



**ELŐTERJESZTÉS**

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2026. október 27-ei rendes, nyílt ülésére

Hiv. szám: MJH/1463/2026.

Tárgy: Javaslat bérleti szerződés elfogadására

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Önkormányzat 2026. augusztus 17. napján birtokba vette a Majosháza 271/10/A/2 helyrajzi számú, természetben Majosháza, Arany János utca 23. szám alatti ingatlanon található 141 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakást, a hozzá tartozó 378 m<sup>2</sup> nagyságú földterülettel együtt (a továbbiakban: ingatlan) azzal a céllal, hogy a továbbiakban az ingatlant szolgálati lakásként hasznosítsa.

Dr. Karácsony István, a település háziorvosa kérelmezte, hogy szolgálata idejére családjával együtt az ingatlanba beköltözhessen, ott életvitelszerűen lakhasson.

A bérleti díj megállapítása érdekében az Önkormányzat felkérte a Globe Land Gold Ingatlanforgalmazó Kft-t, hogy az ingatlan értékbecslését végezze el. A 2026. október 5. napján elkészült értékbecslés (1. számú melléklet) alapján az ingatlan havi bérleti díja 210.000 Ft, azaz kettőszáztízezer forint.

A bérleti szerződés tervezete jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

**Határozati javaslat:**

**Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete**

- a) a Majosháza 271/10/A/2 helyrajzi számú, természetben Majosháza, Arany János utca 23. szám alatti ingatlanon található 141 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakást, a hozzá tartozó 378 m<sup>2</sup> nagyságú földterülettel együtt „szolgálati lakás” címen hasznosításra kijelöli.
- b) saját részéről elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti bérleti szerződést, amely alapján a Majosháza 271/10/A/2 helyrajzi számú, természetben Majosháza, Arany János utca 23. szám alatt található 141 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakást, a hozzá tartozó 378 m<sup>2</sup> nagyságú földterülettel együtt dr. Karácsony István részére a háziorvosi szolgálata idejére bérbe adja a bérleti szerződés 3. pontjában rögzített 210.000 Ft, azaz kettőszáztízezer forint havi bérleti díj és rezsiköltségek megfizetése mellett.
- c) felhatalmazza a Polgármestert a b) pont szerinti bérleti szerződés aláírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

**Az előterjesztést tárgyalta:** Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

**Az előterjesztést készítette:** Jakab Judit intézményfelügyeleti referens

**Mellékletek:** 1. számú melléklet: Értékbecslés  
2. számú melléklet: Bérleti szerződés tervezete

**Majosháza, 2026. október 21.**



**Zsiros Viktor**  
polgármester

**Az előterjesztés törvényes:**



**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző



1. számú melléklet

2310 Szigetszentmiklós, Akácfa utca 9-11

✉ [globe.land.gold@gmail.com](mailto:globe.land.gold@gmail.com) ☎ +36 20 9420 711

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**MAJOSHÁZA**  
**Arany János utca 23.**  
**Hrsz.: 271/10/A/2**  
**ALATTI**  
**Ingatlan bérleti díjáról**

Készült: Szigetszentmiklós, 2026. október 05.

**Az értékbecslés 90 napig érvényes!**

## **Tartalomjegyzék**

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Értékelési bizonyítvány
4. Korlátozó feltételek
5. Aláíró lap
6. Megbízás
  - Megbízás tárgya
  - Adatszolgáltatások
  - Szakértői módszerek
7. Általános leírás
- 8-10. Értékbecslés
  - Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői
  - Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
  - Az ingatlan értékbecslés módja
11. Térkép, műholdkép
- 12-13. Fotók
- 14- Mellékletek
  - Szabályozási térkép
  - E-hiteles tulajdoni lap

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Majosháza Község Önkormányzata megbízást adott cégünk, a Globe Land Gold Ingatlanforgalmazó Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1.) részére, hogy ingatlanforgalmi értébecslést készítsen a 2339 Majosháza, Arany János utca 23. szám alatti, 271/10/A/2 helyrajzi számú, „lakás” megnevezésű ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

**MAJOSHÁZA**  
**Arany János utca 23.**  
**Hrsz.: 271/10/A/2**  
**ALATTI**  
**Ingatlan**

Bérleti díját a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybevehető jogi helyzetet feltételezve:

**210.000,- Ft / hó**

Azaz  
**Kétszáztízezer**  
Forint per hónap  
nagyságrendben állapítom meg.

