

**BPartner Zrt.**  
Ha bízunk bennünk

## Ingatlankezelési Szerződés

Kérjük, hogy figyelmesen olvassa át a szerződést. Szükség esetén kérjük, hogy a szerződési feltételek értelmezéséhez vegyen igénybe jogi segítséget, mielőtt a szerződést aláírja.

Szerződés  
a Tulajdonos  
és az Ingatlankezelő  
Között  
a Lakóingatlan  
albérletbe adásáról  
és hasznosításáról

Ingalanhasználási szolgáltatások széles választéka Önnek.

# Ingalankezelési Szerződés

1. A SZERZŐDÉS	2
2. ALAPFOGALMAK	3
3. MEGBÍZÁS	4
4. TULAJDONOSI KÖTELEZETTSÉGEK	5
5. INGATLANKEZELŐI KÖTELEZETTSÉGEK	6
6. BÉRLETI DÍJ ÉS KÖLTSÉGEK	9
7. VITARENDEZÉS ÉS A SZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSE	11
8. BANKADATOK	12

BPartner Ingatlankezelő Zrt.  
Pasaréti út 117/B  
Budapest  
1026

T: +36 20 521 5706  
E: [dezso@bpartner.com](mailto:dezso@bpartner.com)  
W: [www.bpartner.com](http://www.bpartner.com)

# Ingalatlankezelési Szerződés

## 1. A SZERZŐDÉS

Az Ingatlankezelési Szerződés üzletfelei

BPartner Zrt.

Székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 117/B  
Adószám: 14481358-2-41  
Cégjegyzékszám: 01-10-046193

a továbbiakban, mint Ingatlankezelő

és

[REDACTED]

Születési hely és idő:

Anyja leánykori neve:

Személyi igazolvány szám:

Adóazonosító jele:

TAJ szám:

Lakcím:

a továbbiakban, mint Tulajdonos

A Tulajdonos megbízza az Ingatlankezelőt, hogy helyette és nevében eljárjon, bérbeadóként albérletbe adja és hasznosítsa a következő lakóingatlant:

[REDACTED]

Helyrajzi szám:

Méret:

m<sup>2</sup>

a továbbiakban, Lakás

Dátum:

[REDACTED]

## 1. TERMS OF BUSINESS

Property Management Agreement between

BPartner Zrt.

Registered office: 1026 Budapest, Pasaréti út 117/B  
Tax number: 14481358-2-41  
CRN: 01-10-046193

hereafter, referred to as the Property Manager

and

[REDACTED]

Place and Date of Birth

Mother's full maiden name

ID Card number

Tax card number

Social Security number

Address

hereafter, referred to as the Homeowner

The Homeowner agrees to appoint the Property Manager, to act for him/her in renting out and managing the property under sublet scheme known as:

[REDACTED]

Land Registry title number

Size:

m<sup>2</sup>

hereafter, referred to as the Property

Date

[REDACTED]

Ruzsik Dezső, BPartner Zrt.  
Ingatlankezelő/Property Manager

[REDACTED]  
Tulajdonos/Homeowner

# Ingatlankezelési Szerződés

## 2. ALAPFOGALMAK

- 2.1 Az Ingatlankezelési Szerződés operatív ingatlankezelés, az Ingatlankezelő, mint bérbeadó, a jelen szerződési feltételek szerint albérletbe adja a lakást az Albérlőnek és kezeli azt, de nem lakik benne, a lakóingatlanok nem tulajdonosa.
- 2.2 Az Ingatlankezelő a BPartner Zrt.
- 2.3 A Tulajdonos az a személy, aki az alábbiak szerint megbízza a BPartner Zrt-t, mint kizárólagos ingatlankezelőt és akit, vagy hivatalos meghatalmazottját kötnék az Ingatlankezelési Szerződés feltételei.
- 2.4 A Lakás az a lakóingatlan, ami az Ingatlankezelési Szerződés 2. oldalán rögzítve van. (tulajdoni lap másolat)
- 2.5 A Bérleti Szerződés ezért az Albérlő és az Ingatlankezelő között létrejött szerződést jelenti.
- 2.6. Az Albérlő az a személy vagy gazdasági társaság, aki a Lakást közvetlenül az Ingatlankezelőtől bérlő a közöttük létrejött Bérleti Szerződés szerint.
- 2.7 Üres lakás nem lakott lakóingatlan jelent, ahol nincs Bérleti Szerződés az Albérlő és az Ingatlankezelő között.
- 2.8 Az Albérlőtől átvett Óvadék a Bérleti Szerződés szerint visszafizetendő, ezért az Ingatlankezelő jóhiszeműen biztonságban őrzi az Albérlővel kötött Bérleti Szerződés és Tulajdonossal kötött Ingatlankezelési Szerződés irányelveinek figyelembevételével.
- 2.9 A Bérleti díj bruttó bérleti díj, ami a jövedelem-, ingatlan- és építményadókat tartalmazza.
- 2.10 Sürgős javításnak minősül minden azonnali javítást igénylő hibajelenség, aminek az elmulasztása további károkozási kockázatokat jelent a Lakásra és a szomszédos ingatlanokra, vagy konkrét életveszélyt okozhat.
- 2.11 Jogos szerződés megszűnési indok az Ingatlankezelő deviáns üzleti magatartása, ami közvetlen veszélyt jelent az Albérlővel kötött szerződésre, akár eredményezve közvetlen anyagi károkat a feleknek (Tulajdonos és Bérllő) a szerződésszegéssel.

