

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

Lakás címe  
 Helyrazi szám

**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-részetekben 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 Mérőóraaállítások:** \_\_\_\_\_ - Szerződés szerint a mérőóraaállításokat a fogyasztási hónap utolsó napjáig e-mailben kell megadni. Ennek elmulasztása becsült fogyasztáson alapuló Díjbekérőt jelent, amit az Ingatlankezelő a Szerződés 4.1 szerint készít el és követeli.  
 Hamis, téves óraállítás 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 rendeltetésszerű szerződés szerinti használatát kötelezően betartják, az Ingatlankezelővel együttműködnek.

## Tenancy Agreement

### Fixed term one year tenancy

*Legally binding agreement without break clause*

Property address  
Land Registry title number

**1. Tenancy Policy** The Tenancy created by this agreement. Tenant/Co-Tenants declare/s/ that contents of the fixed term tenancy agreement (the "Agreement") have been understood and accepted by the certified e-document with electronic signature and date stamp in prior to conclusion of the Agreement as well as considered before signing in email confirmation received and authenticated by the Property Manager.

- 1.1 Fixed term begins on:** \_\_\_\_\_ - At the time when moving into the property by the attached Check In Report.
- 1.2 Fixed term ends on:** \_\_\_\_\_ - Breaking the Agreement means to end the Agreement prior to end of tenancy.
- 1.3 Rent:** \_\_\_\_\_ - The Rent for the term payable in equal consecutive monthly installments of HUF \_\_\_\_\_ by the 10<sup>th</sup> of every 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 every month by Payment Request attached to e-email.
- 1.6 Meter readings:** \_\_\_\_\_ - Meter readings are to be received monthly in an email until the last day of every month  
Failure to do so, Payment Request based on estimated consumption pursuant to 4.1 paragraph False, incorrect meter readings sent in email mean violation of Tenancy Policy and reason to terminate the Agreement pursuant to 1.10 paragraph.
- 1.7 Security Deposit:** \_\_\_\_\_ - Return but use as forfeited money only if Tenancy Policy violated.
- 1.8 Property Manager:** Dezső RUZSIK, +36205215706, [dezso@bpartner.com](mailto:dezso@bpartner.com)
- 1.9 Tenant/Co-Tenants:** Name, Mobile contact, email address – The Agreement clearly specifies the property is the residence of only Tenant/Co-Tenants with correct personal and contact details who have signed the Agreement. 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 Agreement. It gives grounds to terminate the Agreement 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 Tenancy Policy in any case means a breach of the Agreement with serious consequences as Act V of 2013 the Civil Code (the "Civil Code") §6:137 § , §6: 348 (2) and Act LXXVIII of 1993 for Residential and Non-Residential Tenancies (the "Housing Act") §23 (2) by the last day of the month when the Agreement is terminated on observance of the Agreement 3. Parties & Property, 4. Payment Obligation, 5. Late Payment, 6. Contractual Lien paragraphs. Tenant/Co-tenants and Occupier(s) must leave and handover the property to the Property Manager by the third day of the following month after termination of the Agreement as Housing Act §17 (1) and (2). If Tenant/Co-Tenants and Occupier(s) refuse to leave, they are actively working to be unlawful detainer, otherwise. According to the Agreement, Tenant/Co-Tenants have understood and accepted the serious consequences of the breach of the Agreement and do the best to comply with Tenancy Policy, Payment Obligation, Terms and Conditions of Use in cooperation with Property Manager.

**1.11 Korlátozott Érvényesség** A Szerződést a Bérelő/társa/(k) Közmű szolgáltatók, Országos Idegenrendészeti Főigazgatóság, Kormányablak, 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.

**1.11 Valid Tenancy with Restrictions** The Agreement 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 Agreement means violation of the Tenancy Policy and reason to terminate the Agreement pursuant to 1.10 paragraph. The Agreement is allowed to be used in court and police procedures.

