

BÉRLETI SZERZŐDÉS

TERVEZET

mely létrejött egyrészről Kozármislenyi Városüzemeltetési és Fejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaság (7761 Kozármisleny, Pécsi utca 124.; adószám: 32884513-2-02) képviseli: Huba-Varga Nikolett (an.: Kiss Klára; Születési ideje: 1979.03.12; 7627 Pécs, Tündér utca 42.sz. alatti lakos ügyvezető)) bérbeadó, - a továbbiakban: **Bérbeadó** másrészről

..... **Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
Cégjegyzékszám: 02-09-000000, Adószám:22222222-2-02; székhelye: Kozármisleny, utca 1.
képviselet:, kinek anyja neve:) mint bérlő, a továbbiakban **Bérlő** között az alulírt helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

1.

Bérbeadó a 861 hrsz. alatt felvett, természetben a **7761 Kozármisleny, Pécsi utca 147.** szám alatti épületben található, emeleti szinten elhelyezkedő, **133,56 m² alapterületű társasházi ingatlan** meghatározott részét adja bérbe. A bérlemény pontos elhelyezkedését és alapterületét a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező **alaprajz/vázrajz** tartalmazza, amelyen a bérlő által kiválasztott, m² alapterületű **irodahelyiség** (a továbbiakban: *Bérlemény*) kerül megjelölésre.

A Bérleményt a Bérlő a szerződéskötést megelőzően megtekintette, annak műszaki és esztétikai állapotát megismerte, és azt **rendeltetésszerű használatra alkalmasnak** találta.

A Bérlő a kizárólagos használatú irodahelyiségen felül jogosult használni az alábbi **közös használatú helyiségeket**:

- emeleti **közös ügyféltér**,
- **teakonyha**,
- **közlekedő**,
- emeleti **közös mosdó**.

A közös helyiségek használata a bérlők számára közös, megosztott használati jogot biztosít, a házirend és a bérbeadó által meghatározott szabályok betartásával.

A Bérbeadó a Bérleményt **2026..... napjától** adja bérbe.

2.

A bérlemény pontos meghatározása a jelen szerződés mellékletét képező **alaprajz** alapján történik.

Az ingatlan villany-, víz- és gázfogyasztását **közös mérőórák** mérik. A Bérlő nem az egyes almérők alapján fizeti a közüzemi költségeket, hanem a jelen szerződés 4. pontjában meghatározott, **20 000 Ft nettó összegű rezsiatalányt** köteles havonta, a bérleti díjjal együtt megfizetni.

A Bérbeadó a tényleges fogyasztási adatok alapján **évente egy alkalommal elszámolást készít**, amelyben a közüzemi költségeket a bérlők között az általuk bérelt **alapterület és a négyzetméter arányos részük négyzetméter arányában** osztja meg. Az éves elszámolás eredményeként a Bérlő felé **többletfizetés vagy visszatérítés** kerül megállapításra.

3.

Fent nevezett Bérlő az 1. pontban körülírt bérleményt a megtekintett, megismert és működőképességű állapotában, bútorok nélkül **határozatlan időtartamra** bérbe adja iroda céljára. Bérlő jogosult a bérleményt a cégnyilvántartás felé bejelenteni.

4.

Az 1. pontban körülírt bérlemény bérleti díja **Ft + ÁFA /hó + rezsí**, azaz: Forint/hó + 20.000,-Ft+ÁFA, azaz húszezer forint rezsiatalány. A rezsiatalány -a bérbeadás időpontjába különösen-: víz, szennyvíz, villany, gáz, szemétszállítás. Amennyiben a rezsí további szolgáltatásokkal bővül akkor e miatt a bérbeadó jogosult a rezsí átalányt egyoldalúan emelni.