## 2. DEFINITIONS

- 2.1 The Property Management Agreement means Day to Day property management with sublet scheme under terms and conditions whereby Property Manager rents and manages property and sublets to tenant but does not occupy or own the premise.
- 2.2 The Property Manager means BPartner Estates.
- 2.3 Homeowner is the person who, by signature hereunder, instructs BPartner Estates to act as sole property manager and thereby agrees to be bound by this Agreement whether in the capacity of Homeowner or duly authorised person.
- 2.4 The Property means the dwelling described on page 2 of this agreement. (copy of title register)
- 2.5 Lease Agreement, therefore, means agreement between Tenant and Property Manager
- 2.6 Tenant means individual or corporate who rents property directly from Property Manager described in the Lease Agreement.
- 2.7 Empty property means unoccupied residential without Lease Agreement between Tenant and Property Manager accordingly.
- 2.8 Security deposit taken from tenant means refundable funds according to the Lease agreement but it is hold and kept in good hand under terms and conditions of both Property Management Agreement with Homeowner and Lease Agreement with Tenant.
- 2.9 Rent means gross rent includes income, property and council taxes, management and tenant sourcing fees.
- 2.10 Emergency repairs which are repairs to defects of such nature that they carry a risk of further damage to the Property or damage to an adjoining property or personal injury if not attended to immediately.
- 2.11 Lawful reasons for termination means Property Manager who exhibits deviant behaviour which may cause a tort and breach of contract with the tenants resulting in financial loss that either party (Homeowner and Tenant) has incurred.

## Ingatlankezelési Szerződés

### 3. MEGBÍZÁS

- 3.1 Az Ingatlankezelési Szerződés feltételei alapján a Tulajdonos kijelölési és választási joga alapján az Ingatlankezelőt nevezi meg a Lakása kezelőjének és bérbeadójának.
- 3.2 A Tulajdonos felhatalmazza az Ingatlankezelőt, hogy a Lakás kezelése és bérbeadása során nevében és érdekében pont olyan jóhiszeműen járjon el, mint ahogyan azt Ő tenné.
- 3.3 A Tulajdonos kijelenti, hogy az Ingatlankezelői Szerződés ideje alatt más ingatlankezelőt a Lakás bérbeadására és kezelésére nem választ.
- 3.4 Adatvédelem – A Tulajdonos tudomásul veszi, hogy az Ingatlankezelő a Tulajdonos és a Lakás adatait digitálisan tárolja a hatályos Adatvédelmi törvény alapján  
[http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy\\_doc.cgi?docid=A1100112.TV](http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A1100112.TV)
- 3.5 Pénzmosás elleni szabályok – Az Ingatlankezelő élhet a jogával, hogy a Pénzmosás elleni törvény [http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy\\_doc.cgi?docid=A0700136.TV](http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0700136.TV) szabályainak megfelelően, szükség esetén a Tulajdonosnak hitelt érdemlően igazolnia kell az Ingatlankezelőnek átadott pénzek eredetét.

