelezettséget nem teljesíti/k/, az Ingatlankezelő elektronikus aláírással és időbélyeggel hitelesített digitális tértivevényt küld a késedelmes fizetés 5. (ötödik) és 9. (kilencedik) naptári napján. Ezekben újra küldi a Szerződés szerinti fizetési emlékeztető napján e-mailben küldött fizetési emlékeztetőt, hivatalosan igazolva annak válasz és/vagy fizetési kötelezettség teljesítés nélküli kézbesítését a Digitális tértivevényben, a Szerződés feltételek szerinti megszűnésének tényét a Szerződés felbontását a Ptk. 6:339 (1) c) és (2) szerint.

**5.2 Fizetési Emlékeztető – Telefon** Az Ingatlankezelőnek lehetősége van, de nem kötelessége a Bérelő/társak/ telefonos megkeresése fizetési késedelem első napjától. Ha az Ingatlankezelő a Bérelő/társaka/t vagy a Bérelő/társak/ az Ingatlankezelőt mégis megkeresi/k/, akkor sikertelen hívás esetén hangüzenetet köteles/ek/ hagyni, amit utána pedig e-mail és sms üzenettel is meg kell erősíteni. A telefonbeszélgetés vagy a telefonhívás csak akkor ismerhető el érvényesnek, ha annak írásos (e-mail és sms) és sikertelen hívás esetén szóbeli (hangposta üzenet) megerősítése is

Lease 1.10 paragraph so as termination may occur for cause.

**4.5 Payment Obligation of Unlawful Detainer** If the Lease is terminated, Tenant/Co-Tenants, Resident(s) as well as who have not been approved, all of them would be considered as unlawful detainers who have Payment Obligation for Terms & Conditions of Use under Housing Act §20., Civil Code §5:11 and §6::341 (3) until handover of the property to the Property Manger. Payment Obligation of Unlawful Detainer as applied to payment method of Rent, Condominium fee and Utilities according to the Lease to enforce the repayment of the debt.

**5. Late Payment** The reason why the first day after payment deadline can be the starting date of termination procedure according to the Lease is that breach of the Lease due to negligence or tortious inducement of payment deadline means unchanged payment deadline. Acknowledgement of the Lease 1. Lease Policy and 4. Payment Obligation paragraphs in written when the Lease has been signed by Tenant/Co-Tenants. Payment Request also includes a Notice to Pay in which Property Manager pays Tenant/Co-Tenants attention to risk of termnation due to one of the consequences of late payment. Such conduct is termed Notice to Pay under Payment Deadline in the Lease when Tenant/Co-Tenants fail(s) to pay on time.

**5.1 Gentle Remind to Pay in e-mail** Tenant/Co-Tenants has/have understood and accepted the fact that Property Manager gentle reminds to pay in e-mail attached to certified e-File includes Payment Request with electronic signiture and date stamp on the first day after Payment Deadline under the Lease. If Tenant/Co-Tenants fail(s) to reply or pay within 3 (three), and then 7 (seven) days Property Manager will send certified e-Return receipt with electronic signiture and date stamp on the 5. (fifth) and 9. (ninth) day after Payment Deadline. Property Manager will also resend the certified e-File again to legally confirm it in the e-Return receipt, either because Tenant/Co-Tenants fail(s) to pay/reply, or because there is any recourse for Property Manager to terminate the Lease pursuant to Civil Code 6:339. (1) c) and (2).

**5.2 Gentle Remind to Pay by Phone** Property Manager is allowed to but has not entitled to make phone calls from the first day after Payment Deadline. Either Property Manager contacts Tenant/Co-Tenants or Tenant/Co-Tenants contact Property Manager by phone based on mobile contacts clarified in the Lease, missed call requires voice message as well as written confirmation by both SMS and e-mail. Regardless of telephone conversation or missed call, they are valid only if confirmed in written (both SMS and e-mail) while missed call also requires voice message as oral confirmation. If

megtörtént, függetlenül attól telefonbeszélgetés létrejött-e vagy sem. Ha az írásos megerősítés tartalma eltér a hangposta üzenet vagy a sikeres telefonbeszélgetés informális tartalmától, arra az adott ellentmondást észlelő félnek 24 órán belül fel kell hívnia a másik fél figyelmét e-mailben. Ennek elmulasztása esetén az írásos megerősítés tartalma később már nem vitatható egyik fél számára sem.

