



Az Új Polgári Törvénykönyv magyarázata

A haszonbérleti szerződés

Az anyag székhelye

IX. Cím „Különféle speciális szerződések”, V. Fejezet „Haszonbérleti szerződés”, 1777. – 1823. Cikkok általános előírásokat tartalmaznak, 1824. – 1835. Cikkok a lakások bérletére vonatkozó sajátos szabályokat tartalmazzák.

Fogalom

1.777 Cikk meghatározza a bérletet, mint az a szerződés, amelyen keresztül az egyik fél, amelynek a neve **bérbeadó**, kötelezi magát, hogy a másik félnek, amelynek neve **bérlő**, biztosítja egy időszakra egy eszköz használatát, egy ár cseréjében, amelynek neve **bér**.

A **bér** lehet egy **penzösszeg**, vagy akármilyen más **eszköz**, vagy **szolgáltatás**.

A haszonbérlet fajtái - 1.778. sz. cikk

A bérelés, az a fajtája a haszonbérletnek, amelynek tárgyát az ingatlan és ingó eszközök jelentik, amelyek nem mezőgazdasági eszközök.

A haszonbérbe adás, az a fajtája a haszonbérletnek, amelynek tárgyát a mezőgazdasági eszközök jelentik.

A haszonbérleti szerződés jellegzetességei

- kétoldalú szerződés – a szerződés két fele között kötik meg: bérbeadó és bérlő.
- terhes szerződés – minden rész előnyt kívánt megszerezni: a bérbeadó megkapja a bért, a bérlő használja az eszközt.
- megegyezéssel szerződés – a felek egyszerű akarat megegyezés alapján kötik meg: a 1.781. sz. cikk előírja, hogy a haszonbérleti szerződés megkötöttnek számít, mihamarabb a felek megegyeztek az eszközt- és a bért illetően.
- elnevezett szerződés – meg van nevezve a Polgári Törvénykönyvben
- megtárgyalt szerződés – a felek megtárgyalhatnak minden záradékot, eltérően a csatlakozási vagy kötelező szerződésektől, amelyben az egyik fél nem módosíthatja a másik fél által szerkesztett záradékokat.

A haszonbérlet időtartama

A haszonbérlet leghosszabb időtartama 49 év. Abban az esetben, ha a felek egy hosszabb időtartamot kötnek ki, ez jogilag lecsökken 49 évre.

Ha a szerződésben a felek nem kötötték ki a haszonbérlet időtartamát, anélkül, hogy meghatározatlan időtartamra akarták volna megkötni, jogszokás hiányában, a haszonbérletet megkötöttnek tekintik.

- a) egy évre, a bútorozatlan lakások esetében, vagy egy hivatásos tevékenységére használt terület esetében;
- b) arra az időtartamra, amely arra az időegységre vonatkozik, amelyre a bért számították, az ingóeszközök- vagy a bútorolt szobák, vagy lakások esetében;
- c) az ingatlan haszonbére időszakára, a bérlő rendelkezésére tett ingó eszközök esetében, egy ingatlan használata céljából.

A bérbeadó kötelezettségei

- átadja a bérlőnek a haszonbérletbe adott eszközt. A bérbeadó köteles, hogy átadja az eszközt és az összes tartozékait használatra való állapotban.
- megtartsa az eszközt használatnak megfelelő állapotban a haszonbérlet teljes időszakán. A bérbeadó köteles minden olyan javítást elvégezni, amely szükséges arra, hogy az eszköz megfelelő állapotban maradjon, használatára a haszonbérlet teljes időtartamán.
- biztosítsa a bérlőnek az eszköz nyugodalmas és alkalmas használatát a haszonbérlet teljes időtartamán. A bérbeadó köteles hogy tartózkodjon akármilyen olyan cselekedettől, amely meggátolna, csökkentene, vagy akadályozhatna ilyennemű használatot. Ha egy harmadik személy követel egy jogot a haszonbérletbe adott eszközt illetően, a bérbeadó köteles megvédeni a bérlőt, akkor is, ha nem létezik egy tényleges megzavarás
- szavatolás minden olyan hiba ellen, amely meggátolja, vagy csökkenti az eszköz használatát, abban az esetben is, ha nem volt róla tudomása a szerződés megkötése alkalmával, függetlenül attól, hogy a haszonbérletbe helyezés előtt léteztek, vagy a haszonbérlet alatt jelentek meg.