Felek megállapodása alapján a bérleti díj minden év május 1 napjától a KSH által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik automatikusan, amennyiben bérbeadó úgy ítéli meg, hogy az emelkedés mértéke nagyobb mint a KSH által javasolt, akkor az emelést köteles a bérlő felé 60 nappal előre jelezni. A bérletidíj emelést évente egyszer május 1 napjával lehet megtenni. Bérbeadó jogosult az igazolt egyes rezsidíj-emelkedéseket a bérlőre rezsiátalányban továbbhárítani akként, hogy 12 havonta a tényleges fogyasztás vagy a szolgáltatás díjemelésének arányában a rezsi-átalányt megemeli.

5.

A bérlemény pontos meghatározása a jelen szerződés mellékletét képező alaprajz alapján történik. A villany-, víz- és gázfogyasztást az ingatlanban **közös mérőórák** mérik. Jelen szerződéd 4. pontjában meghatározott módon kerül felszámításra.

6.

A bérbeadó a tényleges fogyasztási adatok alapján **évente egy alkalommal elszámolást készít**, amelyben a közüzemi költségeket a bérlők között **az általuk bérelt alapterület négyzetméter arányában** osztja meg. A közösen használt területek vonatkozásában a térképi vázrajzon jelzett bérlemény alapterületének négyzetméter aránya a mérvadó a rezsi elszámolás tekintetében:

Közös területek bérleményenkénti terület megoszlása	Bérlemény alapterülete alaprajz szerint (m2)	Közös területek bérleményenkénti terület megoszlása (m2)
1-essel jelzett bérlemény	15,52	6,868026741
2-essel jelzett bérlemény	26,26	11,62077205
3-ással jelzett bérlemény	19,39	8,580608152
4-essel jelzett bérlemény	12,18	5,389984904
5-össel jelzett bérlemény	19,39	8,580608152
összesen	92,74	41,04

Az éves elszámolás eredménye alapján a bérlő felé **többletfizetés vagy visszatérítés** kerül megállapításra.

7. A Bérlemény korábban rendőrőrs működött, erre tekintettel a bérlő az ingatlant a jelenlegi, megtekintéskori bútorzat nélkül, kiürítve veszi bérbe. Bérlő a bérleményt albérletbe adni nem jogosult.

8. A jelen szerződés aláírásától számított öt banki napon belül a Bérlő átutal a bérbeadó 11731001-23167308-00000000 pénzforgalmi számlájára kettő havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot (kauciót), mely óvadékból a bérleti szerződés megszűnésekor a bérbeadó jogosult a bérlővel szemben fennálló vagyoni jellegű igényeit kielégíteni, majd a mindezek után fennmaradó összeget a bérlő részére a szerződés megszűnését követő 30. napig visszautalni.

9. Bérlő a bérleti díjat havi esedékességgel előre, a tárgy hó 5. napjáig köteles megfizetni banki átutalással, kiállított számla alapján. Bérlőt bérleti díj fizetési kötelezettség a birtokba lépés napjától terheli. A bérleti díj megfizetése azon a napon tekinthető teljesítettnek, amikor annak hiánytalan összege Bérbeadó pénzforgalmi bankszámláján jóváírásra került. Bérlő a bérleti díj megfizetése körében beálló késedelme esetén a késedelem időpontjában aktuális jegybanki alapkamat 10 %-al növelt mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni.