**5.3 Fizetési Késedelem Költsége** A Szerződés szerinti fizetési határidőn túli fizetés esetén az Ingatlankezelő 5.000 (ötezer) forint + ÁFA, azaz ötezer forint + ÁFA eljárási díjat terhelhet ki a fizetési emlékeztető esetén, amit a következő hónap Díjbekérőjében követel a Bérelő/társak/tól. A Fizetési Késedelem Költségét a fizetési határidő betartásával lehet elkerülni.

**5.4 Fizetési Késedelem Következménye** Ha a Bérelő/társak/ a Szerződés szerinti fizetési kötelezettségnek a fizetési határidő hónapjának utolsó napjáig sem tesz/nek/ eleget, a Szerződés e feltétel bekövetkeztekor 1.10 szerint automatikusan megszűnik a hónap utolsó napjával a Ptk. 6:336 § (3) szerint. A Szerződés 1.10 megszűnése esetén további késedelmi kamatot, jogi eljárási díjat is követelhet az Ingatlankezelő az 5.3 Fizetési Késedelem Költsége mellett.

**6. Törvényes Zálogjog** A Szerződés megszűnésekor a lakást a Bérelő/társak/ és Lakó/k/ köteles/ek/ 3 (három) napon belül kiüríteni, azt eredeti állapotban illetve rendeltetésszerű használatra alkalmas és kitakarított állapotban az Ingatlankezelő birtokába a kulcsok átadásával visszabocsátani. Amennyiben ezzel késedelembe esne, úgy az Ingatlankezelőt feljogosítja arra, hogy magát önhatalommal helyezze birtokba Ptk. 5:5. § (1) és (2), a közmű szolgáltatásokat korlátozza, és zárat cseréljen, 2 (kettő) tanú jelenlétében leltárt készítsen és a lakást a benne található tárgyakkal együtt birtokba vegye Ptk. 5:9 §, szerint vagy a Bérelő/társak/ költségére és a kárveszélyre tekintettel megfelelő helyen őriztesse Ptk. 5:10. § alapján. Bármilyen tartozás esetén az így birtokba került ingóságok (árúk, berendezések, stb.) vonatkozásában a Ptk. 6:337. § szerinti zálogjog érvényesül. Az őrzés maximum 60 (hatvan) napig áll fenn, ezt követően az Ingatlankezelő értékesítést hirdethet Ptk. 5:11. § (1) és (2) szerint, és a befolyt bevétel/ek/ből követelését kiegyenlítheti Ptk. 5:12. §. Az esetlegesen adódó különbözetet Bérelő/társak/ által megadott bankszámlára átutalja. Önhatalom alkalmazása esetén a Bérelő/társak/ és Lakó/k/ ezennel lemond/anak/ birtokvédelmi jogáról/jogaikról és az önhatalomból eredő kárának/káruknak a megtérítési igényéről is. A Bérelő/társaka/t és a Lakó/kat/ a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetére nem illeti meg cserhelyiség vagy elhelyezés az Ingatlankezelő részéről Lakástörvény 31. § (1) szerint.

**7. Óvadék – A Bérleti Díj Biztosítéka** A Ptk. 6:343. § a Szerződés

written confirmation alters from voice message or informal telephone conversation, the concerned party must inform other party in 24 (twenty-four) hours by e-mail. Neither party is able to refer to dispute to content of written confirmation, otherwise.

**5.3 Late Fee** HUF5,000 (five thousand) + VAT can be imposed as late fee initially if Gentle Remind to Pay sent after Payment Deadline and payment is past due the date. Late fee can be added to the following Payment Request accordingly. Tenant/Co-Tenants can avoid late fees completely by making full payment before the due date (Payment Deadline).

**5.4 Consequences of Late Payment** If Tenant/Co-Tenants fail(s) to meet Payment Obligation until end of the month, the lease is expired by the last day of the month under the Lease 1.10 paragraph and Civil Code 6:336. (3). Further to Late Fee clarified in the Lease 5.3 Late Fee paragraph, additional late interest and legal fee can be charged, and deal with them appropriately.