### 3. APPOINTMENT

- 3.1 Upon and subject to the terms and conditions of this Agreement the Homeowner appoints the Property Manager to be his/her Property Manager for the letting and managing of the Property.
- 3.2 The Homeowner authorises the Property Manager to act on his/her behalf and to do anything which the Homeowner could do himself/herself in respect of the letting and managing of the Property and undertakes to ratify everything done by the Property Manager in good faith in that respect.
- 3.3 The Homeowner shall not appoint any other property manager to let or manage the Property during the continuance of this Agreement.
- 3.4 Data Protection - The Homeowner hereby acknowledges and agrees to the Property Manager storing information relating to both the Property and the Homeowner on computer in terms of Data Protection Act [http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy\\_doc.cgi?docid=A1100112.TV](http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A1100112.TV)
- 3.5 Proceeds of Anti-Money Laundering - The Homeowner shall provide to Property Manager on request, proof of identity and of the source of any funds paid to Property Manager as may be required to meet the obligations of Property Manager in terms of the Proceeds of the Money Laundering Control Act [http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy\\_doc.cgi?docid=A0700136.TV](http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0700136.TV).

# Ingatlankezelési Szerződés

## 4. TULAJDONOSI KÖTELEZETTSÉGEK

- 4.1 Ha szükséges, a Tulajdonosnak a Jelzálogbanktól engedélyt kell kérnie a lakás hasznosításához. Az Ingatlankezelő felé a Tulajdonosnak igazolnia szükséges, hogy tartozás és végrehajtás alól mentes a Lakás, illetve más vállalkozás vagy pénzügyi érdek nincs a Lakással szemben.
- 4.2 Az Ingatlankezelő a beszedett bérleti díjból vonja le az ingatlankezelői és az albérlő keresés díjait.
- 4.3 Az Ingatlankezelő a Tulajdonosi bankadatok alapján online átutalási rendszeren keresztül küldi át havonta a tulajdonosi juttatásokat.
- 4.4 A Tulajdonos köteles a Lakás tulajdonviszonyairól és tulajdonosairól hiteles tájékoztatást adni az Ingatlankezelőnek. (tulajdoni lap másolata)
- 4.5 A Tulajdonos szavatolja, hogy joga van a Lakás szerződéses hasznosítására.
- 4.6 A Lakás állagmegóvásáért, a víz, fűtés és áram rendszerek kifogástalan működéséért a karbantartási munkát köteles elvégezni, a lakóingatlan higiéniai követelményeinek megfelelni a Tulajdonos.
- 4.7 A Tulajdonos nem hagy értékes tárgyakat a Lakásban kivéve, ha arról előzetesen írásban az Ingatlankezelővel megállapodott.
- 4.8 Ha az Ingatlankezelő javaslata alapján a Tulajdonos érdekében jogi, vagyonértékelői vagy számviteli tanácsadásra van szükség, a Tulajdonos felelős ezek költségeinek megfizetésére. Az Ingatlankezelő viszont csak olyan szakmai tanácsadást vesz igénybe, amiről előzetesen az Tulajdonossal megállapodott.

## 4. HOMEOWNER'S OBLIGATIONS

- 4.1 In order for the Property Manager to manage the Property, the Homeowner must obtain permission to let from the Mortgagee, if applicable. The Homeowner must also provide proof there are no current arrears or legal action being taken by the mortgagee or any other company with a financial interest in the property, if applicable.
- 4.2 The Property Manager will deduct the management and tenant sourcing fees from the rent received.
- 4.3 The Homeowner will supply the Property Manager with the Homeowner's bank details to enable the Property Manager to transfer the payments using e-banking system.
- 4.4 The Homeowner has to provide the correct information regarding the owners or joint owners of the Property to the Property Manager. (copy of title register)
- 4.5 The Homeowner warrants that he/she is entitled to enter into this agreement to let the Property.
- 4.6 The Homeowner will keep in good repair the structure and exterior of the premises and also keep in good repair all the installations for the supply of water, gas, sanitation and electricity.
- 4.7 The Homeowner will not leave valuable items in the Property unless the prior agreement of the Property Manager is obtained.
- 4.8 If in the opinion of the Property Manager it is considered necessary to instruct a Solicitor, Surveyor, Accountant or any other professional advisor on the Homeowner's behalf, the Homeowner will be responsible for the payment of the account relating to such instructions or for any outgoings payable by the Property Manager on behalf of the Homeowner as instructed. The Property Manager will not instruct any such professional advisor without having made reasonable attempt to contact the Homeowner.

