TEMPLATE | RENTING IN BUDAPEST

Lakásbérleti szerződés
Residential Lease Agreement

A starting template for a residential lease in Budapest, in Hungarian and English side by side. The Hungarian text is the operative version in Hungary; the English is a courtesy translation. Fill the blanks, delete what does not apply, and have an independent Hungarian lawyer (ügyvéd) review the final text before anyone signs.

Plain-English notes on the clauses that matter most

- **Clause 5, deposit:** 2 to 3 months' rent is standard (3 with pets). The clause says what it can cover and when it comes back, which is what makes the return straightforward.
- **Clause 7, inventory and meters:** the handover protocol and photos are the shared record at move-in and move-out.
- **Clause 9, address registration:** with this consent in the lease, getting your lakcímkártya is simple.
- **Clause 10, notice:** for an open-ended lease, notice given by the 15th of a month ends the lease at the close of the following month, unless you agree otherwise.
- **Signatures:** two witnesses give the lease full evidential force (teljes bizonyító erejű magánokirat). It is valid without them, but witnessed is the standard, recommended way.

MAGYAR	ENGLISH
1. Szerződő felek	**1. Parties**
Bérbeadó (tulajdonos): név _____, lakcím/ székhely _____, személyi azonosító vagy adószám _____.	Landlord (owner): name _____, address/ registered seat _____, ID or tax number _____.
Bérlő: név _____, állandó lakcím _____, úti okmány vagy személyi igazolvány száma _____.	Tenant: name _____, permanent address _____, passport or ID number _____.
A bérlővel együtt lakó személyek: _____.	Other people living with the tenant: _____.
2. A bérlemény	**2. The property**

A bérlemény címe: _____, helyrajzi szám: _____, alapterülete kb. _____ m^2, szobák száma: _____. A bérlemény lakás céljára szolgál, bútorozott / részben bútorozott / bútorozatlan (a nem kívánt törlendő), és a mellékelt átadás-átvételi jegyzőkönyvben és leltárban leírt állapotban és felszereltséggel kerül átadásra.

3. A bérlet időtartama

A bérlet kezdete: _____. A bérlet határozott időre / határozatlan időre jön létre (a nem kívánt törlendő). Határozott idő esetén a lejárat napja: _____.

4. Bérleti díj és fizetés

A havi bérleti díj: _____ Ft. Esedékesség: minden hónap _____. napja, átutalással a következő számlára: _____. A bérleti díj készpénzben nem fizethető. A bérleti díj évente legfeljebb egyszer, legfeljebb a KSH által közölt fogyasztói árindex mértékével módosítható, előzetes írásbeli értesítés mellett. Késedelmes fizetés esetén: _____.

5. Kaució (óvadék)

A bérlő a szerződéskötéskor _____ Ft kauciót fizet átutalással (jellemzően 2-3 havi bérleti díj). A kaució kizárólag az elmaradt bérleti díj, a rezsitartozás, illetve a rendeltetésszerű használatot meghaladó károk fedezetére szolgál. A bérlet végén, a bérlemény visszaadását és a számlák rendezését követően a bérbeadó a kauciót, illetve annak fennmaradó részét _____ napon belül visszautalja a bérlő által megadott bankszámlára. A rendeltetésszerű használattal járó elhasználódás nem vonható le. Esetleges levonásról a bérbeadó írásban, tételesen tájékoztatja a bérlőt.

6. Rezsi és közös költség

A bérleti díj tartalmazza / nem tartalmazza (a nem kívánt törlendő): közös költség, víz, csatorna, hulladékszállítás. A mérés alapján fizetendő közüzemi díjakat (áram, gáz, fűtés, internet) a bérlő fizeti a szolgáltatónak, vagy a bérbeadónak számla ellenében. A közüzemi szerződések a bérbeadó / a bérlő nevén vannak (a nem kívánt törlendő). A társasházi közös költséget _____ fizeti.

Address: _____, land registry number (helyrajzi szám): _____, floor area approx. _____ m^2, number of rooms: _____. The property is let for residential use, furnished / part-furnished / unfurnished (delete as applicable), and is handed over in the condition and with the fittings described in the attached handover protocol and inventory.

3. Term

Start date: _____. The lease is for a fixed term / an indefinite term (delete as applicable). For a fixed term, the end date is: _____.

4. Rent and payment

Monthly rent: HUF _____. Due on day _____ of each month by bank transfer to: _____. Rent is not payable in cash. Rent may be adjusted at most once a year, by no more than the consumer price index published by the Hungarian Central Statistical Office (KSH), with prior written notice. Late payment: _____.

5. Deposit (kaució)

On signing, the tenant pays a deposit of HUF _____ by bank transfer (typically 2 to 3 months' rent). The deposit covers only unpaid rent, unpaid utility bills, or damage beyond proper use. At the end of the lease, once the property is returned and bills are settled, the landlord transfers the deposit, or any remaining part, within _____ days to the account the tenant names. Normal wear and tear may not be deducted. The landlord explains any deduction in writing, item by item.