**6. Contractual Lien** If lease is expired Tenant/Co-Tenants and Resident(s) are required to vacate the property completely, return all keys to Property Manager, leave the property in a good and clean condition, reasonable wear and tear excepted as provided by the Lease in 3 (three) days upon expiration of Lease. If Tenant/Co-Tenants and Resident(s) fail(s) to meet this responsibility, they pledge and assign to Property Manager who can use self-help measure to takeover the apartment under Civil Code §5:5. (1) and (2), to terminate public utility services, to change the locks, either because the Lease gives Property Manager rights in their personal belongings in the property taken over with inventory list signed by 2 (two) witnesses under Civil Code §5:9., or because the Lease gives Property Manager rights in their belongings in the property to be removed and stored at Tenant's/Co-Tenants' and Resident(s)' expense under Civil Code §5:10. The Lien is a form of security interest granted over belongings (tangible possession) to secure the payment of a debt or performance of some other Lease obligation under Civil Code §6:337. Property Manager has the right to have personal belongings sold to finance due payments, Condominium fee, Utilities and other additional Late fees by way of a foreclosure sale after 60 days upon expiration of Lease under Civil Code §5:11. (1), (2) and §5:12. Property Manager will lodge the difference of debts and funds from foreclosure sale onto the Tenant/Co-Tenants' Resident(s)' bank account. Under self-help measure, Tenant/Co-Tenants and Resident(s) will wave all rights to possession and "self-help measure" nuisance compensation claim. Under termination of Lease, Tenant/Co-Tenants and Residents is/are not entitled to relocate through Property Manager on behalf of Housing Act §31. (1).

**7. Security Deposit in the Course of Lease** Under Civil Code

1.7 szerint a Bérelő/társak/ \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) forint Óvadékot fizetnek az Ingatlankezelőnek a Szerződés aláírásakor. A Bérelő/társak(k) az Óvadékra hivatkozva jogszerűen nem tagadhatják meg a Szerződés szerinti Fizetési Kötelezettség/ük/et, Késedelmes Fizetés jogalapja nem lehet, „lelakása” Tilos.

**7.1 Bánatpénz** Szerződés szerinti idő előtt gyakorolható felmondási jog esetén az 1.10 szerinti megszűnése miatt az Óvadék Bánatpénzként kerül elszámolásra, mint a Szerződés 1.2 bekezdésben rögzített idő előtti megszűnésének a költsége Ptk. 6:213. § (2). Az Ingatlankezelő Szerződés szerint az Óvadékon felül a Bérelő/társaktól/tól a Szerződés szerinti Bérleti díjat, Közös költséget, Közmű díjakat, javítási, takarítási költségeket és a Késedelmes Fizetés Költségeit követelheti.

**7.2 Visszafizetendő Óvadék** Ha szükséges, az Ingatlankezelő az Óvadékot felhasználhatja utolsó havi Díjbekérő és a Bérelő/társak/Szerződés 3. bekezdésben nem rendeltetésszerű használatból eredő hibák, javítási költségek és takarítás díj fedezeteként a Szerződés 1.2 dátumán történő rendes megszűnése és 11.1 esetén. Az Ingatlankezelő ilyenkor a Bérelő/társak/ számára részletes kimutatást köteles készíteni a felhasznált összegről, melyet számlákkal vagy a Szerződés szerint alá kell támasztania. Az Óvadék egyösszegű visszafizetése mind az Ingatlankezelő és mind a Bérelő/társak/ közös érdeke, mely a Szerződés 1.2 szerinti bekezdés napján vagy a 11.1 bekezdés határidő napján készpénzben történik meg.

**7.3 Bérleti Jogviszony** A Szerződés aláírása után, de még az 1.1 Szerződés kezdeti dátuma előtt, a Szerződés egyoldalú jognyilatkozattal minden ok nélkül megszüntethető a Ptk. 6:213. § (1) bekezdésre hivatkozva, amiért a szerződő felek az ezzel járó költségeiket maguk viselik. Akár az Ingatlankezelő, akár a Bérelő/társak/ él/nek/ ezzel a Szerződés adta jogokkal, az Ingatlankezelőnek addig igazolhatóan megfizetett 1.7 szerinti Óvadék, 1.3 szerinti Bérleti díj-részlet azonnali hatállyal visszautalandó a Bérelő/társak/ 2.2 bekezdésben rögzített bankszámlájára. Máskülönb a Szerződésben a Bérelő/társak/ jogai és kötelezettségei időben pontosan meghatározottak, amik meghatározzák az Ingatlankezelő Szerződés szerinti jogait és kötelezettségeit, a szerződésszegés következményeit.