10. Bérló a bérlemény birtokába a bérleti jogviszony első napján jogosult lépni. Felek ezen a napon fényképfelvételekkel rögzítik a bérlemény külső-belső állapotát és jelen szerződés záradékként feljegyzik a közműórák állásait.
11. Bérló jogosult az ingatlanban működtetni irodai tevékenység létesítéséhez elengedhetetlenül szükséges informatikai, és biztonságtechnikai beruházásokat saját költségen elvégezni, mely beruházások nem járhatnak állagrombolással. Állagrombolást feltételező kivitelezés megkezdése előtt a bérló köteles a bérbeadó írásbeli hozzájárulását beszerezni. Ennek elmaradás esetén a bérló a bérbeadó felhívására köteles az eredeti állapotot saját költségen helyreállítani. A bérló nem jogosult a saját költségen végrehajtott esetleges beruházásait semmilyen módon érvényesíteni a bérebeadóval szemben, sem bérleti díjba beszámítani, sem pl. tulajdoni igényként, vagy jogalap nélküli gazdagodás stb. jogcímen. Bérló a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérleményt fehér színűre kifestve, kitakarítva, használatra alkalmas állapotban köteles Bérbeadó részére átadni és a hatóságoknál köteles kijelentkezni.
12. A bérleti jogviszony bármely okból való megszűnése esetén a Bérló csereingatlanra nem tarthat igényt. A Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony bármely okból való megszűnésének napjáig szerződésszerűen kiköltözik, amennyiben ezt nem teszik, a Bérbeadó jogosult a bérlemény, további hozzájárulás nélküli kiürítésére és az ezzel kapcsolatos költségeik felszámítására. Bérló erre az esetre a birtokvédelemről kifejezetten lemond, és kijelenti, hogy a bérleményben hagyott ingóságainak tulajdonjogáról is kifejezetten lemondott.
13. Amennyiben Bérló a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlet tárgyának birtokát Bérbeadó részére vissza nem adja, úgy az akkor aktuális bérleti díj kétszeresének megfelelő összegű késedelmi kötbért köteles mindaddig megfizetni Bérbeadó részére, amíg a birtok visszaszármaztatása meg nem történik. Bérbeadó jogosult minden törvényes eszközt felhasználni a jogosulatlan használat megszüntetése érdekében.
14. A bérleményre vonatkozó ingatlan állag- és vagyonbiztosítási szerződés megkötésére a bérbeadó köteles a teljes ingatlanra nézve. Bérbeadó a biztosítás költségét a rezsi számításnak megfelelő metódussal kiszámítva tovább hárítja a bérlőre, havi lebontásban, a havi számlákban megjelenítve. Bérló vállalja, hogy a Bérleményt érintően bekövetkezett bármely kár- illetve biztosítási eseményről haladéktalanul (legkésőbb 24 órán belül) értesíti Bérbeadót, illetve a kárelhárítás és -enyhítés érdekében minden tőle telhetőt megtesz.
15. Bérló a bérleményt és környezetét részletesen megismerte. Bérbeadó részletesen tájékoztatták Bérlőt a bérlemény használatával kapcsolatos tudnivalókról, mint például a fűtési és használati melegvíz rendszer, a külső nyílászárók, a beépített készülékek használatáról. Bérbeadó megmutatták Bérlőnek az épület víz, villany, gáz becsatlakozási pontjait, a mérőórákat és a főelzárókat.
16. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant rendeltetésszerűen használja, a bérleményt berendezéseivel együtt jól karbantartja, az ezzel kapcsolatos jogszabályi kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz. A bérbeadó gondoskodik a bérlemény közös helységeinek rendszeres és teljes körű takarításáról (heti egyszeri alkalommal), a hulladékok elszállíttatásáról, az önkormányzati rendelettel szabályozott hóeltakarításról melynek költségét áthárítja a bérlőre. Bérló vállalja, hogy az ingatlannal kapcsolatos, szükségessé váló kisjavításokat saját költségén elvégzi. Felek megállapodnak, hogy kisjavításnak tekintenek minden olyan javítási, pótlási munkát, melynek költsége nem éri el összesen a 100.000,-Ft-ot. A közös területeken végzett kis javítások költsége négyzetméter arányosan oszlik meg a bérlők között, míg a saját bérleményben lévő kisjavítást az adott bérlő köteles fizetni. Bérló bármely, a bérlemény (ideértve a beépített bútorokat és berendezéseket is) állagát érintő változtatást, átalakítást, (beleértve a festést is)

kizárólag a Bérbeadó írásos hozzájárulása alapján végezhet. Bérló teljes anyagi felelősséggel tartozik az ingatlan minden, a rendeltetésszerű használattól eltérő okból bekövetkezett károsodásáért és értékcsökkenéséért valamint az engedély nélkül elvégzett változtatásért, átalakításért. Bérló kötelezi magát, hogy a bérlemény használata során a tűzrendészeti, baleset- és munkavédelmi, környezetvédelmi szabályokat maradéktalanul betartja.

