

## HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről a **BARCIKA SZOLG KFT.**

székhely: 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.

Cg.: 05-09-001817

adószám: 10697180-2-05

KSH szám: 10697180-6832-113-05

képviseli: Beke Tibor ügyvezető

kapcsolattartó: Lovas Adrienn

Tel.: 30/278-3743

E-mail: lovas.adrienn@barcikaszolg.hu

**mint bérbeadó;** (továbbiakban: bérbeadó),

másrészről **DR. KOVÁCS LÁSZLÓ**

lakcím:

szül. hely, idő:

anyja neve:

szig. szám:

adóazonosító:

Tel.:

E-mail:

**mint bérlő;** (továbbiakban bérlő) között az alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

**1./** A szerződő felek rögzítik, hogy a Kazincbarcika belterületi **2230/1** hrsz-ú, természetben **3700 Kazincbarcika, Patak út 13. 1/11.** sz. alatt található, **18 m<sup>2</sup>** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség a Barcika Szolg Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft. kizárólagos tulajdonát képezi.

**2./** A bérlő kijelenti, hogy jelen szerződés megkötése előtt az 1./ pontban körülírt épületet, valamint az általa bérbé venni kívánt – az épületen belül elhelyezkedő – helyiséget részletesen megtekintette, annak jellegét és működési funkcióját megismerte és tudomásul vette, annak műszaki állapotát – beleértve a beépített szerelvények, tartozékok, illetve a berendezések állapotát is – felmérte, ekként azokat maga is rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúnak tartja és jelen szerződést mindezek ismeretében köti meg.

**3./** Jelen okirat aláírásával a bérbeadó 2025. október 15. napjától 2026. december 31. napjáig bérbé adja, a bérlő pedig bérbé veszi az 1./ pontban részletesen körülírt helyiséget abból a célból, hogy azt irodai tevékenység végzése céljából használja, hasznosítsa.

**4./** A szerződő felek az 1./ pontban körül írt bérlemények bérleti díját **2025. október 15. napjától 2.000,- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA,** azaz havonta **36.000,- Ft + ÁFA** összegben határozzák meg. A bérlő a bérleti díjat havonta, a bérbeadó által kiállított számla alapján, az abban meghatározott határidőig, egy összegben, átutalás útján köteles megfizetni a bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11734152-26971801 számú számlájára.

Barcika Szolg Kft. – dr. Kovács László  
Kazincbarcika, Patak út 13. 1/11.  
2025.10. 15.

5./ A szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti díjon felül a bérlő köteles viselni a bérlemény használatához kapcsolódó közüzemi díjakat, a hulladékgyűjtési díjat és a közös helyiségek takarítási díját. A bérlemény víz, szennyvíz, villamos energia- és távhőszolgáltatással rendelkezik.

A közüzemi díjak megfizetése havonta történik, az egyes szolgáltatások esetében attól függően, hogy a bérlő rendelkezik-e a bérleményre nézve saját közszolgáltatási szerződéssel, illetve önálló mérőórával rendelkezik-e vagy sem.

Víz- és szennyvíz elszámolás: a bérlő az ingatlan víz- és szennyvíz díjának terhét akképpen viseli, hogy a bérbeadó a bérlőt terhelő víz- és szennyvíz díjrészt kiszámlázza a bérlő felé, aki köteles azt a bérbeadó részére megfizetni.

Villamos energia-elszámolás: a bérlemény önálló, hitelesített almérőórával rendelkezik. A bérlemény villamos energia-fogyasztását az almérő mérési adatai alapján a bérbeadó a bérlő részére a közüzemi szolgáltató számlája alapján, változatlan díjtétellel továbbszámlázza, amelyet a bérlő a bérbeadó részére köteles megfizetni.

Távhőszolgáltatás: a bérlő köteles a birtokbaadással egyidejűleg a távhőszolgáltató ügyfélszolgálatán a bérbeadóval közösen a díjfizető változására vonatkozó bejelentőlapot kitölteni annak érdekében, hogy a bérleményre eső és bérlőt terhelő távhőszolgáltatási díjak a távhőszolgáltató által a bérlő által számlázásra kerülhessenek.

A díjfizető-változást bejelentő adatlap és a bérleti szerződés alapján a távhőszolgáltató a bérleményre vonatkozó távhőszolgáltatási díjakat közvetlenül a bérlő részére számlázza, melyet a bérlő közvetlenül a távhőszolgáltató részére köteles megfizetni. A távhőszolgáltatási díjak a fűtés esetén légköbméterarányosan kerülnek számlázásra.