**8. Karbantartás** Az Ingatlankezelő köteles a lakás állagmegóvásáért minden karbantartási munkát elvégezni, annak költségeit viselni Lakástörvény 10. §, 12. § (4), és Ptk. 6:344. § szerint, amik a Szerződés szerinti Fizetési kötelezettséget nem befolyásolják, Késedelmes fizetés jogalapja nem lehet. Az Ingatlankezelőnek a sürgős javításokat 24 (huszonnégy) órán belül, egyéb javításokat 7 (hét) munkanapon belül kell megkezdeni, ami a Bérelő/társak/ hibáján kívül keletkezik beleértve a *vis major* eseményeket is Ptk. 6:335. § szerint. Az Ingatlankezelőt e-mailben, sürgős vagy veszélyhelyzetben telefonon is értesíteni kell (hangüzenet, sms), mely nap a bejelentés napja. Ellenkező esetben a Bérelő/társak/nak a Lakástörvény 11. § (2), (4) és 14. § bekezdései alapján lehetősége van a javítások elvégzésére az Ingatlankezelő költségére, ha azt az Ingatlankezelő

§6:343. and Lease 1.7 paragraph, Tenant/Co-Tenants agree(s) to pay Property Manager **HUF** \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) as a security deposit at the time the Lease is signed. Tenant/Co-Tenants cannot refuse to Payment Obligation due to security deposit that is not allowed to be a reason for late payment or rent-withholding.

**7.1 Forfeit the Security Deposit** Early termination by Civil Code and Housing Act means termination the Lease under 1.10 paragraph Tenant/Co-Tenants shall forfeit the security deposit to Property Manager as liquidated damages pursuant to the Lease 1.2 paragraph as Civil Code §6:213 (2). According to the Lease, due Rent, Condominium fee, Utilities, damage repair, cleaning and Late fees, or any amount thereof, may be applied toward due payments in excess of the amount of the security deposit.

**7.2 Have Security Deposit Returned** Such as applying to the last month's Payment Request, Property Manager may use Security Deposit for due payments, damage repair and cleaning due to unreasonable wear and tear on observance of the Lease 3. paragraph and simple termination at the time in the Lease 1.2 or 11.1 paragraphs. Account for deductions after Tenant/Co-Tenants move(s) out must be proved by due payments or terms and conditions in the Lease. Both Parties' main interest is to have full Security Deposit returned to Tenant/Co-Tenants in cash at the time in the Lease 1.2 and 11.1 paragraphs.

**7.3 Time of Essence** Both Parties may terminate the Lease without reason throughout one-sided legal declaration after Lease signed but not later than Lease starts in 1.1 paragraph as Civil Code §6:213 (1) if both Parties' extraordinary financial loss accepted by themselves, and definitely is not sharing between them. Either Property Manager or Tenant/Co-Tenants may benefit from this right of act, collected funds without no doubt, such as Security deposit in the Lease 1.7 paragraph and rent instalment in the Lease 1.3, must refund by bank transfer to Tenant's/Co-Tenants' bank account in the Lease 2.2 paragraph with immediate effect. Otherwise, time is of the essence for all duties and obligations contained in the Lease. Failure to act within the time required constitutes a breach of the Lease.

**8. Repair & Maintenance** The Property Manager' responsibility to keep the property in a good state of repair and arrange for obvious maintenance as Housing Act §10. §12. (4) and Civil Code §6:344, but Tenant/Co-Tenants must continue paying rent installment, Condominium fee and Utilities even when they are waiting for repairs to be done. Property Manager agrees to get repairs done in timely manner after event of *force majeure* or damages that occurred beyond Tenat/Co-Tenants control and respond to urgent repair requests promptly within 24 (twenty-four) hours while respond to other repairs within 7 (seven) business days as Civil Code §6:335. The Tenant/Co-Tenants agree(s) to alert Property Manager in e-mail to defective and by phone (SMS and voice message) to dangerous conditions in property, with specific details on Property Manager's

felé írásban előre jelezték/, a javítás költségéről az Ingatlankezelő Szerződés 2.1 szerinti adataival számviteli bizonylattal rendelkezik/nek (számla). A javítás költség számláját az Ingatlankezelőnek a számla kiállításától számított 24 (huszonnégy) órán belül e-mailben meg kell kapnia, majd 7 (hét) munkanapon belül tértivevényes levélben is, de a postázási költség a Bérlet/társak/ terheli. Ellenkező esetben a következő havi Díjbekérőben nem kerül elszámolásra a Bérlet/társak/ által fizetett javítás költsége, amit már utólagosan nem követelhet/nek/ az Ingatlankezelőtől. Bérlet/társak/ teljes felelősséget vállal/nak/ saját és vendégeik hibájából történő meghibásodások javításáért Lakástörvény 13. § (3) szerint. A rendeltésszerű használat, normál elhasználódás javításának, karbantartásának a költsége nem a Bérlet/társak/ terheli, ezért a Bérlet/társak felelősségre nem vonható/ak/, de a lakást az átvételkor állapotban kell tisztán átadni.