17. Az épület tartószerkezeteit megbontani vagy bármilyen módon károsítani tilos. Az esetleges átalakítások – előzetes írásbeli hozzájárulás esetén is- kizárólag a hatályos jogszabályoknak megfelelően végezhető és az átalakítás után is biztosítani kell a Bérlemény teljes értékű használhatóságát.
18. Bérbeadó előzetes bejelentés alapján jogosult a bérlemény ellenőrzésére.
19. A bérleti szerződést annak létrejöttét követő 12 hónapon belül egyik fél sem jogosult rendes felmondással felmondani. Ellenkező esetben köteles a másik félnek a jogellenes felmondással okozott kárait megtéríteni. Az első 12 hónap alatt a szerződést csak rendkívüli felmondással lehet megszüntetni. Rendkívüli felmondásra ad lehetőséget Bérbeadó részére, ha Bérló a bérleti díj vagy bármely rezsiköltség fizetésével 60 napot meghaladó késedelembe esik, vagy ha a szerződésben részletezett kötelezettsége valamelyikének felszólítás ellenére sem tesz eleget. A rendkívüli felmondás közlésétől számított 30. napon a bérleti jogviszony megszűnik, azt tovább a bérló birtokban nem tarthatja, és már most kifejezetten hozzájárul, hogy a következő napon a bérbeadó a bejárati ajtókat zárja le, a bérleményben található, és nem szükségesnek ítélt ingóságokat a bérló költségére elszállíttassa és megsemmisítse.
20. A bérleti szerződés létrejöttét követő 12-ik hónaptól bármelyik fél jogosult a jelen bérleti szerződést 1 hónapra felmondani, azaz felmondás közlésétől számított 30. napon a bérleti jogviszony megszűnik.
21. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés kapcsán egymás felé megtett jognyilatkozataikat írásban is kötelesek egymás tudomására hozni. Előzetesen megállapodnak abban, hogy a nyilatkozatot tartalmazó postai küldeményt a feladástól számított 5. (ötödik) munkanapon abban az esetben is kézbesítettnek és ebből következően a nyilatkozatot hatályosnak tekintik, ha az a feladó részére bármely okból visszakézbesítésre kerül. Szerződő felek kijelentik, hogy levelezési címük megegyezik a szerződés fejlécében feltüntetett címmel. Felek a levelezési címükben beálló esetleges változást 3 napon belül, írásban kötelesek egymás tudomására hozni.

Bérló kifejezetten lemond arról a jogáról, hogy a Ptk. 6:192. § alapján a jelen bérleti jogviszony bármely elméneke módosítását kérje a bíróságtól.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés bármely kikötése utóbb érvénytelennek bizonyulna, úgy ez a tény a szerződést nem teszi teljes egészében érvénytelenné.

Felek jelen bérleti jogviszonyból származó jogviták elbírására kikötik a Pécsi Járásbíróság, illetőleg perértéktől függő hatállyal a Pécsi Törvényszék kizárólagos illetékességét.

22. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Lakástörvény vonatkozó rendelkezéseit tekintik felek irányadónak.

A jelen szerződést, mint akaratuknak mindenben megfelelőt, helybenhagyólag írták alá.

Kelt: Kozármisleny, 2026.04.27.

.....
Kozármislenyi
Városüzemeltetési és Fejlesztési
Korlátolt Felelősségű Társaság
(7761 Kozármisleny, Pécsi utca
124.; adószám: 32884513-2-02
képviseli: Huba-Varga Nikolett
ügyvezető
Bérbeadó

.....
..... Kft.Bt.Ev.
Adószám: 00000000-2-02
7761 Kozármisleny,utca ...
Adószám: 00000000-2-02
képviseli:
ügyvezető
Bérlő

