

## PIACI LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Név: **Dörgicse Község Önkormányzata**  
Cím: **8244 Dörgicse, Fő u. 16.**  
Adószáma: **15431583-2-19**  
Képviseli: **Pflanzner Sándor polgármester**  
Bankszámla adatok: **11748069-15431583**

mint Bérbeadó (továbbiakban Bérbeadó), másrészről

Név: **Mester Zoltán**  
Születési hely  
Születési idő:  
Anyja neve:  
Lakcíme: **18244 Dörgicse, Fő u. 58.**  
mint Bérelő és

Név: **Mester Cecília Márta**  
**Születési név:** **Kovács Cecília Márta**  
Születési hely  
Születési idő:  
Anyja neve:  
Lakcíme: **8244 Dörgicse, Fő u. 58.**  
mint Bérelő (továbbiakban együtt: Bérlők), együttesen Felek között.

### Bérlemény adatai:

Cím: **8244 Dörgicse, Fő u. 18.**  
Hrsz.: **77**  
Bérlemény alapterülete: **105 m<sup>2</sup>**  
Jogcím: **Piaci alapon bérbe adott lakás**

### Preambulum

Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlők 2023. január 01. napjától használják a jelen szerződés tárgyát képező bérleményt, amelyet a Levendárium Kft., mint munkáltató bérelt a Bérbeadótól. A Bérlők a továbbiakban közvetlenül a Bérbeadótól bérbe kívánják venni az ingatlant, mely jogi cél megvalósulása érdekében az a Felek egymással az alábbi szerződést kötik.

### Szerződés időtartama

Bérbeadás időtartama: **2024.05.01.-2024.12.31.**

- 1.1. Jelen bérleti szerződés határozott időre jön létre és semmilyen körülmények között nem alakulhat át határozatlan idejűvé.
- 1.2. Felek megállapodnak, hogy a bérleti szerződés vége előtt a bérleti szerződéses jogviszony nem, vagy csak közös megállapodással szüntethető meg.
- 1.3. Bérelő köteles jelen bérleti szerződés lejáratá előtt legalább 60 nappal jelezni további bérleti szándékát és kérelmezni bérleti szerződéses jogviszonyának folytatását.

## Bérbeadással kapcsolatos díjak

### **2.1. Bérleti díj**

2.1.1. Bérlok a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleti szerződés kezdetétől bérleti díjat, kötelesek a Bérbeadó részére a fizetni.

### **2.1.2. A piaci alapú bérleti díj 129.360,-Ft., azaz Egyszázhuszonkilencezer-háromszázhatvan forint /hónap.**

2.1.3. Bérlok fizetési kötelezettsége a bérleti időszak végéig, illetve a bérlemény tényleges visszaadásának napjáig áll fenn.

2.1.4. A lakást jogcím nélkül használó által fizetendő használati díj mértéke a jogcímnélküli használat kezdetétől számított két hónapig megegyezik a bérlok által korábban fizetett lakbér összegével, két hónap elteltével a lakáshasználati díj a korábbi lakbér másfélszerese.

### **2.2. Óvadék**

2.2.1. Bérlok a bérleti szerződésben foglalt valamennyi fizetési kötelezettsége, és az esetlegesen a bérleti jogviszonnyal összefüggésben a Bérbeadónak okozott kár megfizetésének biztosítására kötelesek a szerződés aláírását követő 3 napon belül óvadékot (kauciót) Bérbeadó rendelkezésére bocsátani, a bérbeadó bankszámlájára történő átutalással.

### **2.2.2. Az óvadék összege: 300.000. Ft., azaz Háromszázezer forint.**

2.2.3. Bérbeadó jogosult bérlok előzetes megkérdezése nélkül teljes egészében vagy részben felhasználni az óvadék összegét, amennyiben Bérlok megszegik jelen bérleti szerződésbe foglalt bármely fizetési kötelezettségüket vagy Bérbeadónak kárt okoznak.

2.2.4. Az óvadék felhasználása nem csorbítja Bérbeadó rendelkezésére álló egyéb jogokat és jogorvoslatokat, beleértve azt a jogot, hogy bérlotól további kártérítést követeljen és/vagy felmondja a bérleti szerződést.

Bérlok Bérbeadó felszólításának kézhezvételétől számított 8 napon belül kötelesek az óvadék összegét kiegészíteni, amennyiben bérbeadó részben vagy egészben azt felhasználja. Bérlok e kötelezettségének elmulasztása a bérleti jogviszony Bérbeadói felmondását vonja maga után.