**Szigetszentmiklós, 2026. október 05.**

  
**HOHL LÁSZLÓ**  
Nsz.: 598/2001.  
vagyonértékelő

### **Feltételezések és korlátozó feltételek:**

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítésének adatait is.

Az ingatlan tulajdonjogát a Megbízónktól kapott tulajdoni lap alapján elfogadtam.

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az alábbi ingatlanértékelő jelentésben azonosítjuk az ingatlant, megadjuk azokat a feltételeket, amelyekben az elemzés alapul, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint korlátozó feltételeket, amelyek mellett ingatlanértékünk érvényes.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő diagnosztikai statikai vizsgálatot nem végzett, az értékelést szemrevételezés útján végeztük, figyelembe véve a Megbízó adatszolgáltatását.

Az értékbecslő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezők hatásáért, melyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.

Az értékbecslő veszélyes anyag jelenlétét nem észlelte, nincs tudomása ilyen anyagok jelenlétéről.

Minden rendelkezésünkre bocsátott adatot, információt megbízhatónak tekintettünk, azonban valódiságukért nem vállalunk felelősséget.

Jogi ügyekben nem nyilvánítunk véleményt.

Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindettől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem egyes részeinek kiragadásával nem publikálható, más célra nem használható.

A tárgyi ingatlan értékbecslése a jogszabályokban meghatározott időtartamig, a készítéstől számított 90 (kilencven) napig érvényes.

**Aláíró lap**

**MAJOSHÁZA**  
**Arany János utca 23.**  
**Hrsz.: 271/10/A/2**  
**ALATTI**

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

**MAJOSHÁZA KÖZSÉG**  
**ÖNKORMÁNYZATA**  
megbízó

.....

**GLOBE LAND GOLD KFT.**  
**HOHL LÁSZLÓ**  
*Ny.sz.:598/2001*  
Ingatlanvagyon-értékelő

GLOBE LAND GOLD KFT.  
Közvetítői Iroda  
Helység: 271/10/A/2  
Cégjegyzékszám: 01801082

.....

**Szigetszentmiklós, 2026. október 05.**

## Megbízás

Hivatalos megbízás alapján a **GLOBE LAND GOLD KFT.**  
( 2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt. 9/1. )  
elvégezte az alábbi ingatlan értékbecslését:

**MAJOSHÁZA**  
**Arany János utca 23.**  
**Hrsz.: 271/10/A/2**

### Az értékbecslés célja

Az értékelés célja megállapítani az ingatlan **havi bérleti értékét**.

### A megbízás tárgya

Az értékbecslés kizárólag a helyrajzilag megjelölt **ingatlanra és a rajta álló felépítményre** vonatkozik, a helyszínen lévő mobiliákra, berendezési tárgyakra **nem terjed ki**.

### Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- 2026. 09. 28. keltű tulajdoni lap másolatát,
- térinformációs térképét,
- az épület alaprajzát.

### Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,  
**2026-10-01** -én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszínen állapotörögzítő fotók készítettünk az ingatlanról.

Az értékelést az általános nemzetközi gyakorlatnak megfelelően helyszíni állapotellenőrzés alapján készítettük el. Feltárásokat, méréseket nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

## Általános leírás

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Majosháza központjához közel, kertvárosi, falusias környezetben található, az Arany János utca 23. szám alatt, belterületi részen. A Duna-part és a Széchenyi sétány karműútjára van az ingatlantól. Könnyedén megközelíthető, az ingatlanhoz vezető utak szilárd burkolatúak. A becslés tárgyát képező 271/10/A/2 helyrajzi számú, „lakás” megnevezésű ingatlan összesen 141 m<sup>2</sup> térmértékű. Ikerház hátsó lakása, önálló telekrésszel.