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

**2.1 BPartner Zrt.**

**2.1 BPartner Zrt.**

(Székhely: 1112 Budapest, Rétköz utca 61/A.; Adószám: 14481358-2-43; Cégjegyzékszám: 01-10-046193; Képviselő neve: Ruzsik Dezső) (a továbbiakban, mint Ingatlankezelő) és

(Registered Office: 1112 Budapest, Rétköz utca 61/A; VAT no.: 14481358-2-43; CRN: 01-10-046193; Represented by: Dezső Ruzsik) (the "Property Manager") and

**2.2 Bérelő 1 – Természetes magánszemély neve**

**2.2 Tenant 1 - Individual**

(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)

(Place & Date of Birth: \_\_\_\_\_; Mother's maiden name: \_\_\_\_\_; ID card/Passport no.: \_\_\_\_\_; Tax Card no.: \_\_\_\_\_; Address: \_\_\_\_\_; Bankszámlaszám: \_\_\_\_\_) (the "Tenant" or the "Co-Tenants" in case of a group of tenants)

**Bérelő 2 – Gazdasági társaság neve**

**Tenant 2 - Corporate**

(Székhely: \_\_\_\_\_; Adószám: \_\_\_\_\_; Cégjegyzékszám: \_\_\_\_\_; Bankszámlaszám: \_\_\_\_\_; Képviselő neve: \_\_\_\_\_) (a továbbiakban, mint Bérelő/társak/ - jogi személyiségű gazdasági társaság esetén)

(Registered Office: \_\_\_\_\_; Tax no.: \_\_\_\_\_; CRN: \_\_\_\_\_; Bank account no.: \_\_\_\_\_; Represented by: \_\_\_\_\_) (the "Tenant" or the "Co-Tenants" in case of company let that has legal identity)

**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/társa/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.

**2.3 Limits on Occupancy** Subject to the terms and conditions clearly specified in the Agreement 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 \_\_\_\_\_ (the "property"). According to the Agreement 1.9, 2.2 and 3.1 paragraphs, only Tenant/Co-Tenants who have signed the Agreement and Occupier(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 Tenancy Policy and reason to terminate the Agreement as Housing Act §91/A (13) pursuant to Agreement 1.9 and 1.10 paragraphs and Housing Act §24.

**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/társa/k/ vagy vendégei/k/ okozták Ptk. 6:334. § alapján.

**3. Terms & Conditions to Use shared with Third Party Tenant/Co-Tenants**, who has/have signed the Agreement, shall be jointly and severally liable for the full performance of each and every obligation of the Agreement, but not limited to, the payment of all due rent 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 Bérelő gazdasági társaság vagy a Bérelő/társak/ között fiatal és vagy kiskorú lakó is van, akkor a következő természetes személy/ek/ Szerződés szerint jogosult/ak/ a lakás használatára:

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

**Lakó – Természetes magánszemély neve**

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

**Occupier- Individual**

(Place & Date of Birth: \_\_\_\_\_; Mother’s maiden name: \_\_\_\_\_; ID card/Passport/Identification no.: \_\_\_\_\_; Address: \_\_\_\_\_) (the „Occupier”)

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

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

**Erste bank 11600006-00000000-78188163**

**Erste bank 11600006-00000000-78188163**

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

*Please mind banking fees if applicable!*

**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.

**4.1 Payment Request & Billing - Priority Bill** Meter readings start from the date of moving into the property and calculated from monthly received meter positions by email or estimated positions as the Agreement 1.6 paragraph after consumption in the following month according to Payment Request and unit prices sent in email 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 Agreement terminated. The monthly Payment Obligation of Payment Request as a Priority Bill is not affected accordingly.

**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 Bérelő/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.

**4.2. Notice to Pay** Payment Request includes both monthly rent installment clarified in the Agreement 1.3 paragraph and monthly Condominium fee set in the the Agreement 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 Agreement 4. paragraphs in accordance with the Agreement 1. Tenancy 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 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.

**4.3 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 Agreement.

**4.4 Hivatkozási alap** A Bérelő/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 Szerződés 1.10 bekezdése alapján Tilos, így a Szerződés e feltétel bekövetkeztekor is megszűnik.