## Ingatlankezelési Szerződés

- 4.9 A Tulajdonos köteles érvényes Energetikai Tanúsítványt átadni az Ingatlankezelőnek.
- 4.9 The Homeowner must supply Property Manager with a valid Energy performance certificate.
- 4.10 A Tulajdonos elfogadja, hogy a bejárati ajtó zárait lecseréli, és 3 (három) szett kulcsot átad az Ingatlankezelőnek még a Bérleti Szerződés érvénybelépését megelőzően. Ha a 3 (három) szett kulcsot nem tudja átadni, akkor az Ingatlankezelő kulcsot másolhat, melynek költsége a másolt kulcsok díja.
- 4.10 The Homeowner agrees to completely change the locks to all lockable doors in the property and to provide three (3) sets of keys to the Property prior to the commencement date of the tenancy agreement. If three (3) sets of keys are not provided, the Property Manager will automatically obtain a spare sets and the charge will be the cost of the keys.
- 4.11 A Tulajdonos felelősséget vállal az önhibájából eredő károkért és veszteségekért, el nem végzett javítások és az Ingatlankezelő félretájékoztatása után bekövetkezett bérlővesztés és Bérleti Szerződés megszűnése miatt.
- 4.11 The Homeowner agrees to accept responsibility for any losses arising from his/her failure to undertake repairs at the Property and for any losses the Homeowner may incur if he/she does not supply accurate information to the Property Manager regarding any matter which may cause a Breach of Contract with the tenants.

### 5. INGATLANKEZELŐI KÖTELEZETTSÉGEK

- 5.1 Az Ingatlankezelő beszedi az esedékes bérleti díjat az Albérlőtől.
- 5.2 Az Ingatlankezelő a beszedett bérleti díjakból fizeti a Tulajdonost terhelő költségeket, törvény szerinti adókat, ami a Lakással és bérbeadással kapcsolatos.
- 5.3 Az Ingatlankezelő havonta Ingatlankezelési Kimutatást küld a Tulajdonosnak és minden hónap 20-ig átutalja a beszedett tulajdonosi juttatásokat.
- 5.4 Az Ingatlankezelő legalább 3 (három) havonta személyes látogatás alkalmával meggyőződik a Lakás rendeltetésszerű használatáról és aktuális állapotáról.
- 5.5 Ameddig a Tulajdonos az Ingatlankezelőt a Lakás visszaadásának dátumáról nem értesíti, az Ingatlankezelő a Lakás kiadását folyamatosan végzi. Ha határozott idejű bérleti szerződés érvényben van, az Albérlőnek a bérleti jogviszony végéig joga van a Lakásban maradni és/vagy a lakáskiürítési végzés végrehajtásáig.

### 5. PROPERTY MANAGER'S OBLIGATIONS

- 5.1 The Property Manager will collect the rent when due from the Tenant.
- 5.2 The Property Manager will pay, out of monies collected, rates and other statutory charges which are payable or become payable by the Homeowner in respect of the Property provided that the Property Manager has collected monies for that purpose.
- 5.3 The Property Manager will provide monthly Management Statements to the Homeowner and rental monies will be processed and transferred to the Homeowner by the 20<sup>th</sup> of the month.
- 5.4 The Property Manager will internally inspect the Property at least every three months to make sure that the Property is being kept in a reasonable condition.
- 5.5 Unless the Homeowner specifies that the Property is required back on a certain date the Property Manager will continue letting and reletting the Property until they are advised otherwise by the Homeowner. Once a fixed term tenancy agreement has been granted, the Tenant has the right to remain in the Property until the end of the tenancy and / or until a court order for possession is obtained.