A telek síkfelületű, szabályos formájú, kerítéssel körbekerített. Egy ikerház található rajta merőleges kialakítással az utcáfrontra. A vizsgált lakáshoz tartozó a telekrész a hátsó kert, valamint a jobb oldalon kialakított kocsibejáró. Az épület 2026-ban épült, hagyományos technológiával, téglafalazattal, beton födémmel. Tetőszerkezete fa, cserépfedés sátoztetővel. Nyílászárói műanyag szerkezetűek, hőszigetelő üvegezéssel. A lakás összesen 141 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű. Földszint + emelet kialakítású. Földszinti helyiségei: előszoba, nappali-konyha-étkező, közlekedő, hálósoba, fürdősoba-wc, kazánhelyiség-mosókonyha. elő, fektető, elkülönítő. Emeleti helyiségek: közlekedő, fürdő-wc, 4 hálósoba. A ház belső padlóburkolata járólappal és parkettával. A falak festett és csempézett felületűek. Műszaki állapota újszerű. A fűtésről és meleg vízzel való ellátásról gázüzemű cirkókazán gondoskodik.

### Közmű helyzet:

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Vízellátás:  | közhálózatról mérővel |
| Áramellátás: | közhálózatról mérővel |
| Gázellátás:  | közhálózatról mérővel |
| Csatorna:    | kiépítve              |

## Értékbecslés

### Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, 2026. 09. 28. keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

271 / 10 / A / 2

Alapterülete:

141 m<sup>2</sup>

Megnevezése:

Lakás

Bejegyzett tulajdonosa:

**Majosháza Község Önkormányzata**  
( 2339 Majosháza, Kossuth Lajos utca 34. )

**1 / 1 arányban**

### *Terhek:*

*Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.*

\*

### Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értéknövelő tényezők:

• -

Értékcsökkentő tényezők:

• -

### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

**A piaci érték meghatározása:** Összehasonlító elemzésen alapuló értékelés konkrét és ismert bérbeadási ügyletek, illetve kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

(1.Ingatlanok kiválasztása, 2.Fajlagos alapérték meghatározás, 3.Értékmódosító tényezők elemzése, 4.Végső érték számítás)

#### Összehasonlító adatok:

| Helyszín                     | Funkció     | Ép.<br>m <sup>2</sup> | Piaci ár<br>ezer<br>Ft/hó | Fajlagos<br>ár Ft/m <sup>2</sup> | Állapot |
|------------------------------|-------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|---------|
| Kiskunlacháza, központ       | Családi ház | 140                   | 300                       | 2 143                            | jó      |
| Kiskunlacháza, kertváros     | Családi ház | 150                   | 250                       | 1 667                            | jó      |
| Szigetszentmiklós, központ   | Családi ház | 200                   | 400                       | 2 000                            | jó      |
| Dunaharaszti, kertváros      | Sorház      | 140                   | 310                       | 2 214                            | jó      |
| Átlagos fajlagos alapár (Ft) |             |                       |                           | 2 006                            |         |

#### Korrektíós tényezők:

*Kínálati ár miatt:* - 10 %

*Műszaki állapot miatt:* + 5 %

*Elhelyezkedés miatt:* - 5 %

*Kert térmértéke miatt:* - 15 %

$\Sigma = - 25 \%;$   $2.006,- \text{ Ft/m}^2 * 0,75 = 1.505,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték:

1.505,- Ft/m<sup>2</sup>

#### Piaci alapú forgalmi érték:

Majosházán és környékén a hasonló tulajdonságokkal rendelkező ikerházi, sorházi ingatlanok és házrészek bérleti díjának fajlagos ára 1.505,- Ft/m<sup>2</sup>.

Az ingatlan havi bérleti díjának értéke:  
 $141 \text{ m}^2 \times 1.505,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 212.205,- \text{ Ft}$

**Piaci alapú forgalmi összérték (kerekített):**  
**210.000,- Ft / hó**

**Az ingatlan értékbecslésének módja**

Jelen ingatlan értékbecslés az összehasonlító adatok módszere alapján történt.

**Az ingatlan értékbecslésének összesítése**

Az ingatlanpiacon jelenleg a megnövekedett forgalom mellett kínálati piac alakult ki, ezért az óvatos becslés elvét követtük.

