

## 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: dr. Kovács László ügyvezető

kapcsolattartó: Lovas Adrienn

Tel.: 30/278-3743

E-mail: lovas.adrienn@barcikaszolg.hu

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

másrészről **GULYÁS TIBOR**

lakcím:

szül. hely, idő:

anyja neve:

**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. 1/9.** sz. alatt található **36 m<sup>2</sup>** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség a Barcika Szolg Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft. kizárólagos tulajdonát képezi.

**2./** Jelen okirat aláírásával a bérbeadó 2021. február 10. napjától 2024. február . napjáig bérbe adja, a bérlő pedig bérbe veszi az 1./ pontban részletesen körülírt helyiséget **rekreációs célú tevékenység végzése céljából.** A bérlemény elhelyezkedését, valamint a hozzá tartozó közös területek alaprajzát jelen szerződés 1. számú melléklete tartalmazza.

**3./** A bérlő kijelenti, hogy a bérlemény tárgyát képező helyiséget jelen szerződés megkötése előtt részletesen megtekintette, a bérlemény műszaki állapotát – beleértve a beépített szerelvények, tartozékok, illetve a berendezések állapotát is – felmérte, ekként a bérleményt maga is rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúnak tartja és jelen szerződést mindezek ismeretében köti meg.

**4./** A szerződő felek az 1./ pontban körül írt bérlemény bérleti díját 2021. február 10. és 2021. február 28. közötti időszakra 16.000.- Ft + ÁFA, míg 2021. március 1. napjától havonta **25.000,- Ft + ÁFA** összegben határozzák meg. A bérlő a bérleti díjat havonta előre, 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.

**5./** A szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti díjon felül a bérlő köteles viselni a bérlemény használatához kapcsolódó közüzemi díjakat. A közüzemi díjak megfizetése havonta történik, az egyes szolgáltatások esetében attól függően, hogy a bérlemény az igénybe vett szolgáltatás mérésére vonatkozó önálló mérőórával rendelkezik-e vagy sem.

A bérlemény víz, villany, távfűtés közüzemi szolgáltatással rendelkezik, villany esetében önálló almérőórával rendelkezik. A bérlő köteles jelen szerződés megkötését követő 8 napon belül a közüzemi szolgáltatókkal szerződést kötni és a közüzemi díjakat a szolgáltató által kiállított számla alapján, közvetlenül a szolgáltató részére, esedékességkor megfizetni, továbbá a bérbeadó kérésére a szolgáltató részére történő rendszeres díjfizetést igazolni.

Barcika Szolg Kft. – Gulyás Tibor Bérleti szerződés  
Kazincbarcika, Patak út 13.  
2021.02.10

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 szolgáltatók 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 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.

12./ 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.

13./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény birtokát a bérbeadó jelen okirat aláírásával egyidejűleg, üres állapotban a bérlő részére átruházza (az erről készült jegyzőkönyvet a jelen szerződés 2. számú 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.

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

15./ 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.



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

**17./** A bérbeadó a helyiség 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.

**18./** A bérlő köteles a bérlemény állagát megóvni, 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.

**19./** 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 helyiségben levő berendezési tárgyak, nyílászárók, burkolatok karbantartásáról, szükség esetén javításáról, cseréjéről;
- a helyiség tűz- és vagyonbiztonságáról.

**20./** 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.

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

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

- o a bérleti díjat, a rezsi-költségeket határidőben, felszólítás ellenére nem fizeti meg;
- o a bérlő a bérbeadóval, illetve a bérlemény környezetében élőkkel szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsít;
- o a bérlő, illetve azon személyek, akik magatartásáért felelős, a bérleményt, vagy az ahhoz tartozó közös használatú helyiségeket rongálják, vagy rendeltetésével ellentétesen használják;
- o a bérlő az 5./ pont szerinti közüzemi szolgáltatási szerződést a bérbeadó részére felszólítás ellenére sem mutatja be;
- o a bérlő a rezsi-költségek megfizetésének tényét felszólítás ellenére sem igazolja a bérbeadó részére;
- o a bérlő a bérleményt nem a jelen szerződésben kikötött tevékenység gyakorlására használja;
- o a bérlő a bérleménybe harmadik személyt befogad;
- o a bérlő a bérleményen engedély nélkül átalakítást végez;

- o a bérlő üzletszerű tevékenységének ellenőrzésére jogosult hatóság üzletbezárás intézkedést, vagy más a tevékenység felfüggesztésével járó szankciót alkalmaz;
- o a bérlő a bérlemény ellenőrzését felszólítás ellenére sem teszi lehetővé;
- o a bérlő adószáma felfüggesztésre vagy törlésre kerül;
- o a bérlővel szemben csődeljárás indul vagy vele szemben a felszámolási eljárás jogerősen elrendelésre kerül;
- o a bérlő végelszámolás hatálya alá került és ennek bérbeadó részére történő bejelentését elmulasztja;
- o a bérlő egyéb szerződészegést követ el.