## Ingatlankezelési Szerződés

- 5.6 Ha az Albérlő megtagadja az ingatlan birtokbaadását, az Ingatlankezelő birtokvédelmi eljárást indíthat. A bírósági eljárás a Tulajdonos nevében történik. Az Ingatlankezelő az ügyvédi és jogi eljárások díjáért nem felelős, de a Tulajdonos egyértelmű utasításainak megfelelően jár el a birtokbaadásig.
- 5.6 Should the Tenant refuse to vacate when required, the Property Manager may seek a court order for possession. Court possession proceedings must be undertaken by the named Homeowner not Property Manager. The Property Manager will not be responsible for any Solicitors fees or court costs but will assist the Homeowner if explicitly instructed to do so with any claim for possession.
- 5.7 A bérleti irányelveknek megfelelően az Ingatlankezelő a Tulajdonos érdekében eljárhat bérleti díj és közműdíj tartozások jogi úton történő érvényesítésében, fizetési felszólítások, bírósági eljárásokhoz szükséges iratok előkészítésében és átadásában, egyértelmű utasítás esetén jogi képviselteként is.
- 5.7 The Property Manager will, if explicitly instructed, prepare and pursue possession claims on the Homeowner's behalf (to include the preparation of notices seeking possession, court documents and attendance at court) in rent arrears cases in accordance with the lease policy described in the Lease Agreement.
- 5.8 A Tulajdonos a bérleti díjból az SZJA tv. [http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy\\_doc.cgi?docid=99500117.TV](http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99500117.TV) szerint adót fizet, előre egyeztetve az adószám kiváltásáról, az adóelőleg rendszeres megfizetéséről, az éves adóbevallás előkészítéséről az aktuális adótörvények figyelembevételével. A Tulajdonos rendszeresen bérleti díj számlákat ad az Ingatlankezelőnek. A számla késleltetett átadása a bérleti díj késleltetett megfizetését jelenti, amiért az Ingatlankezelő a Tulajdonosnak kamatot nem fizet. Ilyen esetben az Ingatlankezelő vállalja a bérleti díjak folyamatos beszedését és biztonságos őrzését, amiért teljes felelősséget vállal.
- 5.8 Homeowner will receive rent with tax deducted under Income Tax Act [http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy\\_doc.cgi?docid=99500117.TV](http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99500117.TV). Tax registration, month to month tax management and annual tax return are to be discussed in accordance with up-to-date tax regulations. Homeowner will provide regular rent invoices to the Property Manager. Property Manager late with rent payment due to delay in receiving rent invoices does not mean late interest from Property Manager accordingly. If a particularly unpleasant situation is continually repeating itself, Property Manager will collect and place rent in safe with exclusive right and obligation until Homeowner provides required rent invoices.
- 5.9 Az Ingatlankezelő kijelenti, hogy minden erőfeszítése ellenére az albérlők okozhatnak kárt a Lakásban és annak berendezéseiben. Ennek érdekében az Ingatlankezelő minden tőle telhetőt megtesz, hogy biztosítsa a Tulajdonos érdekeit:
- 5.9 The Property Manager cannot state that any tenant introduced will never damage the Property or its contents. However, the Property Manager will make every endeavour to safeguard the Homeowner's interests by:
- 5.9.1 Az Albérlővel kötött Bérleti Szerződés [http://www.ingatlankezeles.com/hatarozott\\_ideju\\_lakasberleti\\_szerzodes.pdf](http://www.ingatlankezeles.com/hatarozott_ideju_lakasberleti_szerzodes.pdf) elidegeníthetetlen része ennek az Ingatlankezelési Szerződésnek. Amikor az Ingatlankezelő albérlőbe adja a Lakást, a Bérleti Szerződésről elektronikus másolatot küld a Tulajdonosnak.
- 5.9.1 The Lease Agreement with Tenant [http://www.bpartner.com/download/bpartner\\_residential\\_lease\\_agreement.pdf](http://www.bpartner.com/download/bpartner_residential_lease_agreement.pdf) is integral part of this Agreement. If renting out the Property to Tenant, Property Manager will provide a soft copy of the Lease Agreement to Homeowner with immediate effect.

## Ingatlankezelési Szerződés

5.9.2 Óvadék beszedése és visszafizetése a bérleti jogviszony végén a Leltár ellenőrzését követően a szükséges károk levonásával. A Tulajdonosnak viszont tisztában kell lennie azzal, hogy a rendeltetésszerű használatból eredő természetes elhasználódás elkerülhetetlen mind a lakáson, mind a berendezésein.

5.10 Az Ingatlankezelő nem felelős az ingatlant közvetve vagy közvetlenül ért károkért, műszaki és tartalmi hiányosságokért függetlenül a Leltártól kivéve, ha azt bizonyíthatóan az Ingatlankezelő vagy az alkalmazottai okozták.

5.11 Az Ingatlankezelő felelős a bérleti díj és közműdíjak beszedéséért és kifizetéséért.

5.11.1 Egy havi bérleti díj garancia az idő előtti albérlővesztés miatt felhasznált óvadékból, függetlenül a közműdíj tartozásoktól.

5.11.2 Pénzügyi felelősségvállalás a közműdíj tartozások óvadékon felüli részére a további pénzügyi veszteségek és kockázatok védelmében.

5.11.3 Az Ingatlankezelő díjmentes albérlő kereső szolgáltatása idő előtti bérlővesztés esetén a költséghatékonyság és a szolgáltatás értékének biztosítása érdekében.

5.12 A kiadott Lakás szerződésmegújítása díjmentes.

5.13 A gáz, villany, víz szolgáltatóknak az óráállás lejelentések folyamatosak üresen álló lakások esetében is.

5.9.2 Collecting security deposit and checking the Inventory of the Property before refunding the security deposit at the end of the Tenancy less the value of any damages. The Homeowner should be aware that it is impossible to avoid normal fair wear and tear on property and contents.

