

BÉRLETI SZERZŐDÉS

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, földszinten elhelyezkedő, **28,1 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, 28 m² alapterületű **üzlet** vagy **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 kizárólagosan a földszinten bérelt 28 m² helyiséget jogosult használni az alábbi **közös használatú helyiségeket nem jogosult használni:**

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

A Bérbeadó a Bérleményt **2026.05.26. 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 rezsziátalányt** 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 vagy üzlethelyiség céljára. Bérlő jogosult a bérleményt a cégnyilvántartás felé bejelenteni.

4.

Az 1. pontban körülírt bérlemény bérleti díja **Ft + ÁFA /hó + rezszi,** azaz: Forint/hó + 20.000,-Ft+ÁFA, azaz húszezer forint rezsziátalány. A rezsziátalány -a bérbeadás időpontjába különösen-: víz, szennyvíz, villany, gáz, szemétszállítás. Amennyiben a rezszi további szolgáltatásokkal bővül akkor e miatt a bérbeadó jogosult a rezszi 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 bérletdíj 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 szerződés 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	5,270943396
2-essel jelzett bérlemény	26,26	8,918490566
3-essel jelzett bérlemény	19,39	6,585283019
4-essel jelzett bérlemény	12,18	4,136603774
5-össel jelzett bérlemény	19,39	6,585283019
földszinti üzlethelység	28,13	6,463543212
összesen	120,87	37,96014699

Az éves elszámolás eredménye alapján a bérlő felé **többszöri fizetés 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 üzleti vagy 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 bérebadóval 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 szerződés szerűen 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 rendeltetés szerűen 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 perértékétől 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, 2026.05.27.

.....
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