**23./** A bérlő jelen szerződés megszűnésének időpontjában köteles a bérleményt tisztán, kiürített, a rendeltetészerű használattal együtt járó elhasználódástól eltekintve, annak a bérlőre történő átruházásakor (3. sz. melléklet) 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.

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

**25./** Amennyiben a bérlő a bérlemény 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.

**26./** 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.

**27./** Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony megszűnése után a helyiség visszaadására vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget, abban az esetben a bérleményt jogcím nélkül tartja birtokban, melynek időtartamára használati díjat köteles fizetni a bérbeadó részére. A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 1-6. hónapban a jogviszony megszűnésének időpontjában érvényes bérleti díjjal megegyező mértékű, 7-12. hónapban annak kétszerese, a 12. hónaptól kezdve pedig háromszorosa.

**28./** A bérbeadót zálogjog illeti a bérleti díj és a költségek erejéig a bérlőnek a bérleményben 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.

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

**30./** A bérlő jelen szerződés hatálya alatt jogosult arra, hogy a bérleményt vállalkozása székhelyeként, telephelyeként vagy fióktelepeként bejegyeztesse az illetékes cégbíróságon a bérbeadó előzetes, írásos értesítése mellett. A bérlő jelen szerződés megszűnését követő 5 napon belül köteles az illetékes cégbíróságnál kezdeményezni a bérleménybe bejelentett székhely, telephely vagy fióktelep törlését.

**31./** A bérlő köteles írásban haladéktalanul bejelenteni a bérbeadó részére, ha vele szemben csődeljárás indult vagy a felszámolási eljárást a bíróság jogerősen elrendelte, ha végelszámolási eljárás hatálya alá került, ha adószámát felfüggesztették, törölték vagy egyéb olyan körülmény merült fel, mely a bérbeadó számlájának befogadását, kiegyenlítését kizárja vagy korlátozza.

**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: a bérlemény alaprajza
2. számú melléklet: a birtokbaadási jegyzőkönyv
3. számú melléklet: állapotfelmérő jegyzőkönyv