5.10 The Property Manager shall in no way either directly or indirectly be liable for any deficiency, loss or damage to the premises, the fixtures and fittings or contents however caused, whether included in the Inventory or not, unless caused by the Property Manager or its employees.

5.11 The Property Manager will be liable for any rent and utilities payable by the Tenant:

5.11.1 Guaranteed one month's rent from security deposit after early lease termination to secure one month's rent at least regardless of utility arrears.

5.11.2 Financial responsibilities for utility arrears in excess of security deposit to protect against financial loss from specific risks.

5.11.3 The Property Manager's free tenant sourcing service provides Homeowner with a zero cost way of letting his/her property after early lease termination to minimise costs and maximise service value.

5.12 The Property Manager will not charge renewal fees for existing tenant renewals.

5.13 The gas, electricity and water companies should be advised whenever the Property is empty so that meters can be read and accounts prepared.

# Ingtatlankezelési Szerződés

## 6. BÉRLETI DÍJ ÉS KÖLTSÉGEK

6.1 A Lakástörvény szerinti bérleti jogviszony minimum 12 (tizenkettő) hónap, a havi bérleti díj cél Ft. Az elvárt és elérhető bérleti díj minden esetben az aktuális piaci körülmények figyelembevételével történik. A bérleti díj cél nem garantált, de a bérleti jogviszony elfogadott bérleti díja Tulajdonosi hozzájárulást igényel. Az Albérlő a közmű és társasházi díjak fizetéséért is külön felelős. A Tulajdonost a Lakással és bérbeadással kapcsolatos adók megfizetése is terheli.

6.2 A bérlő közvetítési díj és a kezelői díj a bérleti jogviszony kezdetétől fizetendő. A Tulajdonos felé a számlázás havi rendszerességgel történik a bérleti jogviszony megszűnéséig. A standard albérlő keresési díj 1 havi bérleti díjnak megfelelő összeg (az ÁFA-t tartalmazza), új lakás vagy újra kiadott lakás esetében is.

6.3 Az ingatlankezelés díja a havi bruttó bérleti díj 8%+ÁFA része, ami a bérleti díj fizetésekor esedékes. Az üresen álló vagy bérleti díj fizetése nélküli időszakban ingatlankezelési díj nincs.

6.4 Az ingatlankezelési díj szolgáltatásai:

- Bérleti díj beszedése és a költségekkel, adókkal csökkentett részének kifizetése a Tulajdonosnak
- Havi rendszeres elszámolás és éves kimutatás az adóbevalláshoz minden év április 30-ig.
- A Lakás állapotának ellenőrzése a jogszabályi követelményeknek megfelelően
- Albérlő keresés új és újra kiadó lakáshoz
- Albérlő szűrés és kiválasztás
- Albérlői óvadék beszedése és őrzése
- Határozott idejű bérleti szerződés előkészítése és megkötése, beköltözési jelentés készítése
- Üresen álló és bérbeadott lakás közműszolgáltatásainak folyamatos felügyelete
- Beköltözéshez és kiköltözéshez Leltár készítése
- Bérbeadott Lakás rendszeres látogatása

## 6. RENT FEES AND CHARGES

6.1 The Tenancy will be for a minimum period of twelve months, at a calendar monthly target rent of HUF approx. exclusive, in accordance with the Housing Act. Rental which is hoped, in current trading conditions, to be achieved. This is not guaranteed but which will be agreed with the Homeowner before Lease Agreement is entered into. The Tenant shall be responsible for payment of all utilities including condominium fee. The Homeowner shall be responsible for payment of all taxes.

6.2 Fees are due and payable immediately on a tenant entering into a tenancy agreement with the Property Manager. The Homeowner will be invoiced separately and following on a monthly basis, until termination of the tenancy. The standard fee for finding a tenant or re-letting the property to a new tenant is one month's rent includes VAT.

6.3 The fee for the full management service is 8% plus VAT of the gross monthly rent, which will only be payable during the months when the rent is paid. No fee is payable if the Property is empty, or if no rent is collected.