Takarítási díj: a bérlő az ingatlan közös helyiségeinek takarítási díjának terhét akképpen viseli, hogy a bérbeadó a bérlőt terhelő takarítási díjrészt kiszámlázza a bérlő felé, aki köteles azt a bérbeadó részére megfizetni.

Hulladékszállítás díja: a bérlő a hulladékszállítás díjának terhét akképpen viseli, hogy a bérbeadó a bérlőt terhelő hulladékszálítási díjrészt kiszámlázza a bérlő felé, aki köteles azt a bérbeadó részére megfizetni.

6./ Amennyiben a bérlő a bérleti díjat késedelmesen fizeti meg, köteles a mindenkori jegybanki alapkamat +8% mértékű késedelmi kamatot fizetni a bérbeadó részére.

Amennyiben a rezsiköltségek megfizetésére a bérlő közvetlenül a szolgáltató felé köteles és annak megfizetésével késedelembe esik, köteles a bérbeadó részére mindazt a költséget megtéríteni, amelyet a késedelmes teljesítés miatt a közüzemi szolgáltató esetlegesen a bérbeadóval szemben érvényesít. A bérlő köteles a bérbeadóval szemben helytállni mindazon kárért és költségért, mely a bérlő közüzemi szolgáltatókkal szemben történő szerződésszegésének következménye. A bérlő ezen szerződésszegése miatt a bérbeadót érő kárt és költséget a felek kifejezetten olyan költségnek tekintik, melyre vonatkozóan a bérbeadó törvényes zálogjoga kiterjed.

7./ A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az 5. pontban hivatkozott közüzemi szolgáltatási szerződéseket azok megkötését követő 15 napon belül, míg a díjfizetést igazoló csekkeket, egyéb bizonylatokat havi rendszerességgel, a tárgyhót követő hónap 15. napjáig köteles a bérbeadó részére bemutatni.

8./ A bérlő jelen okirat aláírásával felhatalmazza a bérbeadót, hogy a díjfizetés ellenőrzésének céljából az 1./ pontban körülírt ingatlant érintően a bérlő által igénybe vett közüzemi szolgáltatási jogviszonnyal kapcsolatos adatokról a közüzemi szolgáltatóknál felvilágosítást, adatot, információt kérjen és azokat megismerje függetlenül attól, hogy a közüzemi szolgáltatási jogviszonynak a bérbeadó nem alanya.

9./ A bérlő köteles a bérleményt, illetve az épület egyéb részeit, berendezéseit rendeltetésszerűen használni, és állagát megővni.

10./ A bérbeadó évente egy alkalommal jogosult a bérleti díjat egyoldalúan, a KSH által közzétett inflációs rátának megfelelő mértékben módosítani. Az inflációs rátával történő módosítást követően az emelt bérleti díj a teljes évre, a tárgyév január 1. napjára visszamenőleges hatállyal érvényes. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az index mértéke az előző évihez képest infláció csökkenést, azaz deflációt mutat, az ebből eredő különbözetet a bérlő a bérbeadóval szemben nem érvényesítheti, illetve arra igényt egyéb módon sem támaszthat.

11./ A bérlő a jelen szerződésből származó kötelezettségeinek – így különösen, de nem kizárólagosan bérleti díjtartozás, kártérítési követelés megfizetésének- biztosítására köteles a bérbeadó részére 3 havi bérleti díj összegével megegyező mértékű – nevezetesen **108.000,- Ft** - óvadékot nyújtani és azt a szerződés időtartama alatt folyamatosan fenntartani, annak esetleges felhasználása esetén azt ismételt a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

Amennyiben a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérbeadónak a bérlővel szemben - jelen szerződés alapján - elmaradt bérleti díjkövetelése, vagy szándékos, vagy gondatlan károkozás miatt kártérítési követelése merül fel és azt a bérlő felszólítás ellenére sem fizeti meg, a bérbeadó jogosult követelését egyoldalúan, a bérlő minden további megkérdezése nélkül a birtokában lévő óvadék összegéből kielégíteni. Az óvadék-igény érvényesítése a bérbeadó további jogainak és igényeinek érvényesítését nem érinti. Az óvadék részleges, illetve teljes felhasználásáról, annak mértékéről a bérbeadó írásban tájékoztatja a bérlőt, egyben felszólítja az óvadék összegének kiegészítésére vagy ismételt rendelkezésre bocsátására, melynek a bérlő 8 napon belül köteles eleget tenni.

12./ A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény jelen szerződés teljes időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas és megfelel jelen szerződés előírásainak, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.

