

Fontos információk bérlőknek

ismertető a PTE hallgatóinak

PTE ÁJK

Jogklinika

jogklinika@ajk.pte.hu

Bevezetés

A bérleti és a lakásbérleti szerződéssel kapcsolatos szabályozás a Polgári Törvénykönyvben (2013. évi V. törvény) található (6:331 § - 6:348 §). Ezt az ismertetőt a Jogklinika készítette tájékoztatási célból a PTE hallgatói számára. A Jogklinika keretén belül joghallgatók tanácsadást is nyújtanak (jogklinika@ajk.pte.hu)

I. Fogalmak

bérbeadó, akié a lakás, akitől a lakást bérlik

bérlő, aki a lakást használja, és bérleti díjat fizet

felmondás: a bérbeadó vagy a bérlő a szerződést egyoldalúan megszünteti

zálogjog: bérbeadó a bérlő tárgyaira igényt tarthat, amíg bérlő a tartozásait ki nem egyenlíti

határozott időre kötött bérleti szerződés: a szerződésben pontosan meghatározzák, mennyi időre szól a bérleti szerződés, pl. 1 év

határozatlan időre szóló bérleti szerződés: a szerződésben nincs meghatározva, mennyi időre szól a bérleti szerződés, pl. lehet 1 év vagy csak pár hónap

II. Felmondás

Bérlőként milyen esetekben van lehetőségem felmondani a szerződést?

Szerződésszegés miatt.

1. Amennyiben a lakás (a szerződésben meghatározott) használatra alkalmatlan vagy nem felel meg a szerződésben leírtaknak.
2. A használatban korlátoznak vagy megakadályoznak.
3. A lakás használata az egészséget veszélyezteti.

FONTOS! Ez utóbbi esetben lehetőségem van felmondani akkor is, ha erről a szerződés megkötésekor vagy a lakás átvételének időpontjában tudtál.

A bérbeadó milyen esetben mondhatja fel a lakásbérleti jogviszonyt?

Szerződésszegés miatt.

1. A bérlő előzetes felszólítását követően
2. a bérlő vagy a vele együttlakó személy a bérbeadóval vagy a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsít
3. vagy a lakást vagy a közös használatra szolgáló területet nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja.

FONTOS! Nem kell előzetes felszólításnak megelőznie a felmondást, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni.

FONTOS! A bérbeadó a felmondást a tudomásszerzéstől számított nyolc napon belül kell, hogy közölje.

FONTOS! Ha harmadik országbeli állampolgár vagy és kiutasítanak, akkor a lakásbérleted automatikusan megszűnik.

III. Lakás használata

Hogyan használhatom a lakást?

Bérlőként a lakást rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatod.

FONTOS! Ha a lakást a bérbeadó felhívása ellenére nem így használod, a bérbeadó felmondhatja a szerződést.

A bérbeadó ellenőrizheti, hogyan használom a lakást?

Igen, de a szükségtelen háborításod nélkül.

Mi történik, ha a lakást jogosulatlanul átalakítom?

A bérbeadó felhívására köteles vagy az eredeti állapotot helyreállítani.

Más is a használhatja a lakást?

Igen, a bérbeadó hozzájárulásával.

FONTOS! Ebben az esetben úgy felelsz ennek a személynek a magatartásáért, mintha a lakást magad használtad volna.

FONTOS! Ha a lakást a bérbeadó hozzájárulása nélkül engeded át másnak használatra: köteles vagy megfizetni a károkat, amelyeket ő okoz.

IV. Bérleti díj, költségek

Milyen időközönként kell bérleti díjat fizetnem?

A bérleti díjat havonta előre vagy köteles megfizetni.

Meddig kell megfizetnem a bérleti díjat?

Ha nem állapototok meg külön a fizetés időpontjában, akkor legkésőbb minden hónap 15. napjáig köteles vagy megfizetni.

Mi az eset, ha a bérleti szerződés egy hónapnál rövidebb időre jön létre?

A bérleti díjat a szerződés megkötésekor kell kifizetni.

FONTOS! Bérleti díjat nem kell fizetnem, ha a lakást érdekkörömön kívül álló okból nem használhatom.

FONTOS! Ha elmulasztod a bérleti díj vagy a költségek megfizetését: a bérbeadó a szerződést felmondhatja.

Mikor teheti ezt meg a bérbeadó?

Ha a fizetésre felszólított, megfelelő határidőt tűzött (8 nap) és a következményekre felhívta a figyelmedet, és e határidő elteltéig nem fizetted.

Milyen költségeket viselek bérlőként?

A lakás fenntartásával járó kisebb költségeket.

Milyen költségeket visel a bérbeadó?

A többi költséget és a lakással kapcsolatos terheket.

V. Zálogjog

FONTOS! Ha nem fizeted ki a bérleti díjat és a költségeket: bérbeadót zálogjog illeti meg a lakás területén levő tárgyaidon a bérleti díj és a költségek összegével megegyező értékig.

Bérbeadó mit tehet a tárgyaimmal, amíg zálogjoga fennáll?