6.4 Management fee includes the following:

- Collecting the rent and paying over the balance to the Homeowner
- Providing a financial summary every month, including a full year summary at the end of the tax year, up to 30<sup>th</sup> April
- Inspecting the Property to ensure the minimum statutory standards are met
- Attending the Property with prospective tenants
- Gathering relevant tenant information for in house credit checks and referencing
- Collecting and holding tenant's security deposit
- Preparing and Signing of a Fixed-Term Tenancy with a check in report
- Informing all the relevant services on the change of occupancy
- Preparing the Inventory
- Periodic inspection of the Property

## Ingtatlankezelési Szerződés

- ✓ Azonnali és hatékony karbantartás és javítás, melynek a költségei a bérleti díjból levonásra kerülnek
- ✓ Barmely javítás vagy csere, mely meghaladja a 10 (tíz) ezer forint költséget, előzetes tulajdonosi hozzájárulást igényel
- ✓ Bérbeadás adózása könyvelői támogatással
- ✓ Biztosítási ügyek intézése
- ✓ Társasházi ügyek Tulajdonosi képvisellete
- ✓ Havi számlák, közmű- és társasházi díjak, jövedelemadók kezelése és időben történő megfizetése
- ✓ Az Ingatlankezelő azonnal megkeresi a Tulajdonost a felmerülő problémák súlyosságától függően e-mailben vagy telefonon
- ✓ Lakás ellenőrzése a bérleti jogviszony végén, amikor kiköltözési jegyzőkönyvet és fotókat készít a Lakásról. Szükség esetén a bérlői óvadékból a károkat levonja.
- ✓ Promptly and efficiently carry out any necessary maintenance or repairs to the property but any maintenance bills will be deducted from the rent.
- ✓ Any maintenance or replacement item that has a cost of more than HUF10,000 to be referred back to the Homeowner for authorisation.
- ✓ Liaise with Accountant in connection with tax liability
- ✓ Liaise with insurance company in connection with insurance policy
- ✓ Liaise with building management in connection with the Property
- ✓ Ensure that contracted monthly bills, utility bills, condominium fees and income taxes are verified and paid on time
- ✓ Any potential problems or other issues Property Manager will contact Homeowner immediately by e-mail or phone depending on the nature
- ✓ Checking the Property at the end of a tenancy. Providing a check out report and photos on the condition of the Property. Apply for any necessary deductions from the tenant's security deposit

### 6.5 Egyéb felszámolható költségek:

- Banki utalás költségei
- Éves adóbevallás előkészítése és beadása
- Földhivatali eljárások díja
- Gázkészülékek éves ellenőrzése
- Energetikai tanúsítvány készítése
- Nullás igazolás (Adó & Társasház/Közmű)
- Lakás átadás-átvételi díj
- Jogi képviselő díja
- Műszaki ellenőrzés és felmérés
- Lakástakarítási szolgáltatások
- Lakásbiztosítás megkötése

### 6.6 Minden egyéb költség írásos megállapodás szerint.

6.7 Az Ingatlankezelő jogosult a kezeléssel és bérbeadással kapcsolatos költségek levonására a Tulajdonos előzetes igénybejelentési kötelezettségének sérelme nélkül.

### 6.5 Additional fees are payable for:

- Straightforward fees for bank transfers
- Tax management with annual Tax Returns
- Search for property information from Land Registry
- Landlord Gas Safety Certificate
- Energy Performance Certificate
- Certificate of Indebtedness (Tax & Condo/Utilities)
- Handover fee (Takeover)
- Court attendance Fee
- Repair Diagnosis Inspections
- Residential cleaning services
- Process for arranging home Insurance

### 6.6 Such other charges as agreed in writing.

6.7 Without prejudice to the obligations of the Homeowner to pay such sums on demand the Property Manager shall be entitled to deduct any amount due to the Property Manager from any monies otherwise due to the Homeowner.

## Ingatlankezelési Szerződés

### 7. VITARENDEZÉS ÉS A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

7.1 Üresen álló Lakás esetén a Szerződést írásban (e-mail csak visszaigazolt válasszal vagy tértivevényes levél) bármelyik fél megszüntetheti 1 hónapos felmondási idővel.

7.2 Amikor a Lakás az Ingatlankezelő albérlőjének van bérbe adva, a határozott idejű lakásbérleti jogviszony lejáratára előtt nem korábban, mint egy hónappal írásban a Tulajdonos felmondhatja a Szerződést a bérleti jogviszony lejáratát napjával.

7.3 Abban az esetben, ha az Ingatlankezelő albérlőjének van kiadva a lakás, az éves ingatlankezelői díj előre fizetendő, ha a Tulajdonos a Szerződést a határozott idejű bérleti jogviszony megszűnése előtt mondja fel.

7.4 Bármelyik fél (Hibás fél, mint jogos szerződés megszűnési indok) ha fizetéseképtelenné válik és csőd vagy felszámolási eljárás alá kerül, a másik fél a Hibás felet írásban figyelmeztetheti a Szerződés következmények nélküli azonnali, vagy a figyelmeztetésben meghatározott későbbi megszűnéséről.

