

1. A bérleti szerződés alanyai: a bérbeadó és a bérlő

A bérleti szerződés alapján a **bérbeadó köteles a dolgot időlegesen a bérlő használatába adni.**

A bérbeadó

- A **bérbeadó** fő kötelezettsége a szerződésben foglaltak szerint (határozott vagy határozatlan időre) a **használati jog átengedése**.
- **Kiválaszthatja**, hogy **kinek adja bérbe** az adott dolgot.
- A **bérbeadó** (kisebb javítások kivételével) **köteles viselni a dolog fenntartásával kapcsolatos kiadásokat, költségeket valamint közterheket**. A szükséges munkák elvégzése érdekében a bérlő és bérbeadó együttműködése szükséges.
- A bérbeadó joga, hogy a bérlő háborítása nélkül **ellenőrizheti a használatot**. Ha nem rendeltetészerű használatot tapasztal, akkor **követelheti a rendeltetésellenes, szerződésellenes használat megszüntetését**, és követelheti a rendeltetés elleni használatból eredő **kárának megtérítését**.
- A bérbeadót megilleti az **azonnali hatállyal való felmondás joga**.
- Kártérítést is követelhet, ha a bérlővel nem tud megállapodni a rendeltetésellenes használatról.
- Ha a bérlő nem fizet, új fizetési határidő kitűzésével **írásban kell felszólítani a bérlőt** a hátralék megfizetésére. Ha a bérlő a határidő elteltéig nem fizetett, a bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a bérletet.
- A bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, ha a bérlő súlyos szerződésszegő magatartást követ el (pl.: felszólítás ellenére sem fizeti a bérleti díjat, nem arra a célra használja az ingatlant, amire bérbe vette; harmadik félnek bérbe adja az ingatlant a bérlő; stb.).
- A bérbeadót **kellék- és jogszavatossági kötelezettsége** terheli:
 - *Kellékszavatosság* azt jelenti, hogy a bérbeadó szavatolja, hogy a bérelt dolog a bérlet egész ideje alatt a szerződésben meghatározott célra, használatra alkalmas.
 - *Jogszavatosság*: a jogszavatosság alapján a bérbeadó szavatolni köteles azt, hogy harmadik személynek nincs a bérelt dologra vonatkozóan olyan joga, hogy a bérlőt a használatban korlátozza (nem másnak a tulajdona az ingatlan, és haszonélvezeti jog sem illet meg mást az ingatlannal kapcsolatban).
- A bérleti szerződés nem szünteti meg a tulajdonos dologgal kapcsolatos kötelezettségeit!
- **Kauciót** kérhet a bérlet kezdetekor, általában ez 1-3 havi bérleti díj összege egyben kifizetve. Ez arra ad fedezetet, ha a bérlő valamit tönkre tesz a bérbe adott dologban, akkor ez az összeg fedezetet nyújt rá.

A bérlő

- Fontos, hogy a bérlet esetén **csak a használat illeti meg a bérlőt**, és nem a tulajdonjog! A tulajdonjog továbbra is a bérbeadót illeti meg!
- A bérlő a bérbe vett dolgot a dolog **rendeltetésének és a szerződésben foglaltaknak megfelelően használhatja**.
- A bérlő fő kötelezettsége a **bérleti díj megfizetése** is. A bér megfizetése általában **pénzben** történik, de lehetséges más megoldás is. A bért előre kell megfizetni a megállapodás szerinti időpontban.
- A bérlő **csak a bérbeadó engedélyével adhatja a dolgot harmadik személy használatába** (ennek módját a bérleti szerződésben is rögzíteni kell! Fontos: ingatlan és lakás harmadik személy használatába nem adható!).
- A bérlet megszűnésekor a bérlőt megilleti az **elvitel joga**, vagyis mindazt, amit a saját költségén a dologra felszerelt, a dolog épségének sérelme nélkül leszerelheti és elviheti.
- Ha a bérbeadó megszegi kellék- és jogszavatossági kötelezettségét, akkor a bérlő azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést.
- **Kauciót fizet** a bérlet kezdetekor (ha a bérlő kéri). Ezt az összeget a bérlő visszakapja akkor, ha a szerződés lejártakor nincs a bérbeadó felé fizetési kötelezettsége.

2. A bérleti díj összegét a felek szabadon (közösén) határozzák meg.

3. A szerződés tárgya

A **szerződés tárgya** lehet **minden olyan dolog** (ingó és ingatlan) vagy **jog, ami alkalmas arra, hogy azon tartós használatot lehessen gyakorolni**.

4. A bérleti szerződés hatálya

A bérleti szerződés szólhat **határozott vagy határozatlan időre**.

Ha a dolgot a bérlő a bérleti határidő lejártá után tovább használja úgy, hogy a bérbeadó ez ellen 15 napon belül nem tiltakozik, akkor a határozott időre kötött bérleti szerződés határozatlan idejűvé válik.

5. A bérleti szerződés megszűnése

A bérleti szerződés megszűnésének eseteit a Ptk. részletesen taglalja. Legfontosabb megszűnési esetek a következők:

- *eltelik a szerződésben meghatározott idő* (ha határozott időre kötött a szerződés)
- *bekövetkezik a szerződésben meghatározott rendellenes használat, körülmény* (rongálás, nem fizetés, stb.)
- A bérbeadó felmondhatja azonnali hatállyal a szerződést *a bérlő súlyos szerződésszegő magatartása miatt* (pl.: díjhátralék felszólítás ellenére, a dolog szerződés ellenes használata)
- *a bérelt dolog elpusztult* (állat)

A **határozott időre kötött** bérleti szerződést általában **nem lehet felmondani**, csak akkor, ha a jogszabály valamilyen oknál fogva azonnali felmondási jogot enged (pl. a dolog rongálása vagy a bér nem fizetése miatt).

A **határozatlan időre kötött** bérletet **tizenöt napi felmondási idővel** lehet felmondani.