2.2.5. Bérlok az óvadékot – vagy annak egy részét – akkor jogosultak visszakapni, ha az ingatlanak Bérbeadó részére történő visszaadását követően a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas, kiürített állapotban van, és a Bérlok teljesítették jelen bérleti szerződésből, vagy azzal kapcsolatban felmerülő összes kötelezettségüket.

2.2.6. Bérlok az óvadék után, annak visszaadásakor Bérbeadótól kamatot nem követelhetnek. Az óvadék a szerződés teljesítésének biztosítéka és arra a Ptk. szabályai irányadók.

### **2.3. Közüzemi költségek**

2.3.1. A közüzemi órák állását felek a szerződés aláírásának napján külön jegyzőkönyvben rögzítik.

2.3.2. A közüzemi mérőórák Bérlok nevére történő átírásához Bérbeadó hozzájárul.

### **2.4. Fizetési mód**

2.4.1. Bérlok a bérleti díj megfizetését havonta előre, egy összegben, legkésőbb a tárgy hó 15. napjáig kötelesek teljesíteni a Bérbeadó bankszámlájára történő átutalással.

- 2.4.2. Késedelmes fizetés esetén a késedelmi kamat mértéke a késedelembe esés időpontjától kezdve a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 10 százalékponttal növelt értéke.
- 2.4.3. Bérlok tudomásul veszik, hogy lakbértartozás esetén a Bérbeadó a bérleti jogviszonyt felmondhatja, viselik továbbá a tartozás jogi úton való érvényesítésének költségeit.
- 2.4.3. Bérbeadó jelen bérleti szerződésből eredően Bérlokkal szemben keletkezett követelését más gazdálkodó szervezetre, helyi önkormányzatra, valamint költségvetési szervre engedményezheti, faktorálhatja, illetve annak behajtásával követelésbehajtással foglalkozó gazdálkodó szervezetet bízhat meg. Ezen eljárások kapcsán felmerült, indokolt költségeket Bérlo viselni tartozik.

### **A bérlemény használata**

- 3.1. Felek rögzítik, hogy a bérlemény Dörgicse Község Önkormányzatának tulajdonában és vagyonhasznosításban áll.
- 3.2. Bérlok a Bérleményt az általuk ismert, általuk már lakott állapotban veszik át, a kimutatott területtel.  
Bérlok ennek alapján kijelentik, hogy a bérlemény esetleges hiányosságai címén Bérbeadóval szemben semminemű igényt nem támasztanak sem a szerződés megkötésekor, sem később.
- 3.3. Felek megállapodnak, hogy a bérleményben lévő, illetve a bérlok által odavitt tárgyak illetve dolgok biztosításáról saját költségen és felelősségére a Bérlok maguk kötelesek gondoskodni, az ezekben esetlegesen bekövetkező károkért a Bérbeadó felelősséget nem vállal.
- 3.4. Bérlok a szerződés fennállása alatt – kizárólag lakás céljára – használhatják a bérleményt.
- 3.5. Bérlok kötelesek a bérleményt rendeltetésszerűen használni, annak állagát megóvni, ideértve a lakás alkotórészeit és tartozékait, felszereléseit, az épület központi berendezéseit és a közös használatra szolgáló helyiségeket is.
- 3.6. Felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó köteles gondoskodni  
a) az épület karbantartásáról;  
b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;  
c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.  
Bérlok kötelesek tűrni az épület karbantartásával, felújításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos munkálatok elvégzését, a bérleményben történő építési-szerelési munkák elvégzését, ha az az épület vagy más bérlemények állapotának megóvása vagy kár megelőzése érdekében szükséges. A tervezett munkálatokról, azok megkezdését megelőzően legalább 15 nappal Bérbeadó értesíti a Bérloket.
- 3.7. Az állagmegóváról, a munkák elvégzéséről (karbantartás, felújítás, pótlás, csere) a bérbeadó köteles gondoskodni azzal, hogy a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartással és a felújítással kapcsolatos költségei a bérloket, a pótlással és cserével kapcsolatos költségei pedig a bérbeadót terhelik.
- 3.8. Bérlok a bérlemény átalakításához, korszerűsítéséhez, felújításához vagy bővítéséhez kötelesek Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását megszerezni. Bérbeadó hozzájárulása nem helyettesíti a szükséges hatósági engedélyeket. Ha Felek eltérően nem állapodnak meg, ezen munkálatok költségei Bérloket terheli. Ha Bérlok a munkálatokat Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül végezték el, azok költségeiket minden esetben Bérlok viselik.