13./ A bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt jogosult a helyiség kizárólagos használatára. A bérlő a helyiséget – a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül – albérletbe, harmadik személy használatába egyéb jogcímen nem adhatja. A bérlő a helyiségbe harmadik személyt nem fogadhat be. A bérlő jelen szerződés hatálya alatt jogosult arra, hogy a bérleményt vállalkozása székhelyeként, telephelyeként vagy fióktelepeként bejegyeztesse az illetékes cégbíróságon bérbeadó előzetes, írásos értesítése mellett. A bérlő jelen szerződés megszűnését követő 5 napon belül köteles az illetékes cégbíróságnál kezdeményezni a székhely, telephely vagy fióktelep törlését.

14./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó a bérlemény birtokát üres állapotban a bérlő részére 2025. október 15. napján átruházza (az erről készítésre kerülő jegyzőkönyv-nyomatványt a jelen szerződés melléklete tartalmazza). A bérlő ezen időponttól kezdődően szedi a bérlemény hasznait, illetve viseli az annak használatával járó terheit. A birtokátruházással egyidejűleg a felek rögzítik a közüzemi mérőórák állását.

15./ A bérlő a bérleményt kizárólag **irodai tevékenység végzése céljából** használhatja, más jellegű tevékenység végzéséhez a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

16./ A bérlő által végezni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges feltételek megteremtése a bérlő kötelezettsége, a bérlő nem követelheti, hogy a bérbeadó a helyiséget az általa abban gyakorolni kívánt tevékenységhez igazodóan alakítsa át, szerelje fel, illetve rendezze be.

17./ A bérlő köteles megszerezni az általa a bérleményben gyakorolni kívánt tevékenység végzéséhez szükséges hatósági engedélyeket, ennek elmulasztása a bérlő felróható szerződésszegésének minősül.

18./ A bérlő tevékenységét köteles úgy megszervezni, illetve végezni, hogy az az irodaház bérlőinek nyugalma ne zavarja.

19./ A bérbeadó a helyiségek rendeltetésszerű használatát – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizheti. A bérlő az ellenőrzés során köteles a bérleménybe történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni. Az ellenőrzésről a bérbeadó jegyzőkönyvet vesz fel, melyben rögzíti megállapításait. Az ellenőrzés megghiúsulása esetén, az ellenőrzés megkísérléséről a bérbeadó értesítést hagy a bérleménynél, melyen feltünteti az ismételt ellenőrzés tervezett időpontját. Amennyiben a bérlő az ismételt ellenőrzés időpontjában sem biztosítja a bérleménybe történő bejutást, a bérbeadó a bérleti szerződést az Ltv. 25. § (3) bekezdése alapján felmondhatja. Jelen pont alkalmazása során az első ellenőrzés alkalmával hátrahagyott, ismételt ellenőrzésről szóló értesítő nem minősül a felmondás feltételeként megküldendő felszólításnak.

20./ A bérlő köteles a bérlemény állagát megővni, ideértve annak tartozékait, felszereléseit, az épület központi berendezéseit és a közös használatra szolgáló helyiségeket is. A bérlő felelősséggel tartozik mindazon kárért, mely jelen szerződés megszegéséből származik, különösen, amely a nem rendeltetésszerű használat eredménye.

21./ A bérlő köteles gondoskodni:

- a helyiséghez tartozó biztonsági berendezések karbantartásáról,
- a tevékenysége érdekében szükséges felújításról, pótlásról, illetve cseréről,
- az épület olyan központi berendezéseiről, karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben;
- a közös használatra szolgáló helyiségek területének tisztántartásáról;
- a helyiség használata során okozott sérülések, károk javításáról, helyreállításáról;
- a helyiségekben levő berendezési, felszerelési tárgyak, nyílászárók, burkolatok karbantartásáról, szükség esetén javításáról, cseréjéről;
- a helyiségek tűz- és vagyonbiztonságáról.

22./ A bérlő a bérlemény átalakítására kizárólag a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásának birtokában jogosult. Az átalakítás költségeit a bérlő köteles viselni, illetve a bérlő viseli azon költségeket is, melyek a bérlemény bérbeadó részére történő visszaadásakor ezen átalakítások kapcsán az eredeti állapot helyreállítása körében merülnek fel.

23./ Jelen szerződést bármelyik fél, 30 napos felmondási idő mellett, írásban, indokolás nélkül, bármikor felmondhatja azzal, hogy a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.