**4.4 Accepted Payment Method** Tenant/Co-Tenants has/have acknowledged the Agreement 4. paragraphs as a whole. Payment Obligation cannot be lawfully refused under the tenancy period pursuant to 1.2 paragraph because disputing Tenancy Policy after the Agreement is signed and acceleration of debt are strictly forbidden by the Agreement 1.10 paragraph so as termination may occur for cause.

**4.5 Jogcím Nélküli Lakáshasználati Díj** Ha a Szerződés megszűnik a Bérelő/társak/, Lakó(ek) 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

**4.5 Payment Obligation of Unlawful Detainer** If the Agreement is terminated, Tenant/Co-Tenants, Occupier(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

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 Bérlet/társaka/t a Szerződés feltételek szerinti megszűnésének a veszélyére késedelmes fizetés esetén. Szerződés szerinti a fizetési felszólítás kezdete a Szerződés szerinti fizetési határidő napja.

**5.1 Fizetési Emlékeztető – e-mail** A Bérlet/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 Bérlet/társak/ Szerződés szerinti email címére. Ha a Bérlet/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 Bérlet/társak/ telefonos megkeresése fizetési kérelem első napjától. Ha az Ingatlankezelő a Bérlet/társaka/t vagy a Bérlet/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 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 10.000 (tízezer) forint + ÁFA, azaz ötezer forint + ÁFA eljárási díjat terhelhet ki a fizetési emlékeztető esetén, amit a következő hónap Díjbekérőjében követel a Bérlet/társak/tól. A Fizetési Késedelem Költségét a fizetési határidő betartásával lehet elkerülni.

**5.4 Fizetési Késedelem Következménye** Ha a Bérlet/társak/ a Szerződés szerinti fizetési kötelezettségnek a fizetési határidő hónapjának utolsó napjáig sem tesz/nek/ eleget, a Szerződés e feltétel

Utilities according to the Agreement 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 Agreement is that breach of the Agreement due to negligence or tortious inducement of payment deadline means unchanged payment deadline. Acknowledgement of the Agreement 1. Tenancy Policy and 4. Payment Obligation paragraphs in written when the Agreement 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 termination due to one of the consequences of late payment. Such conduct is termed Notice to Pay under Payment Deadline in the Agreement when Tenant/Co-Tenants fail(s) to pay on time.

**5.1 Gentle Remind to Pay in email** Tenant/Co-Tenants has/have understood and accepted the fact that Property Manager gentle reminds to pay in email attached to certified e-File includes Payment Request with electronic signature and date stamp on the first day after Payment Deadline under the Agreement. 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 signature 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 Agreement 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 Agreement, missed call requires voice message as well as written confirmation by both SMS and email. Regardless of telephone conversation or missed call, they are valid only if confirmed in written (both SMS and email) while missed call also requires voice message as oral confirmation. If written confirmation alters from voice message or informal telephone conversation, the concerned party must inform other party in 24 (twenty-four) hours by email. Neither party is able to refer to dispute to content of written confirmation, otherwise.

**5.3 Late Fee** HUF10,000 (ten thousand) + VAT can be imposed as late fee initially if Gentle Remind to Pay sent after Payment Deadline and payment is past due 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 tenancy is expired by the last day of the month under the Agreement 1.10

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 záratat 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 (árak, 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/társak/a/t és a Lakó/kat/ a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetére nem illeti meg cserehelyiség vagy elhelyezés az Ingatlankezelő részéről Lakástörvény 31. § (1) szerint.

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

paragraph and Civil Code 6:336. (3). Further to Late Fee clarified in the Agreement 5.3 Late Fee paragraph, additional late interest and legal fee can be charged, and deal with them appropriately.