**8.1 Belépés** A Bérlet/társak/ az Ingatlankezelő számára Ptk. 6:346 § szerint biztosítja a bérlénybe való bejutást hibaelhárítás, karbantartás, megrendelt szolgáltatás kiépítése, lehetséges vásárlók Ptk. 6:340 § (1) szerint vagy lehetséges bérlők Ptk. 6:341 § (1) szerint látogatása és veszély esetén. Kivéve veszély esetén, az Ingatlankezelő megfelelő módon értesíti a Bérlet/társak/ t a látogatási szándékáról. Mindezek esetében 72 (hetvenkettő) órán belül e-mailben kell megegyezni a látogatás időpontjáról, mely munkanapokon 9-órától 18 óráig és szombaton 11 órától 15 óráig történhet. Annak érdekében, hogy az Ingatlankezelő bejutása biztosítva legyen a lakásba, a Bérlet/társak/nak Tilos zárat cserélni és/vagy új zárat az Ingatlankezelő előzetes írásos hozzájárulása nélkül elhelyezni. A Bérlet/társak/ továbbá elfogadják/, hogy az Ingatlankezelő írásbeli hozzájárulása nélkül Tilos a lakásban új biztonsági berendezést pl. riasztót felszerelni, melynek használati utasítását és kódját köteles az Ingatlankezelőnek átadni. Mindezek elmulasztása esetén Ptk. 6:333. § (4) bekezdése szerint a Szerződés 1.10 bekezdése alapján megszűnik.

**9. Kapcsolattartás** A Felek telefonon (hangposta üzenet és sms is), e-mailben és postán csak tértivevényes levélben kommunikálnak. A telefonos kommunikáció szabályaira a Szerződés 5.2 bekezdése az irányadó. E-mailes kapcsolattartás szabályaira a Szerződés 5.1 bekezdése az irányadó, azzal a külön kitétellettel, hogy az Ingatlankezelő és a Bérlet/társak/ is elsősorban e-mailben kommunikálnak, kerülve a felesleges telefonhívásokat és postaköltséget. A Szerződés tartalmából eredő jogokra és kötelezettségekre hivatkozva a felek írásban kötelesek kommunikálni, ezt e-mailben és tértivevényes levélben tehetik meg.

**9.1 e-akta & Digitális Tértivevény** Az Ingatlankezelő a digitális kommunikáció szabályai szerint a Szerződést érintő kommunikáció esetén elektronikus aláírással és időbélyeggel hitelesített e-aktát, a

procedures for handling complaint and repair requests at the time the alert received. However, once Property Manager was informed in advance of repairs request by email, the Tenant/Co-Tenants is/are entitled to arrange for repairs and maintenance, otherwise under Housing Act §11. (2), (4) and §14. Tenant/Co-Tenants payments for repairs are accounted in the following Payment Request only if repair and maintenance bills include Property Manager's company details clarified in the Lease 2.1 paragraph and soft copy of bills received by e-mail within 24 (twenty-four) hours and original bills received by registered post with return receipt within 7 (seven) business days, but postal charge is to be paid by Tenant/Co-Tenants. Tenant/Co-Tenants has/have accepted and understood that paying for repairs is not financed by Property Manager, otherwise. The Tenant/Co-Tenants' responsibility to keep the property clean and sanitary and to pay for any damage caused by his or her friends, and any social guest, invitees and members of his or her family abuse or neglect on behalf of Housing Act §13. (3). Tenant/Co-Tenants must take good care of the property and hand it back in a similar and clean condition to how it was at the start of the Lease, taking into account normal use (fair wear and tear).

**8.1 Right of Entry** Under Civil Code §6:346. Property Manager shall have the right to enter the property to do ordinary repairs or carry out maintenance, manage service order upon request, show the property to prospective buyers or tenants as Civil Code §6:340 and §6:341 or during any emergency to protect the property from damage. Property Manager shall give Tenant reasonable notice of intent to enter unless it's an emergency and Property Manager has origin needs for immediate access. 72 (seventy-two) hours advance notice required by e-mail and access is permitted only from 9 am to 6 pm from Monday to Friday and 11 am to 3 pm on Saturdays. In order to facilitate Property Manager's right of entry, Tenant/Co-Tenants is/are not allowed to change and add any locks or install a home alarm system without written permission of Property Manager. Instructions on how to disarm it in case of emergency entry must be clarified in advance. The Lease is terminated upon the breach of the Lease by the Tenant/Co-Tenants, notwithstanding any other provision, otherwise pursuant to Civil Code §6:333. (4) and the Lease 1.10 paragraph.