6. Utilities and common charges

The rent includes / does not include (delete as applicable): common charge (közös költség), water, sewerage, refuse. Metered utilities (electricity, gas, heating, internet) are paid by the tenant to the provider, or to the landlord against invoices. The utility accounts are in the name of the landlord / the tenant (delete as applicable). The condominium common charge is paid by _____.

7. Leltár, állapot és mérőállások

A felek a bérleményt és a berendezési tárgyakat a mellékelt leltárban és fényképeken rögzített állapotban adják át és veszik vissza. A mérőórák (áram, gáz, víz, fűtés) állását az átadáskor és a visszaadáskor a felek jegyzőkönyvben rögzítik.

8. A felek kötelezettségei

A bérlő köteles a bérleményt rendeltetésszerűen használni, a kisebb karbantartást elvégezni és a hibákat haladéktalanul jelezni. Átalakításhoz és albérletbe adáshoz a bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges. A bérbeadó felel az épületszerkezeti és a nagyobb hibák javításáért, és biztosítja a bérlemény zavartalan használatát. A bérbeadó a bérleményt előzetes egyeztetés után, a bérlő szükségtelen zavarása nélkül ellenőrizheti. Háziállat tartása: megengedett / nem megengedett (a nem kívánt törlendő).

9. Lakcím bejelentése

A bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő és a vele együtt lakó személyek a bérlemény címét lakcímként bejelentsék, és ehhez a szükséges szállásadói nyilatkozatot aláírja. A bérlő a bérlet megszűnésekor új lakcímét bejelenti.

10. Felmondás

Határozatlan idejű bérlet írásbeli rendes felmondással szüntethető meg: a hónap 15. napjáig közölt felmondás a következő hónap utolsó napjára szól, kivéve, ha a felek másként állapodnak meg: _____. Határozott idejű bérlet főszabály szerint a lejáratig tart; a korábbi megszüntetés feltételei: _____. Súlyos szerződésszegés (például a bérleti díj nem fizetése) esetén a jogszabályok szerint azonnali hatályú felmondásnak lehet helye.

11. Kapcsolattartás

A felek értesítéseiket írásban küldik az alábbi címekre. Bérbeadó e-mail és telefon: _____. Bérlő e-mail és telefon: _____.

12. Irányadó jog

A szerződésre a magyar jog, különösen a lakásbérletre vonatkozó jogszabályok irányadók. A felek vitás kérdéseiket elsősorban egyeztetés útján rendezik.

7. Inventory, condition and meters

The parties hand over and take back the property and furnishings in the condition recorded in the attached inventory and photographs. Meter readings (electricity, gas, water, heating) are recorded in a written protocol at handover and at return.

8. Obligations

The tenant uses the property properly, carries out minor maintenance and reports defects promptly. Alterations and subletting need the landlord's written consent. The landlord is responsible for structural and major repairs and ensures the tenant's undisturbed use. The landlord may inspect after arranging a time in advance, without disturbing the tenant unnecessarily. Pets: allowed / not allowed (delete as applicable).

9. Address registration

The landlord consents to the tenant and the people living with them registering the property as their address, and will sign the housing-provider declaration (szállásadói nyilatkozat) needed for it. When the lease ends, the tenant registers their new address.

10. Ending the lease

An indefinite lease may be ended by ordinary written notice: notice given by the 15th of a month ends the lease on the last day of the following month, unless the parties agree otherwise: _____. A fixed-term lease runs to its end date as a rule; terms for ending it earlier: _____. In case of a serious breach (for example unpaid rent), termination with immediate effect may apply under the law.

11. Contact details

The parties send notices in writing to these contacts. Landlord email and phone: _____. Tenant email and phone: _____.

12. Governing law

This agreement is governed by Hungarian law, in particular the rules on residential tenancy. The parties will seek to settle any disagreement by discussion first.

Aláírások / Signatures

Teljes bizonyító erejű magánokirat: a felek a szerződést két tanú együttes jelenlétében írják alá; a tanúk igazolják, hogy a felek előttük írták alá, vagy aláírásukat előttük sajátjuknak ismerték el.

Private document with full evidential force: the parties sign in the joint presence of two witnesses, who confirm that the parties signed before them or acknowledged the signature as their own.

Kelt (hely, dátum): *Place and date*

_____

Bérbeadó aláírása
Landlord signature

Bérlő aláírása
Tenant signature

1. tanú: név, lakcím, aláírás
Witness 1: name, address, signature

2. tanú: név, lakcím, aláírás
Witness 2: name, address, signature

JOGI NYILATKOZAT / DISCLAIMER

Ez a minta a Hona ingyenes, általános tájékoztató anyaga, nem minősül jogi tanácsadásnak. A magyar bérleti és adójogi szabályok változhatnak; aláírás előtt javasolt független magyar ügyvéddel átnézetni a szerződést.

This template is general information from Hona. It is not legal advice and does not create a lawyer-client relationship. Hungarian tenancy and tax rules change; have an independent Hungarian lawyer review the final text before signing.