**6. Contractual Lien** At the end of tenancy Tenant/Co-Tenants and Occupier(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 Agreement in 3 (three) days upon end of tenancy. If Tenant/Co-Tenants and Occupier(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 Agreement 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 Agreement gives Property Manager rights in their belongings in the property to be removed and stored at Tenant's/Co-Tenants' and Occupier(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 tenancy obligation under Civil Code §6:337. Property Manager has the right to have personal belongings sold to cover overdue rent installments, Condominium fee, Utilities and other additional Late fees by way of a foreclosure sale after 60 days upon end of tenancy 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' Occupier(s)' bank account. Under self-help measure, Tenant/Co-Tenants and Occupier(s) will waive all rights to possession and "self-help measure" nuisance compensation claim. Under termination of Agreement, Tenant/Co-Tenants and Occupiers is/are not entitled to relocate through Property Manager on behalf of Housing Act §31. (1).

**7. Security Deposit in the Course of Tenancy** Under Civil Code §6:343. and Agreement 1.7 paragraph, Tenant/Co-Tenants agree(s) to pay Property Manager HUF \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) as a security deposit at the time the Agreement 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 Agreement under 1.10 paragraph Tenant/Co-Tenants shall forfeit the security deposit to Property Manager as liquidated damages pursuant to the Agreement 1.2 paragraph as Civil Code §6:213 (2). According to the Agreement, 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 Agreement 3. paragraph and simple termination at the time in the Agreement 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 Agreement. Both Parties' main interest is to have full Security

1.2 szerinti bekezdés napján vagy a 11.1 bekezdés határidő napján azonnali átutalással történik.

**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 állagmegóváásáért 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 felé írásban előre jelezt/ék/, a javítás költségéről az Ingatlankezelő Szerződés 2.1 szerinti adataival számviteli bizonylattal rendelkezik/ik/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 térítvényes levélben is, de a postázási költség a Bérelő/társaka/t terheli. Ellenkező esetben a következő havi Díjbekérőben nem kerül elszámolásra a Bérelő/társak/ által fizetett javítás költsége, amit már utólagosan nem követelhet/nek/ az Ingatlankezelőtől. Bérelő/társak/ teljes felelősséget vállal/nak/ saját és vendégeik hibájából történő meghibásodások javításáért Lakástörvény 13. § (3) szerint. A rendeltetésszerű használat, normál elhasználódás javításának, karbantartásának a költsége nem a Bérelő/társaka/t terheli, ezért a Bérelő/társak felelősségre nem vonható/ak/, de a lakást az átvételkor állapotban kell tisztán átadni.

**8.1 Belépés** A Bérelő/társak/ az Ingatlankezelő számára Ptk. 6:346 § szerint biztosítja a bérleménybe 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 Bérelő/társaka/t a látogatási szándékáról. Mindezek esetében 72 (hetvenkettő) órán belül e-mailben kell megegyezni a látogatás időpontjáról, mely munkanapokon 9-órától 18

Deposit returned to Tenant/Co-Tenants by prompt bank transfer at the time in the Agreement 1.2 and 11.1 paragraphs.

**7.3 Time of Essence** Both Parties may terminate the Agreement without reason throughout one-sided legal declaration after Agreement signed but not later than Tenancy 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 Agreement 1.7 paragraph and rent instalment in the Agreement 1.3 paragraph, must be refunded by bank transfer to Tenant's/Co-Tenants' bank account in the Agreement 2.2 paragraph with immediate effect. Otherwise, time is of the essence for all duties and obligations contained in the Agreement. Failure to act within the time required constitutes a breach of the Agreement.

**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, Condonium 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 Tenant/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 email to defective and by phone (SMS and voice message) to dangerous conditions in property, with specific details on Property Manager's 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 Agreement 2.1 paragraph and soft copy of bills received by email 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 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 Agreement, 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

óráig és szombaton 11 órától 15 óráig történhet. Annak érdekében, hogy az Ingatlankezelő bejutása biztosítva legyen a lakásba, a Bérelő/társak/nak Tilos zárat cserélni és/vagy új zárat az Ingatlankezelő előzetes írásos hozzájárulása nélkül elhelyezni. A Bérelő/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 kitéttel, hogy az Ingatlankezelő és a Bérelő/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 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 hibaüzenet 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 munkálatokat 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. Házirend & 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 használhatják/ 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.

email 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 Agreement is terminated upon the breach of the Agreement by the Tenant/Co-Tenants, notwithstanding any other provision, otherwise pursuant to Civil Code §6:333. (4) and the Agreement 1.10 paragraph.