Bérbeadó megakadályozhatja, hogy a zálogjoggal terhelt tárgyakat elidd, amíg nem fizetsz, magánál tarthatja.

Mi történik, ha bérlőként kifogásolom a zálogjogot vagy azt, hogy a bérbeadó más tárgyak elszállítását is megakadályozta?

A bérbeadó nyolc napon belül köteles zálogjogát bírósági úton érvényesíteni.

FONTOS! Ha a bérbeadó az érvényesítést elmulasztja, akkor zálogjoga megszűnik.

Mi történik, ha a zálogjoggal terhelt dolgot a bérbeadó engedélye nélkül elszállítom, és más biztosítékot nem nyújtok?

A bérbeadó követelheti a dolog visszaszállítását a te költségeden.

FONTOS! Ezzel a bérbeadó zálogjoga feléled.

VI. Bérleti szerződéssel kapcsolatos tudnivalók

Mi történik, ha a határozott időre kötött bérleti szerződésem esetén bérlőként a lakást tovább használom és ez ellen a bérbeadó nem tiltakozik (a lejárat után számított tizenöt napon belül)?

A határozott időre kötött szerződés határozatlan időtartamúvá alakul át.

Ki és mikor mondhatja fel a határozott időre kötött szerződést?

A felek a határozott időre kötött szerződést, ha annak nem szerződésszegés az oka, nem mondhatják fel. Azonban vannak kivételes esetek, ezeket lásd * jelöléssel a **VII. Kötelelességeim** fejezetben.

Ki és mikor mondhatja fel a határozatlan időre kötött szerződést?

Bármelyik fél, a hónap tizenötödik napjáig mondhatja fel, a bérleti szerződés a következő hónap végére szűnik meg.

FONTOS! A határidő be nem tartásával a bérleti jogviszonyt a felmondás közlését követő második hónap végére felmondottnak kell tekinteni. Tehát, ha nem tartod be a határidőt, akkor a szerződés nem a következő hónap, hanem az az utáni hónap végén jár le.

VII. Kötelességeim

Milyen kötelességeim vannak bérlőként, ha a lakást károsodás fenyegeti vagy a bérbeadó munkálataira van szükség?

Köteles vagyok a bérbeadót értesíteni, hogy a bérbeadó az ehhez szükséges intézkedéseket megtehesse. Szintén köteles vagyok tőnni, hogy a bérlő a lakás megóvásához szükséges munkálatait elvégezze.

Mi az eset, ha a bérbeadó nem végzi el ezeket a teendőket?

A bérlő ezeket a munkálatokat a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti.

Mit nem vagyok köteles tőnni?

A lakás korszerűsítéséhez szükséges munkálatok elvégzését. DE Köteles vagyok tőnni, ha azok a lakás használatát jelentősen nem korlátozzák.

*** FONTOS!** A bérbeadó engem a munkálatok megkezdése előtt megfelelő időben köteles a tervezett munkálatokról és azok várható időtartamáról írásban tájékoztatni. Ennek következményeként a bérleti szerződést az értesítés kézhezvételét követő hónap utolsó napjáig felmondhatom.

Köteles vagyok megengedni, hogy az, aki a lakást meg kívánja venni, a lakást megtekinthesse?

Igen, a lakás a szükségtelen háborításod nélkül megtekinthető.

Mi történik, ha a bérbeadó a bérleti szerződés megkötését követően eladja a lakást?

Az új tulajdonos lép a bérbeadó helyébe, az új tulajdonos lesz a bérbeadó.

*** FONTOS!** Az új tulajdonos a határozott időre kötött bérletet felmondhatja, ha őt megtevesztetted a bérleti viszony fennállása vagy lényeges feltételei tekintetében.

Milyen kötelességeim vannak a bérlet megszűnése esetén?

Köteles vagy megengedni, hogy az, aki a lakást bérbe kívánja venni, azt megfelelő időben és módon megtekinthesse. A bérlet megszűnése után köteles vagy a lakást a bérbeadónak visszaadni.

VIII. EGYÉB FONTOS TUDNIVALÓK

Mindazt, amit én vettem és szereltem fel, eltávolíthatom?

Igen, ezeket a lakás épségének sérelme nélkül leszerelheted.

Bérlőként elvihetem a dolgaimat?

Igen.

FONTOS! Nem viheted el a dolgaidat, ha a bérbeadó felajánlja, hogy a dolgot kifizeti (kártalanítást ajánl), és ez a lényeges jogi érdekedet nem sérti.

FONTOS! Az elviteli jog a szerződésben kizárható vagy korlátozható a hátrány megfelelő kiegyenlítése mellett.

A bérleti díj biztosítékának összege (kaució) mekkora lehet?

Túlzott mértékű biztosítéknak számít, ha ez az összeg meghaladja a havi bérleti díj háromszorosát, kérelmedre a bíróság mérsékelheti.

A bérbeadó mikor rendelkezik karbantartási kötelezettséggel?

Késedelem nélkül, ha a hiba életveszélyt okoz, az épület állagát veszélyezteti, továbbá a lakás vagy a szomszédos lakás rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozza .

Egyébként az épület karbantartásával vagy felújításával egyidejűleg.