A bérlő kötelezettségei

- átvegye a haszonbérletbe adott eszközt;
- fizesse a bért a szerződésben megállapított összegben és határidőben. Ellentmondó szerződési kikötés hiányában, a bérlő köteles a bért a szokások szerinti határidőkön fizetni. Ha nem léteznek szokások, és ellentmondó szerződési kikötés hiányában, a bért előre fizetik a szerződés teljes időtartamára, ha az nem haladja meg az egy hónapot; a hónap első munkanapján, ha a haszonbérlet időtartama meghaladja az egy hónapot, de nem haladja meg az egy évet; minden negyedév első munkanapján, ha a haszonbérlet időtartama legalább egy év.
- vigyázattal és gondoskodással használja az eszközt. Ha a bérlő módosítja az eszközt, vagy megváltoztatja a rendeltetését, vagy ha úgy használja, hogy károsítja a bérbeadót, a bérbeadó követelhet kártérítést és eset szerint, a szerződés felmondását.
- engedje az eszköz ellenőrzését a bérbeadó által méltányos időközökben az eszköz természete és rendeltetése függvényében, továbbá a vizsgálat azok által, akik meg akarják vásárolni az eszközt, vagy akik haszonbérletbe akarják venni a szerződés lejáratát után, anélkül hogy ily módon az eszköz használata indokolatlan zavarását okozza.
- a haszonbérleti szerződés beszüntetése esetében, független az októl, adja vissza az eszközt.

"Jönnek a Törvénykönyvek" projektus

Ez az anyag tartalma nem jelenti az Új Polgári Törvénykönyv hivatalos értelmezését és nem terjed ki a témakör minden aspektusára

Újdonsági elemek

A Polgári Törvénykönyv számos új előírást tartalmaz ebben ezen a területen, egyesek átvesznek megoldásokat a bírósági gyakorlatból, mások a régi szövegeket részletezi. A hatások szempontjából különös fontosságúak a következő előírások:

- **1.798 sz. Cikk** – A magán aláírású iratokkal megkötött haszonbérleti szerződések, amelyeket beiktattak az adóügyi szerveknél, továbbá azok a szerződések, amelyeket hitelesített formában kötöttek meg, végrehajtó okiratnak számítanak a bér fizetését illetőleg, a szerződésben megállapított határidőkben és módzatokban, vagy ezek hiánya esetében, a törvény által előírt feltételek között.
- **1.809 sz. Cikk, (2) és (3) bekezdés** – Ami a haszonbérletben adott eszköz vissza adási kötelezettséget illeti, a határozatlan időtartamra megkötött szerződés, amelyet hitelesített irattal állapítottak meg, továbbá a a határozatlan időtartamra megkötött szerződés, amelyet magán aláírású irattal állapítottak meg és beiktatták az illetékes adóügyi szerveknél, a törvény által előírt feltételek között **végrehajtó okiratnak számítanak a határidő lejáratánál.**
- **1.811 sz. Cikk** – **A haszonbérleti szerződés szembeállíthatósága a megszerzővel szemben.** Ha a haszonbérletbe adott eszközt elidegenítik, a bérlő joga a **megszerzővel** szembeállítható, a következők szerint:
 - a) a telekkönyvbe beiktatott ingatlanok esetében, ha a haszonbérlet be lett jegyezve a telekkönyvbe;
 - b) a telekkönyvbe nem beiktatott ingatlanok esetében, ha a haszonbérlet hiteles keltezése megelőzi az elidegenítés hiteles keltezését;
 - c) a nyilvánossági formalitásoknak alávetett ingó eszközök esetében, ha a bérlő helyt adott ezeknek a formalitásoknak;
 - d) más ingó eszközök esetében, ha az elidegenítés dátumán az eszköz a bérlő használatában volt.