**Kazincbarcika, 2021. február 10.**



**dr. Kovács László**  
ügyvezető  
Barcika Szolg Kft.  
bérbeadó

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



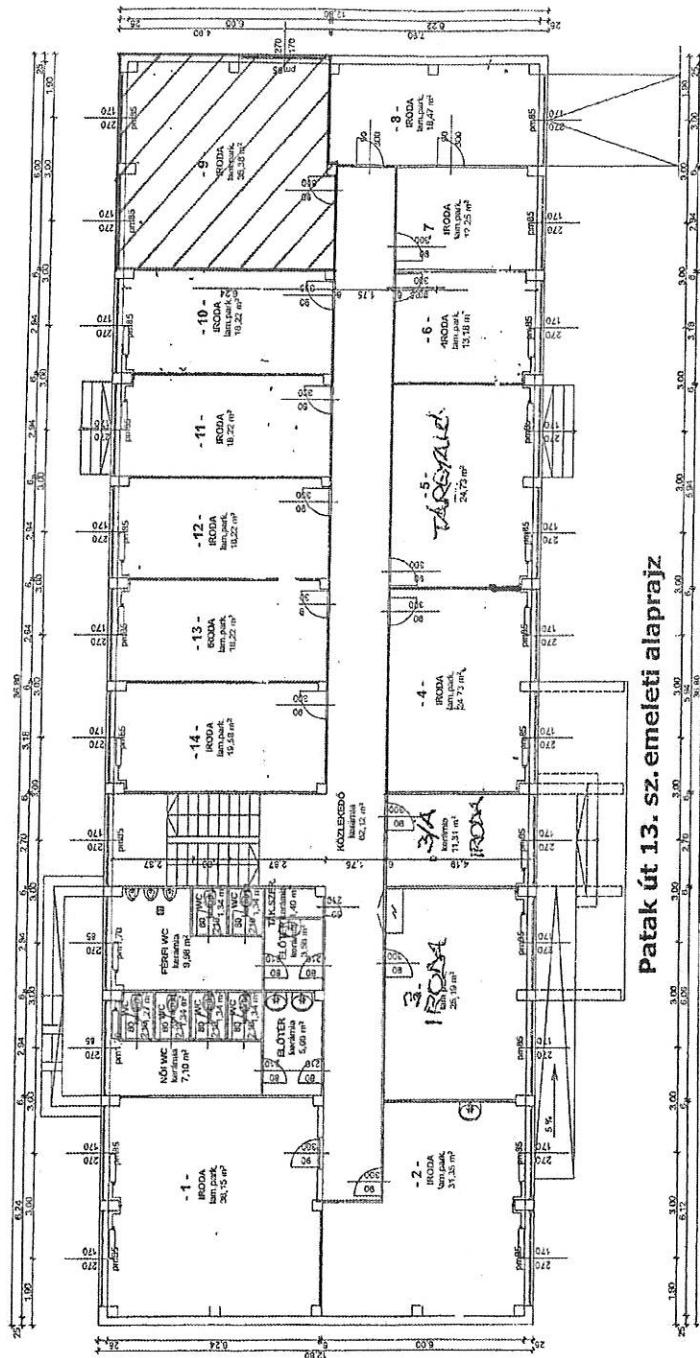
**Gulyás Tibor**  
bérlő

Barcika Szolg Kft. – Gulyás Tibor Bérleti szerződés  
Kazincbarcika, Patak út 13.  
2021.02.10



A Barcika Szolg Kft. és Gulyás Tibor között 2021. február 10-én létrejött bérleti szerződés  
1. számú melléklete

Az ingatlan és a bérlemény helyszín- és alaprajza



Barcika Szolg Kft. – Gulyás Tibor Bérleti szerződés  
Kazincbarcika, Patak út 13.  
2021.02.10

A **Barcika Szolg Kft.** és **Gulyás Tibor** között 2021. február 10-én létrejött bérleti szerződés  
2. számú melléklete

### Birtokbaadási jegyzőkönyv

amely felvételre került 2021. február 10. napján a 2230/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a  
**3700 Kazincbarcika, Patak út 13. 1/9. sz.** alatt fellelhető ingatlanban.

#### Jelen vannak:

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

Képviseli: Lovas Adrienn  
Bérbeadó;

##### **Gulyás Tibor**

Bérlő;

**A Barcika Szolg Kft.** Bérbeadó és **Gulyás Tibor** Bérlő között 2021. február 10-én a **2230/1 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben a 3700 Kazincbarcika, Patak út 13. 1/9. sz. alatt fellelhető ingatlan tekintetében bérleti szerződést kötöttek, amely ingatlant a mai napon a Bérbeadó birtokba adja a Bérlő pedig birtokába veszi.

1. Az ingatlan birtokbavételével kapcsolatos megjegyzések:

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

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

.....

.....

.....

.....

.....

3. Szerződő felek az alábbiakban rögzítik az ingatlanhoz kapcsolódó mérőórák állását:

Mérőóra megnevezése	Mérőóra gyári száma	Mérőóra állása
Víz:	-	-
Gáz:	-	-
Elektromos áram:	206752	303101 kWh

4. Egyéb:

.....

.....

.....

.....

Kelt: Kazincbarcika, 2021. február 10.

  
Barcika Szolg Kft.  
Bérbeadó

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

  
Gulyás Tibor  
Bérlő

A **Barcika Szolg Kft.** és **Gulyás Tibor** között 2021. február 10-én létrejött bérleti szerződés

3. számú melléklete

### Állapotfelmérő jegyzőkönyv

amely felvételre került ..... napján a **3700 Kazincbarcika, Patak út 13. 1/9. sz. Hrsz. 2230/1** alatt található ingatlanban.

Jelen vannak:

..... - Bérbeadó;  
..... - Bérelő;

Szerződő felek kijelentik, hogy a bérlemény minden egyes helyiségét megvizsgálták, amely megvizsgálás eredményeképpen a mellékelt listában található műszaki állapotot, találták:

Falak állapota:

.....  
.....

Nyílászárók állapota:

.....  
.....

Burkolatok állapota:

.....  
.....

Világítás állapota:

.....  
.....



Mérőórák állása/gyári száma:

Mérőóra megnevezése	Mérőóra gyári száma	Mérőóra állása
Víz:	-	-
Gáz:	-	-
Elektromos áram:		

A bérlemény berendezési és felszerelési tárgyai:

.....  
.....

Egyéb:

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

A bérlő által elvégzendő helyreállítási, javítási, pótlási kötelezettségek és ezek teljesítésének határideje:

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



\_\_\_\_\_  
**Barcika Szolg Kft.**  
bérbeadó



\_\_\_\_\_  
**Gulyás Tibor**  
bérlő