Ennek megfelelően a

**MAJOSHÁZA**  
**Arany János utca 23.**  
**Hrsz.: 271/10/A/2**  
**ALATTI**  
**Ingatlan**

Bérleti díját a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybevehető jogi helyzetet feltételezve:

**210.000,- Ft / hó**

Azaz  
**Kétszáztízezer**  
Forint per hónap  
nagyságrendben állapítom meg.

  
**HOHL LÁSZLÓ**  
**Nsz.: 598/2001**  
vagyonértékelő

**Szigetszentmiklós, 2026. október 05.**

**Térkép, műholdkép**



**Fotók az ingatlanról**



**Belső fotók**



Elektronikus Részletfoglalás: 2026.07.27. 10:00:00

ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVANTARTÁS

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 10  
2200 Ráckeve, Szent István tér 3./III.

Tulajdonlap-másolat  
Tervelet  
Jegyzet  
NYILVANTARTÁS  
2026.07.28.

Majosháza  
Belterület, 271/10, A/2 helyrajzi szám

Oldal: 1/1

## CÍMKÉPZÉS ALATT

Majosháza, Belterület, 271/10, A/2

Társasház kiépítés

## I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
INVER/2026/917452/3 2026.07.22. 00:00:00  
AZ EGYEB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI

| Rendeltetési mód | Terület (m <sup>2</sup> ) | Szobák sz. | Félszobák sz. | Estimes hányad |
|------------------|---------------------------|------------|---------------|----------------|
| lakás            | 141                       | 6          |               | 1/500 (10000)  |

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
INVER/2026/751450/5 2026.06.15. 00:00:00  
Jogi jelleg: Társasház

Az ingatlanhoz tartoznak az alapföldi okirattal bizonyítottan a tulajdonban álló építmények és a benne lévő tárgyak.

## II. RÉSZ

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
INVER/2026/936166/3 2026.07.28. 00:00:00

## Tulajdonjog

Tulajdoni hányad: 1 / 1  
Jogállás: Tulajdonos  
Jogváltás: jogátvitel, adásvétel

Utolsó előtti bejegyzés: II / 1

Név: MAJOSHÁZA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA

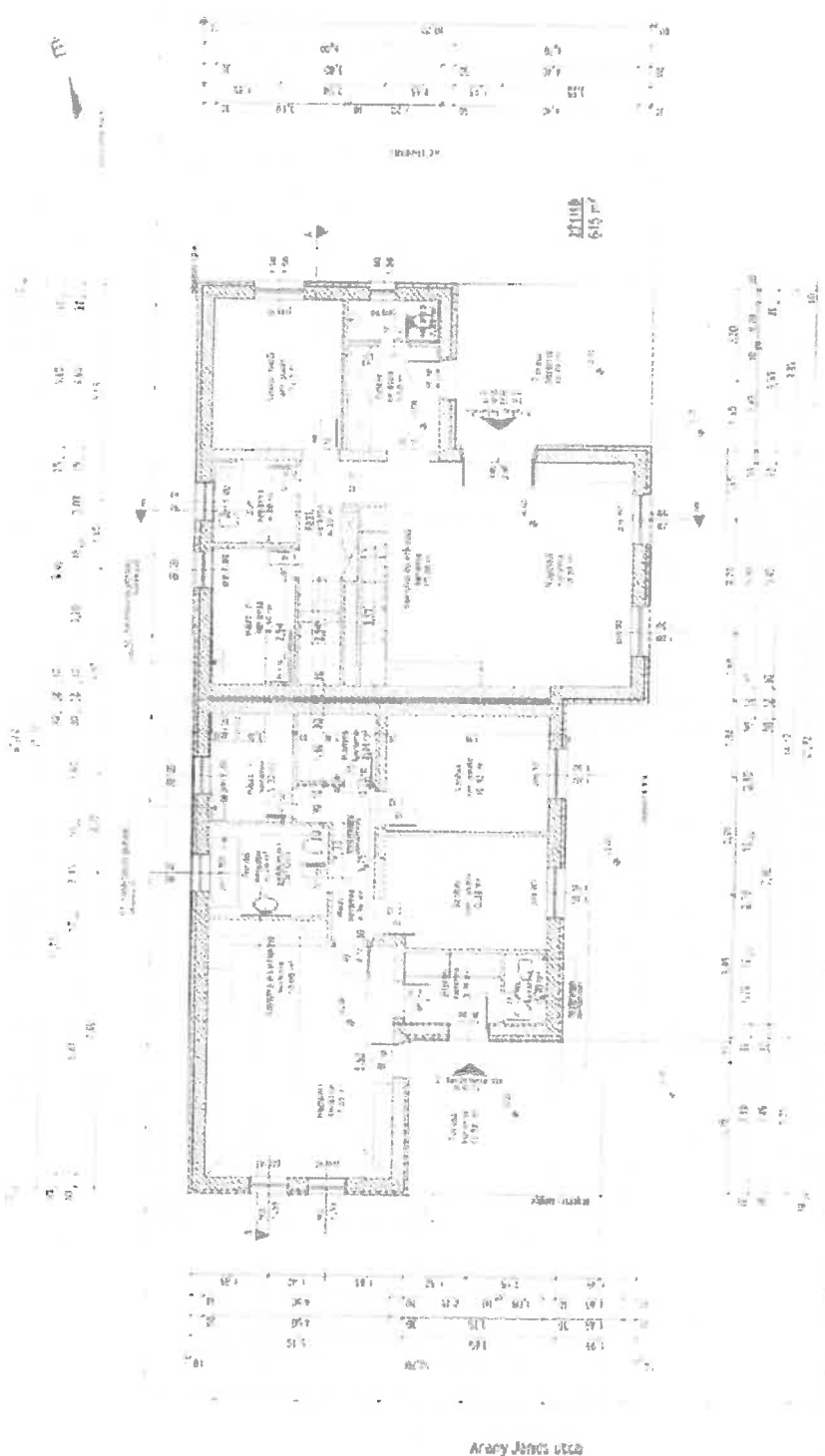
Jogszóhi cím: Magyarország 2339 Majosháza, Kossuth utca 34.