**24./** A bérbeadó a szerződést írásban azonnali hatállyal felmondhatja, ha a bérlő

- a bérleti díjat, akár a bérbeadó által továbbszámlázott, akár közvetlenül a szolgáltató részére fizetendő rezsi-költségeket, egyéb díjakat határidőben, felszólítás ellenére nem fizeti meg;
- a bérlő a bérbeadóval, illetve a bérlemény környezetében élőkkel szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsít;
- a bérlő, illetve azon személyek, akik magatartásáért felelős, a bérleményt, vagy az ahhoz tartozó közös használatú helyiségeket rongálják, vagy rendeltetésével ellentétesen használják;
- a bérlő a bérleményt nem a jelen szerződésben kikötött tevékenység gyakorlására használja;
- a bérlő a bérleménybe harmadik személyt befogad;
- a bérlő a bérleményen engedély nélkül átalakítást végez;
- a bérlő üzletszerű tevékenységének ellenőrzésére jogosult hatóság üzletbezárás intézkedést, vagy más a tevékenység felfüggesztésével járó szankciót alkalmaz;
- a bérlő a bérlemény ellenőrzését felszólítás ellenére sem teszi lehetővé;
- a bérlő egyéb szerződésszegést követ el.

**25./** A bérlő jelen szerződés megszűnésének időpontjában köteles a bérleményeket tisztán, kiürített, a rendeltetészerű használattal együtt járó elhasználódástól eltekintve, annak a bérlőre történő átruházásakor fennálló állapotban a bérbeadónak visszaadni. A bérleti jogviszony megszűnésekor a felek állapotfelmérő jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben szükség esetén rögzítik azon helyreállítási, javítási kötelezettségeket, amelyek a bérlőt terhelik. A bérlő köteles helyreállítási kötelezettségének a jegyzőkönyvben megjelölt határidőben eleget tenni. Amennyiben a bérlő a helyreállítási kötelezettségét határidőben nem teljesíti, a bérbeadó jogosult azt a bérlő költségére elvégezni, illetve elvégeztetni.

**26./** A szerződés megszűnése esetén a bérlő a saját költségén felszerelt és a bérlemények állagának sérelme nélkül leszerelhető tartozékokat elviheti, kivéve, ha a bérbeadó megfelelő kártalanítást ajánl fel és az a bérlő lényeges jogi érdekét nem sérti.

**27./** Amennyiben a bérlő a bérlemények eredeti állapotának helyreállítására vonatkozó kötelezettségének felszólítás ellenére nem tesz eleget, azonban azt kiürített állapotban hátra hagyta, a bérbeadó jogosult az eredeti állapot bérlő költségére történő helyreállítására, az okozott károk bérlő által történő megfizetésére. Amennyiben a bérbeadó eltekint az eredeti állapot helyreállítási kötelezettség teljesítésétől, a bérlő részére a bérlemény átalakításáért semmilyen térítést nem fizet, a bérlő erre hivatkozással a bérbeadóval szemben igényt semmilyen jogcímen nem támaszthat.

**28./** A bérlő a bérleti jogviszony bármilyen módon történő megszűnése, illetve megszüntetése esetén sem cserehelyiségre, sem pedig egyéb elhelyezésre nem tarthat igényt. Elhelyezéséről saját költségén, saját maga köteles gondoskodni.

**29./** Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony megszűnése után a helyiségek visszaadására vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget, abban az esetben a bérleményeket jogcím nélkül tartja birtokban, melynek időtartamára használati díjat köteles fizetni a bérbeadó részére. A használati díj az érvényes bérleti díjjal megegyező mértékű.

30./ A bérbeadót zálogjog illeti a bérleti díj és a költségek erejéig a bérlőnek a bérleményekben található vagyontárgyain és erre tekintettel megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását. Ha a bérlő kifogásolja a zálogjog fennállását, terjedelmét vagy azt, hogy a bérbeadó a követelésére teljes fedezetet nyújtó vagyontárgyakon felül más vagyontárgyak elszállítását is megakadályozta, a bérbeadó nyolc napon belül köteles zálogjogát bírósági úton érvényesíteni. Ha ezt elmulasztja, zálogjoga megszűnik. A zálogjog érvényesítésével felmerülő költségek a bérlőt terhelik.

31./ A bérbeadónak a bérlővel szemben jelen szerződés alapján fennálló mindennemű – de különösen a bérleti díj-, illetve szándékos vagy gondatlan károkozás miatt kártérítés jogcímén fennálló – követelésével szemben beszámításnak nincs helye, azt a felek kifejezetten kizárják. Ettől a felek kizárólag írásban megkötött szerződéssel térhetnek el.