- 3.9. Bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését naptári évente egy alkalommal ellenőrizheti. Bérbeadó szerződésmódosítási igény, a lakás műszaki állapotával kapcsolatos kifogás, vagy szerződésszegő magatartás gyanúja esetén, különösen erre vonatkozó bejelentés vagy hatósági értesítés esetén bármikor rendkívüli ellenőrzést rendelhet el. Az ellenőrzés során Bérlők az ellenőrzés sikere érdekében kötelesek a bérbeadóval együttműködni és az ellenőrzést végző személyeket a lakásba beengedni.
- 3.10. Bérlők tudomásul veszik, hogy a bérleményt albérletbe, illetve más személy használatába nem adhatják. Más személyek befogadásához, bérletársi szerződés létesítéséhez Bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.
- 3.11. Bérlők tudomásul veszik, hogy a lakásbérleményben dohányozni, a bérleményben állatot tartani nem lehet. Amennyiben Bérlők az állattartás szabályait megszegik, Bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

### **Bérleti jogviszony megszűnése**

- 4.1. Azonnali felmondással megszüntethető a szerződés a másik fél súlyos szerződésszegése esetén. Ilyennek tekintik Felek különösen:
  - a) a bérleti díj vagy közüzemi költség 60 napot meghaladó vagy ismételten előforduló késedelmét,
  - b) a lakás, vagy a közös használatra szolgáló terület nem rendeltetésszerű, vagy szerződésszerű használatát,
  - c) a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes magatartás tanúsítását
  - d) a lakás albérletbe adását
  - e) a lakás hozzájárulás nélküli nem lakáscélra történő hasznosítását
  - f) az épületben, annak központi berendezéseiben, a lakásban okozott kár meg nem térítését.
- 4.2. Bérlők jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a bérleti szerződésben rögzített bármely fizetési kötelezettségüknek 60 napot meghaladóan nem tesznek eleget, úgy a bérleményt önként, családtagjaival együtt haladéktalanul elhagyják, és azt Bérbeadónak visszaszolgáltatják. Bérlők tudomásul veszik, hogy ezzel egyidejűleg a bérleti jogviszony megszűnik.
- 4.3. Bérbeadót a hátralékos bérleti díj és járulékai erejéig Bérlők bérlemény területén lévő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. Bérbeadó mindaddig, amíg a zálogjog fennáll, megakadályozhatja a vagyontárgyak elszállítását.
- 4.4. Amennyiben Bérlők a bérleti szerződés lejáratá előtt jelzik további bérleti szándékukat, Bérbeadó az adott bérleményre Bérlőkkel újabb bérleti szerződést köthet. Ennek elmaradása esetén Bérlők semmilyen igényt nem támaszthatnak.
- 4.5. Felek tudomásul veszik, hogy a határozott idő leteltével minden további jognyilatkozat nélkül a bérleti jogviszony megszűnik, és Bérlők kötelesek a bérleményt a szerződés utolsó napját követő munkanapon jegyzőkönyvvel Bérbeadóknak birtokba adni és elhagyni.
- 4.6. Bérlőknek a birtokbaadás során a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a használathoz szükséges épülettartozékokkal, alkotórészekkel és tartozékokkal együtt kell Bérbeadónak visszaadni.
- 4.7. Amennyiben a bérlemény visszaadásához szükséges feltételek nem állnak fenn, a hiányok jegyzőkönyvben rögzítésre kerülnek. A pótláshoz szükséges munkák költsége a rendelkezésre álló óvadék összegéből levonásra kerül.

- 4.8. Amennyiben Bérlok önkéntes jogkövetésének elmulasztása folytán Bérbeadó kénytelen a bérleményt zárcserével birtokba venni és abban ingóságok maradnak vissza, Bérbeadó azok 30 napon belüli elszállítására felszólítja Bérloket. A határidő eredménytelen elteltével Bérbeadó az ingóságok hulladékkénti elszállításával a bérleményt lomtalanítja, vagy azok felett törvényes zálogjogát gyakorolja. Bérbeadó teljesen szabadon, indokolási kötelezettség nélkül dönt arról, hogy a bérleményben maradt ingóságokat lomtalanítja, illetve azokon zálogjogát gyakorolja. Választását a Bérlo, aki ingóságait jogellenesen hagyta hátra, nem kifogásolhatja. Bérbeadónak a zárcserével és az ingóságok lomtalanításával, illetve az ingóságok feletti zálogjog gyakorlásával összefüggésben felmerült valamennyi költségét, kárát Bérlok tartoznak viselni.