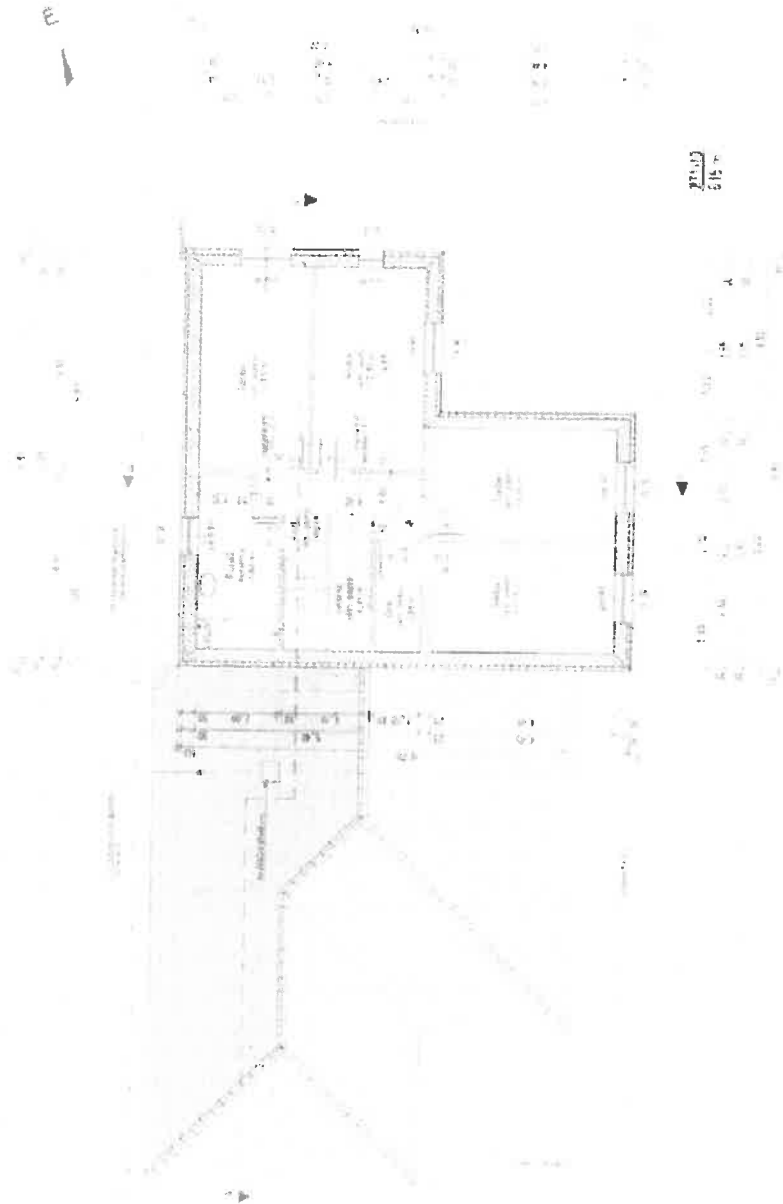
## III. RÉSZ

## NEM TARTALMAZBÉLTÖRZÉST

Az I. híreszt tulajdonlap-másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig megkegyeztetett ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A személyi másolat a fennálló bejegyzéseket, a híreszt másolat a jelenlegi bejegyzést tartalmazza. Az új elektronikus dokumentum kinyomtatása nem minősül teljes körű másolat dokumentumnak.

TULAJDONLAP VÉGE





Arany János utca

ANTAGJELÖLÉSEK



MÉRTÉKEZÉSEK

Arany János utca 1. sz. alatti épület  
 1. sz. alatti épület  
 1. sz. alatti épület  
 1. sz. alatti épület

KÉTLARÁS JÁRÓKÉRTÉKÉNEK  
 EGYVIRÁGJELÖLÉSENEK

E3

Arany János utca 1. sz. alatti épület  
 1. sz. alatti épület  
 1. sz. alatti épület  
 1. sz. alatti épület

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

**Majosháza Község Önkormányzata** (2339 Majosháza, Kossuth u. 34.; adószám: 15734776-2-13 képviseli: Zsiros Viktor polgármester), mint Bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**), másrészről:

**Dr. Karácsony István** (született: ; anyja neve: ; lakcíme: ), mint Bérelő (a továbbiakban: **Bérelő**),

együttesen **Felek** között a mai napon az alábbi feltételek szerint.

1. Bérbeadó a .../2026. (X. 27.) számú Képviselő-testületi határozat alapján lakás céljára bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező Majosháza 271/10/A/2 helyrajzi számú, természetben **Majosháza, Arany János utca 23. szám** alatt található **ingatlanon lévő 141 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű „lakás” megjelölésű ingatlant berendezéseivel, tartozékaival együtt, a hozzá tartozó 378 m<sup>2</sup> nagyságú földterülettel** (a továbbiakban: **„Ingatlan”**).  
Bérelő az Ingatlant a bérleti szerződés megkötése előtt megtekintette, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak, kifogástalan minőségűnek tartja. Bérbeadó az Ingatlant a jelen szerződés szerinti feltételekkel adja bérbe.