7.5 A Szerződés felmondása az Ingatlankezelői szolgáltatások megszűnését jelenti. A Tulajdonos és az Ingatlankezelő is jóhiszeműen törekszik a Lakás minél előbbi átadás-átvételére a felmondást követően. Szerződéses kötelezettségeinek eleget téve az Ingatlankezelő mind a Tulajdonossal, mind a Bérlővel elszámol.

7.6 A Szerződés lejáratára vagy megszűnése nem sértheti a már Szerződésben biztosított jogokat és kötelezettségeket.

7.7 A Felek a Szerződésben nem szabályozott vitás eseteket tárgyalásos alapon rendezik. A vitát kezdeményező fél 28 napon belül írásban köteles a másik felet a vitarendezésről tájékoztatni. Ha a tárgyalásos vitarendezés az írásos kezdeményezéstől számított 21 napon belül sikertelen, akkor a Felek alternatív vitarendezési módot, a mediácót választják a <http://www.mediacio.hu> – nál.

### 7. DISPUTE RESOLUTION AND TERMINATION

7.1 When the Property is untenanted this agreement may be terminated by either party by the giving of written (e-mail with e-mail confirmation only, registered post with delivery confirmation only) notice of not less than one month to the other party.

7.2 Once the Property is tenanted, by a tenant introduced by the Property Manager on month notice in writing not before the end of a current fixed tenancy must be given by the Homeowner to the Property Manager if the Homeowner wishes to terminate this Agreement.

7.3 Whilst a tenant introduced by the Property Manager is in occupation then the annual management fee will be payable in advance if the Homeowner wishes to terminate this Agreement before the end of a current fixed tenancy.

7.4 If either party (the Defaulting Party as lawful reason to terminate) becomes unable to pay its debts as they fall due or becomes insolvent or goes into liquidation; then the other party may at any time and by notice to the Defaulting Party and without liability, terminate this Agreement with immediate effect, or with effect from such later date as may be specified in the notice

7.5 Once the Agreement has terminated the Property Manager will forthwith cease carrying out the services. The Property Manager and the Homeowner will use their best endeavours to ensure they are ready and able to deal with the handover of the management after the termination date. After termination of the Agreement, the Property Manager will pay over any funds to Homeowner and Tenant.

7.6 The expiry or ending of this Agreement shall be without prejudice with any rights which have already accrued to either of the parties under this Agreement.

7.7 If any dispute arises out of this Agreement, the Parties will attempt to settle it by negotiation. The disputing party must advise other party in writing within 28 days of the dispute arising. If the Parties are unable to settle any dispute by negotiation within 21 days of notification of the dispute, they will attempt to settle it by mediation in accordance with an established mediatory body at <http://www.mediacio.hu>.

# Ingatlankezelési Szerződés

## 8. BANKADATOK

Bank neve  
Bank címe  
Bankszámla tulajdonos  
Bankszámla szám

  
  
  


## 8. BANK DETAILS

Name of Bank  
Address of Bank  
Account name  
Account number

  
  
  


8.1 Aláírással elfogadom az előzetesen elolvasott és megértett Szerződési Feltételeket, hogy a BPartner Zrt-nek albérletbe adásra és ingatlankezelésre átadom a Lakásom.

8.1 I confirm that I have read and understood the Terms and Conditions and wish BPartner Estates to undertake the letting and managing of this Property in accordance with the conditions contained herein.

8.2 Ez a teljes bizonyító erejű magánokirat az Ingatlankezelési Szerződésben szereplő felek, Tulajdonos 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 Tulajdonos 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=A130005.TV](http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A130005.TV) és a Lakástörvényben [http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy\\_doc.cgi?docid=9930078.TV](http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=9930078.TV) szabályozva vannak. A Szerződés, mely a Tulajdonos 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.

8.2 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 [http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy\\_doc.cgi?docid=A130005.TV](http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A130005.TV) and Housing Act [http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy\\_doc.cgi?docid=9930078.TV](http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=9930078.TV). 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.

Budapest,

Tanú 1/Witness 1

Tanú 2/Witness 2

Aláírás/Signed \_\_\_\_\_

Aláírás/Signed \_\_\_\_\_

Cím/Address

Cím/Address

Ruzsik Dezső, BPartner Zrt.  
Ingatlankezelő/Property Manager

Tulajdonos/Homeowner