### **Egyéb megállapodások**

- 5.1. Bérloársak jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogviszony vonatkozásában bármelyikük jogosult önállóan is jognyilatkozatot tenni, amelyet Bérbeadó közös jognyilatkozatként elfogad, valamint kijelentik, hogy a Bérbeadó részéről bármelyikük részére történő pénzügyi teljesítést elfogadják szerződésszerű teljesítésnek.
- 5.2. Felek megállapodnak abban, hogy bármely elszámolási vita, illetve bérbeadói igény kielégítés esetére, valamint bármely egyéb, a közvetlen bírósági végrehajtás céljából szükséges tény, adat megállapítása tekintetében Bérbeadó nyilvántartásai, könyvei alapján készült ténytanúsítványt mint közhiteles, aggálytalan tartalmú bizonyítékot elfogadják.
- 5.3. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlok nevére és a bérlemény címére szóló írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket tértivevényes, ajánlott, vagy egyéb könyvelt levélpostai küldeményként postára adtak, a címzettekkel közöltnek, részükre kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a címzett nem szerzett tudomást. Kézbesítettnek kell tekinteni az első postai kézbesítés megkísérlése napjától, vagy ha ez nem állapítható meg, a második postai kézbesítés megkísérlése napjától számított ötödik munkanapon, illetve azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta feladónak visszaküldte.
- 5.4. Felek kijelentik, kötelezik magukat arra, hogy a fenti jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy a szerződés megkötésétől kezdve a kézbesítési címen a bérleti szerződés időtartama alatt folyamatosan rendelkezzenek a postai küldemények átvételére jogosult személlyel, képviselővel. Ennek elmulasztása esetén a mulasztó szerződő fél erre nem hivatkozhat.
- 5.5. Bérlok vállalják, hogy adataikban bekövetkezett változás esetén haladéktalanul értesíti a Bérbeadót.
- 5.6. A Bérlok kijelentik, hogy cselekvőképes magyar /vagy európai uniós / állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége nem korlátozott.
- 5.7. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérlok a korábban lejárt bérleti szerződésében rögzített határidő lejártától számított 15 (tizenöt) napon túl kezdeményezték az új bérleti szerződés megkötését, úgy jelen szerződés általuk történő aláírásának naptári hónapja végéig jogcím nélküli ingatlanhasználóknak minősülnek és kötelesek a Bérbeadónak a jogcím nélküli helyiséghasználat miatti használati díjat fizetni. A használati díj a korábbi bérleti szerződésben rögzített határozott idő lejártát követő 60 napig a korábbi bérleti díjjal azonos összegű, a 61. naptól viszont a korábbi bérleti díj másfélszerese. A jelen bérleti szerződés Bérlok általi aláírását követő naptári hónap első napjától Bérlok a jelen bérleti szerződésben rögzített havi bérleti díj megfizetésére kötelesek.
- 5.8. Bérlok az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján hozzájárulnak ahhoz, hogy Bérbeadó, mint adatkezelő a bérlok személyes adatait kezelje és felhasználja.

- 5.9. Bérlok nyilatkoznak arról, hogy a Bérlemény energetikai tanúsítványát a Bérbeadótól átvették.
- 5.10. Bérbeadó a Bérlo adatainak kezelésekor a személyes adatok védelméről szóló jogszabályok mindenkor hatályos rendelkezései szerint jár el. Bérlok jelen bérleti szerződés aláírásával hozzájárulnak személyes adataiknak kezeléséhez.
- 5.11. Ezen bérleti szerződésből fakadó követelések húsz év alatt évülnek el. Az elévülést a bérbeadóknak a bérlo részére küldött, a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítása megszakítja. Az elévülés megszakításától az elévülés újból kezdődik.
- 5.12. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben, valamint a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltak az irányadók.
- 5.13. Bérbeadó és Bérlok megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből fakadó jogvitáikban, akár a kiürítésre és visszaadásra kötelezési igényről, akár járulékos bérleti/használati díj igényről, akár járulékos közszolgáltatási díj igényről, akár kártérítési igényről van szó, kikötik a Veszprémi Járásbíróság és a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességét.

Felek jelen szerződést elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Dörgicse, 2024. ....

Pflanzner Sándor  
polgármester  
**Dörgicse Község Önkormányzata**  
Bérbeadó képviselőjében

Mester Zoltán                      Mester Cecília Márta  
Bérlok