**9. Communication Policy** The Parties agree to communicate by phone (voice message and SMS as well), in e-mail and registered post with return receipt only. The Lease 5.2 paragraph is applied toward to Telephone conversation rules. The Lease 5.1 is applied toward to e-mail correspondence with additional provision of e-mail priority to avoid unnecessary phone calls and postage. In case any rights and obligations under the Lease, Parties shall communicate in writing by registered post with return receipt and e-mail only.

**9.1 e-File and e-Return receipt** Property Manager shall communicate in writing by certified e-File and e-Return receipt with electronic signature and date stamp sent to Tenant/Co-Tenants if



kézbesítéséről digitális tértivevényt küld a Bérelő/társak/nak. A digitális tértivevény is egy e-akta, amiben az előzőleg megküldött e-mail kézbesítésének tényét erősíti meg az Ingatlankezelő, ha az e-mail hibáüzenet visszaküldése nélkül lett elküldve a Bérelő/társak/ e-mail címére.

**9.2 Az e-Szignó Program Letöltése** A kézikönyv [https://static.e-szigno.hu/telepit/e-Szigno\\_kezikonyv.zip](https://static.e-szigno.hu/telepit/e-Szigno_kezikonyv.zip) az ingyenes program <http://srv.e-szigno.hu/e-Szigno.exe> tölthető le, amivel az e-akták egyszerűen olvashatóak, az elektronikus aláírás és időbélyeg ellenőrizhető. Szerződés szerint a felek elismerik a program használatát, azt a Szerződés érvényességi ideje alatt kötelesek használni.

**9.3 A Lakás Elhagyása** A Bérelő/társak/ köteles/ek/ az Ingatlankezelőt e-mailben előre tájékoztatni, ha a lakás elhagyása befolyásolhatja a Bérleti díj, Közös költség, Közmű díjak és egyéb kötelezettségek fizetését, ill. karbantartást. Ha a Bérelő/társak/ távollétében előre egyeztetett karbantartást és/vagy javítást kell végezni a lakásban, az Ingatlankezelő Szerződés szerint a lakásba beléphet, hogy a szükséges munkákat elvégezze. A lakás több mint 15 napos figyelmeztetés nélküli elhagyása, mely alatt tartozás felhalmozás történik a Szerződés megszegését jelenti és a Szerződés 5. Késedelmes Fizetés bekezdései az irányadók.

**10. Házi rend & Vegyes Rendelkezések** A Bérelő/társak/ a lakás használatára a Szerződésben foglaltak szerint jogosult/ak/. A lakóközösség írott vagy íratlan szabályai szerint a Bérelő/társak/ nem használhatj/ák/ a lakást úgy, hogy azzal jogi vagy általános szabályokat sértsen/nek/, amivel képes/ek/ lehet/nek a lakóközösség nyugalma megzavarni. Mindezek elmulasztása esetén a Szerződés 1.10 bekezdése az irányadó.

**10.1 Dohányzás** A lakásban TILLOS a dohányzás, ami súlyos szerződésszegésnek minősül és az ingatlan teljes kifestésének költsége a bérelő/társaka/t terheli. Mindezek elmulasztása esetén a Szerződés 1.10 bekezdése az irányadó.

**10.2 Háziiállat** A bérleményben háziállat \_\_\_\_\_ tartható és Bérelő vendégei által átmenetileg \_\_\_\_\_ hozható. E bekezdésbe változás a Szerződés érvényességi ideje alatt írásban történő közös megegyezéssel történhet csak. Mindezek elmulasztása esetén a Szerződés 1.10 bekezdése az irányadó.

**10.3 Biztosítás** A Bérelő/társak/ saját tulajdonai/k/ért, melyet a lakásban helyez/nek/, teljes felelősséggel tartoz/nak/. Az Ingatlankezelő a Bérelő/társak/ saját értékeiért nem felelős és nem biztosítja őket. Az Ingatlankezelő a Bérelőnek/társaknak/ azt javasolja, hogy saját értékei/k/nek védelme érdekében tulajdonai/k/ra külön biztosítást kössön/kössenek. Az Ingatlankezelő nem vállal

required under terms and conditions in the Lease. e-Return receipt is also an e-File that proves the fact of e-mail delivery to Tenant/Co-Tenants if it sent without delivery status notification (faliure).