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

**9.1 e-File and e-Return receipt** Property Manger shall communicate in writing by certified e-File and e-Return receipt with electronic signature and date stamp sent to Tenant/Co-Tenants if required under terms and conditions in the Agreement. e-Return receipt is also an e-File that proves the fact of email 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 tenancy.

**9.3 Extended Absences & Abandonment** Tenant/Co-Tenants must notify Property Manager of an anticipated extended absence in email 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 Agreement 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 Agreement 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 occupier. The Agreement is terminated upon the breach of the Agreement by the Tenant/Co-Tenants, notwithstanding any other provision, otherwise pursuant to the Agreement 1.10 paragraph.



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

**10.2 Háziállat** A bérleményben háziállat \_\_\_\_\_ tartható és Bérlő/társak/ 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 Bérlő/társak/ saját tulajdonai/k/ért, melyet a lakásban elhelyez/nek/, teljes felelősséggel tartoz/nak/. Az Ingatlankezelő a Bérlő/társak/ saját értékeiért nem felelős és nem biztosítja őket. Az Ingatlankezelő a Bérlőnek/társaknak/ azt javasolja, hogy saját értékei/k/nek védelme érdekében tulajdonai/k/ra külön biztosítást kössön/kössenek. Az Ingatlankezelő nem vállal felelőséget a Bérlő/társak személyes értékeiért vis major, tűz és lopás, betörés vagy bármely más okból felróható károkozás esetén mely az Ingatlankezelő felelőségén kívül esik.

**10.4 Ártatlanság Védelme** A Bérlő/társak/ felmentik az Ingatlankezelőt a lakásban, a Bérlő/társako/n vagy más lakással kapcsolatba hozható személyen és tárgyon történő károkozás felelőségétől, 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, Bérlő/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 Bérlő/társak/ nem tett/ek/ ígéretet vagy nyújtott/ak/ be követelést és más feltételeket, mint amik a Szerződésben, a Ptk-ban és a Lakástörvényben szabályozva vannak. A Szerződés, mely a Bérlő/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 Bérlő/társak/ tudomásul veszi/k/, hogy ilyen esetben az Ingatlankezelő a Szerződést *jogi vis major helyzetre hivatkozva* legalább 30 (harminc) napos

**10.1 Ban Smoking** Smoking is not allowed on the property and means serious breach of the Agreement and painting property at Tenant's/Co-Tenants' expense. The Agreement is terminated upon the breach of the Agreement by the Tenant/Co-Tenants, notwithstanding any other provision, otherwise pursuant to the Agreement 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 Agreement in writing required to change in Pet Policy. The Agreement is terminated upon the breach of the Agreement by the Tenant/Co-Tenants, notwithstanding any other provision, otherwise pursuant to the Agreement 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 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 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 and Housing Act. The entire Agreement has been drawn up in Hungarian and English versions. In case of discrepancies between the Hungarian text version of this Agreement 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** Tenancy can be ended early if Homeowner terminates service agreement with Property Manager. Tenant/Co-Tenants understand(s) Agreement may be unilaterally terminated with 30-day notice at least by the last day of the following month *in terms of sitting tenants and changes in*

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/Bérlőtársakkal 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 lakás kezelését már nem folytatja, sem a Tulajdonos, sem Bérelő/társak/képviselét nem látja el, ahogy bérbeadói jogokkal és kötelezettségekkel sem rendelkezik.

landlord 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 their 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.

Place and Date signed:

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

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

\_\_\_\_\_  
**Bérlő 2**  
 Gazdasági Társaság  
 Company Let

**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  
 Company Let