32./ A felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozataik kizárólag írásban érvényesek.

A felek kifejezetten rögzítik, hogy nyilatkozataikat egymással postai ajánlott küldemény, elektronikus levél, vagy személyes átadás útján kézbesítik. A felek az írásos közléssel egyenértékűnek ismerik el az elektronikus levelezést, ha a másik fél által előzetesen elektronikus levél fogadására kijelölt címzettek valamelyike az elektronikus levél elolvasását visszaigazolta, azzal, hogy a szerződés meghosszabbítására, módosítására, illetve megszüntetésére vonatkozó nyilatkozatok e-mail útján kizárólag akkor gyakorolhatók, ha azt a nyilatkozatot tevő fél írásban, postai úton megküldött levélben is megerősíti. A kézbesítési cím megváltozását a felek kötelesek egymással írásban közölni. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok, megkeresések kézbesítésére a Pp. 137. § (2) bekezdésében részletezett, hivatalos iratok kézbesítésének szabályait tekintik irányadónak akként, hogy amennyiben a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a bérlő az iratot nem vette át, az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő 5. munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

33./ A felek a jelen szerződésből keletkező viták elbírálására kikötik a Kazincbarcikai Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

34./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

**A felek jelen szerződést átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.**

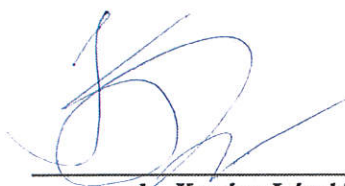
1. számú melléklet: birtokbaadási jegyzőkönyv

Kazincbarcika, 2025. október 13.



**Beke Tibor ügyvezető  
bérbeadó  
Barcika Szolg Kft.**

Barcika Szolg  
vagyonkezelő és Szolgáltató Kft.  
3700 Kazincbarcika,  
Munkácsy tér 1. 17



**dr. Kovács László  
bérlő**

Barcika Szolg Kft. – dr. Kovács László  
Kazincbarcika, Patak út 13. 1/11.  
2025.10. 15.

5

## Birtokbaadási jegyzőkönyv

amely felvételre került 2025. október 15. napján a 2230/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 3700 Kazincbarcika, Patak u. 13. 1/11. sz. alatti, 18 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanban

### Jelen vannak:

#### **Barcika Szolg Kft.**

Képviseli: Lovas Adrienn  
Bérbeadó;

#### **dr. Kovács László**

Bérlő;

### Előzmények:

A Barcika Szolg Kft. Bérbeadó és dr. Kovács László Bérlő a 3700 Kazincbarcika, Patak u. 13. 1/11. sz. alatti, 2230/1 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tekintetében 2025. október 13. napján bérleti szerződést kötöttek, mely alapján mai napon bérbeadó fenti ingatlant a bérlő birtokába adja, bérlő pedig birtokába veszi.

1. A fenti ingatlan birtokba vételével kapcsolatos megjegyzések:

.....

.....

.....

.....

Barcika Szolg Kft. – dr. Kovács László  
Kazincbarcika, Patak út 13. 1/11.  
2025.10. 15.

5

2. Szerződő felek kijelentik, hogy a fenti ingatlant bejárták és az alábbi megjegyzéseket teszik:

.....  
.....  
.....  
.....


3. Szerződő felek az alábbiakban rögzítik a fenti irodákban található mérőórák állását:

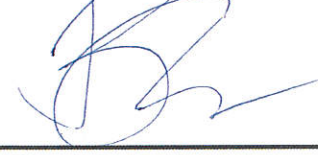
Mérőóra megnevezése	Mérőóra gyári száma	Mérőóra állása
1/2. Elektromos áram (almérő):	203 96	1134,25

4. Egyéb

.....  
.....

K. m. f.

  
Barcika Szolg Kft.  
Bérbeadó

  
dr. Kovács László  
Bérlő

*Barcika Szolg  
Közvetelő és Szolgáltató Kft.  
3700 Kazincbarcika,  
Munkácsy tér 1. (20)*

Barcika Szolg Kft. – dr. Kovács László  
Kazincbarcika, Patak út 13. 1/11.  
2025.10. 15.





7./ Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk és a Ltv. rendelkezései irányadóak.

*Jelen megállapodást a felek átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.*

Kazincbarcika, 2025. október 31.

  
Barcika Szolg Kft.  
bérbeadó

*Barcika Szolg  
Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft.  
3700 Kazincbarcika,  
Munkácsy tér 1* (17)

  
dr. Kovács László  
bérlő

5