**9.2 Download e-Szignó Software** Please find out more at <https://srv.e-szigno.hu/index.php?lap=english> and download freeware software from [http://download.e-szigno.hu/e-Szigno\\_3\\_ENG.exe](http://download.e-szigno.hu/e-Szigno_3_ENG.exe) to read e-Files and check certification of electronic signature and date stamp out. The Parties have agreed on use of software under the Lease.

**9.3 Extended Absences & Abandonment** Tenant/Co-Tenants must notify Property Manager of an anticipated extended absence in e-mail if Payment Obligation or making repairs are failed during absence. Property Manager shall enter the property to do ordinary repairs or carry out maintenance only if the Parties agreed in advance. In the case of acceleration of the debt, abandonment is a breach of the Lease as these usually state that the property must not be left unoccupied in excess of 15 (fifteen) days without informing the Property Manager in accordance with the Lease 5. Late Payment

**10. Quiet Enjoyment & Other Restrictions** Tenant/Co-Tenants shall be entitled to quiet enjoyment of the property. Tenant/Co-Tenants shall not use the property in such a way as to violate any law or ordinance, including laws prohibiting the use, possession, or sale of illegal drugs; commit waste or nuisance; or annoy, disturb, inconvenience, or interfere with the quiet enjoyment of any other tenant or nearby resident The Lease is terminated upon the breach of the Lease by the Tenant/Co-Tenants, notwithstanding any other provision, otherwise pursuant to the Lease 1.10 paragraph.

**10.1 Ban Smoking** Smoking is not allowed on the property and means serious breach of the Lease and painting property at Tenant's/Co-Tenants' expense. The Lease is terminated upon the breach of the Lease by the Tenant/Co-Tenants, notwithstanding any other provision, otherwise pursuant to the Lease 1.10 paragraph.

**10.2 Pet Policy** Pets shall \_\_\_be allowed on the property. Tenant/Co-Tenants shall \_\_\_permit guests to bring pets on the property, even temporarily. Amendment to the Lease in writing required to change in Pet Policy. The Lease is terminated upon the breach of the Lease by the Tenant/Co-Tenants, notwithstanding any other provision, otherwise pursuant to the Lease 1.10 paragraph.

**10.3 Insurance Disclaimer** Tenant/Co-Tenants assume(s) full responsibility for all personal belongings placed, stored or located on or about the premises. Property Manager does not provide insurance for Tenant's/Co-Tenants' personal belongings. Property Manager recommends that Tenant/Co-Tenants obtain insurance to protect against risk of loss from harm to Tenant's/Co-Tenants' personal

fellelőséget a Bérelő/társak személyes értékeiért vis major, tűz és lopás, betörés vagy bármely más okból felróható károkozás esetén mely az Ingatlankezelő fellelőségén kívül esik.

**10.4 Ártatlanság Védelme** A Bérelő/társak/ felmentik az Ingatlankezelőt a lakásban, a Bérelő/társako/n vagy más lakással kapcsolatba hozható személyen és tárgyon történő károkozás fellelőségétől, kivéve ha a törvény erejével bizonyíthatóan az Ingatlankezelő hanyagságából, hibájából vagy tisztességtelen magatartásból származó károkozás történik.

**11. A Szerződés** Ez a teljes bizonyító erejű magánokirat a Szerződésben szereplő felek, Bérelő/társak/ és Ingatlankezelő, teljes akaratát kifejezi a Ptk. 6:58. § és 6:59. § (1) bekezdései alapján a 6:62. §, 6:63. § és a 6:69. § figyelembevételével. A Szerződés módosítása nem történhet másképp csak írásban, mindkét fél aláírásával a Ptk. 6:70. § és a Lakástörvény 2. § (3) és (5) bekezdései szerint. Ptk. 6:61. § szerint sem az Ingatlankezelő sem a Bérelő/társak/ nem tett/ek/ ígéretet vagy nyújtott/ak/ be követelést és más feltételeket, mint amik a Szerződésben, a Ptk-ban [http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy\\_doc.cgi?docid=A1300005.TV](http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A1300005.TV) és a Lakástörvényben [http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy\\_doc.cgi?docid=99300078.TV](http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99300078.TV) szabályozva vannak. A Szerződés, mely a Bérelő/társak/ és az Ingatlankezelő között létrejött, magyar és angol nyelven íródott. A szerződő felek megegyeznek, hogy nyelvi eltérések esetén a magyar nyelvű szöveg az irányadó. Ebben az esetben az angol nyelvet olvasó félnek fel kell hívni a figyelmét a másik szöveg kisebb eltéréseire.

**11.1 Az Ingatlankezelő korlátozott hatásköre és joga** A Szerződés megszűnik, érvénytelenné válik, ha az Ingatlankezelővel a lakás tulajdonosa felbontja a kezelői megállapodását. A Bérelő/társak/ tudomásul veszi/k/, hogy ilyen esetben az Ingatlankezelő a Szerződést *jogi vis major helyzetre hivatkozva* legalább 30 (harminc) napos felmondási idővel, a felmondást követő hónap utolsó napjával egyoldalúan felbontja hivatkozva a Ptk. 6:340. § (2) és (3) bekezdéseire. A Bérelő/társak/nak joga van az ingatlant átadni az Ingatlankezelőnek és az Ingatlankezelőnek kötelessége a Bérelővel/Bérelőtársakkal elszámolni, az Óvadékot a Szerződés 7.2 bekezdése szerint visszafizetni és a lakást átvenni. A Bérelő/társak/ a felmondási időszak alatt a lakás tulajdonosával és annak képviselőjével írásban és szóban is kommunikálhatnak. Erre az Ingatlankezelőnek minden támogatást meg kell adnia. Az Ingatlankezelő a felmondási időszakot követően a lakást kezelését már nem folytatja, sem tulajdonos sem Bérelő/társak/képviselőjét nem látja el, ahogy bérbeadási jogokkal és kötelezettségekkel sem rendelkezik.

belongings. Property Manager shall not be responsible for any harm to Tenant's/Co-Tenants' belongings resulting from fire, theft, burglary, orders or acts of public authorities, acts of nature or any other circumstance or event beyond Property Manager's control.

**10.4 Hold Harmless Tenant/Co-Tenants** expressly release Property Manager from any and all liability for any damages or injury to Tenant/Co-Tenants, or any other person, or to any property, occurring on the premises unless such damage is the direct result of the negligence or unlawful act of Property Manager.

**11. Entire Agreement** This Agreement supersedes any and all other agreements, either oral or in writing between the Parties hereto with respect to the terms and conditions of this Agreement, and contains all of the covenants and agreements between the Parties with respect to same under Civil Code §6:58 and §6:59 on observance of §6:62., §6:63. and §6:69. Each party to this Agreement acknowledges that no representation, inducements, promises, or agreements, orally or otherwise, have been made by any party, or anyone acting on behalf of any party, which are not embodied herein, and that no other agreement, statement, or promise not contained in this Agreement shall be valid or binding on either party Parties as Civil Code §6:70. and Housing Act §1. (3) and (5) , except that any other written agreement dated concurrent with or after this Agreement shall be valid as between the signing parties thereto under Civil Code [http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy\\_doc.cgi?docid=A1300005.TV](http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A1300005.TV) and Housing Act [http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy\\_doc.cgi?docid=99300078.TV](http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99300078.TV). The entire Agreement has been drawn up in Hungarian and English versions. In case of discrepancies between the Hungarian text version of this Lease and any translation, the Hungarian version shall prevail. In that case, the reader of the English version must be alert that another text version might be slightly different.

**11.1 Property Management with Restrictions** Lease expires and may be invalid if Homeowner terminates service agreement with Property Manager. Tenant/Co-Tenants understand(s) Lease may be unilaterally terminated with 30-day notice at least by the last day of the following month *in terms of legal aspect of force majeure situation* under Civil Code §6:340. (2) and (3). Tenant is entitled to handover the apartment to Property manager and Property Manager's responsibility to arrange financial issues including full refund of security deposit and takeover apartment from Tenant/Co-Tenants within notice period. Property Manager does the best whilst Tenant and Homeowner or His/Her representative cooperates under notice period. After notice period Property Manager does not act on neither Homeowner's behalf nor Tenant's behalf regarding property matters.

Dated \_\_\_\_\_, Budapest

\_\_\_\_\_  
**Ruzsik Dezső, BPartner Zrt.**  
Ingatlankezelő  
Property Manager

\_\_\_\_\_  
**Bérlő 1**  
Természetes Magánszemély  
Tenant

\_\_\_\_\_  
**Bérlő 2**  
Gazdasági Társaság  
Corporate Tenant

**Tanú 1/Witness 1**

**Tanú 2 / Witness 2**

Név/Name: \_\_\_\_\_ Név/Name: \_\_\_\_\_

Cím/Address: \_\_\_\_\_ Cím/Address: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ruzsik Dezső, BPartner Zrt.  
Ingatlankezelő  
Property Manager

\_\_\_\_\_  
Bérlő 1  
Természetes magánszemély  
Individual Tenant

\_\_\_\_\_  
Bérlő 2  
Gazdasági társaság  
Corporate Tenant