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi az Ingatlant, visszamenőleges hatállyal **2026. szeptember 1. napjától határozatlan időtartamra**.
3. Bérelő havi 210.000 Ft, azaz kettőszáztízezer forint bérleti díj megfizetésére köteles. Bérelő a bérleti díjat tárgyhó 15. napjáig köteles megfizetni a Bérbeadó által kiállított számla alapján. Amennyiben Bérelő a havonta esedékes bérleti díjat a számla kézhezvételét követő 5 napon belül nem egyenlíti ki, úgy a Bérbeadó felszólítását követő 3 napon belül pótolhatja azt, ellenkező esetben Bérbeadó jogosult azonnali hatállyal felmondani a bérleti szerződést (rendkívüli felmondás). A Bérbeadó jogosult a bérleti díj változtatására, amelyről köteles a Bérelőt 60 (hatvan) nappal korábban igazoltan írásban tájékoztatni.
4. A birtokbalépés napjától a Bérelő viseli az ingatlan közüzemi költségeit. A Bérelő köteles félévente, minden év január 10. napjáig és július 10. napjáig nullás közüzemi igazolásokat bemutatni a Bérbeadó részére a közüzemi díjak teljesítéséről. A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan közüzemi szerződéseit átveszi, és a mérőórákat a saját nevére átíratja. A Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a Bérelő az Ingatlanban található valamennyi közüzemi mérőórát a saját nevére átírassa és az Ingatlanba bejelentkezzen.
5. Bérbeadó hozzájárulását adja, hogy a Bérelő és a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozók lakó- és/vagy tartózkodási hely tekintetében az Ingatlan címét bejelentkezés céljából megadják. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen bérleti szerződés megszűnésekor az Ingatlanból – a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozókkal együtt – 15 napon belül kijelentkezik.
6. Felek egyezően rögzítik, hogy Bérelő az Ingatlant kizárólag lakás céljára használhatja, a bérleti jogviszony időtartama alatt Bérelő a Bérbeadó írásbeli engedélye nélkül más személynek az Ingatlant albérletbe nem adhatja és az Ingatlan használatát másnak át nem engedheti.

7. Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan értékét növelő beruházást csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet.
8. Bérlo köteles a bérleti jogviszony fennállása alatt az Ingatlant az állag sérelme nélkül rendeltetésszerűen használni, az Ingatlant, az ahhoz kapcsolódó berendezéseket, rendszereket és a hozzá tartozó kertet rendesen és rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetésszerű használatból felmerülő meghibásodási, javítási, karbantartási és kisebb felújítási munkákat saját költségén elvégezni. Bármilyen egyéb felújítást, átalakítást csak a Bérbeadóval kötött előzetes írásbeli megállapodás alapján végezhet el.
9. Bérlo köteles a jelen szerződés aláírásától számított 30 (harminc) napon belül az Ingatlanra vonatkozó, legalább a bérelt Ingatlan használatával összefüggésben harmadik személyeknek és harmadik személyek által okozott károkra kiterjedő felelősségbiztosítást, valamint az Ingatlanban elhelyezett saját ingóságaira vagyonbiztosítást kötni, és a biztosítási kötvény, illetve a díjfizetés igazolásának másolatát a Bérbeadó részére bemutatni. Bérlo köteles a biztosítási fedezetet a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt fenntartani és Bérbeadó kérésére 5 napon belül bemutatni. A biztosítás megkötésének vagy folyamatos fenntartásának elmulasztása a jelen bérelti szerződés súlyos megszegésének minősül, amely a Bérbeadó részéről rendkívüli felmondásra adhat alapot. Bérbeadó nem felel a Bérlo tulajdonában vagy használatában álló ingóságokban bekövetkező károkért, azok megóvásáról és biztosításáról a Bérlo köteles gondoskodni.
10. Bérlo kijelenti, hogy a jelen bérleti szerződés melléklete szerinti Beruházásokat a bérleti szerződés Bérbeadónak felróható okból történő megszűnése esetén az Ingatlanban hagyja, azok költségeinek Bérbeadó általi – a mellékletben rögzített számítási módszer szerinti – időarányos megtérítése mellett.
11. Jelen szerződés megszűnik az alábbi esetekben:
  - a) Felek közös megegyezésével bármikor;
  - b) bármelyik fél jogosult jelen szerződést a hónap utolsó napjára, legalább 15 (tizenöt) napos felmondási idővel rendes felmondással felmondani;
  - c) bármelyik fél részéről azonnali hatályú felmondással a másik fél súlyos szerződésszegése esetén (különösen, de nem kizárólagosan a jelen szerződésben nevesített esetekben);
  - d) ha az Ingatlan megsemmisül, vagy műszaki állapota, elemi csapás, építésügyi vagy járványügyi hatóság lakhatatlanná minősíti.

Rendkívüli felmondást kezdeményezhet a Bérbeadó, ha a Bérlo az Ingatlant nem rendeltetésszerűen használja, az Ingatlan állagát veszélyezteti, vagy abban kárt okoz, bérleti díjat és /vagy közüzemi díjakat nem fizeti meg (nullás igazolások hiánya), a jelen bérleti szerződésben előírt egyéb kötelezettségeit megszegi, valamint ha megakadályozza a Bérbeadót az Ingatlan használatának ellenőrzésében.

Rendkívüli felmondási jog illeti meg a Bérlot abban az esetben, ha az Ingatlan a Bérbeadónak felróható okból több mint 30 napon át életvitelszerű lakhatásra alkalmatlan, feltéve, hogy hibás teljesítési iránti igényét a Bérlo a felmondás előtt, késedelem nélkül (igazoltan) írásban bejelentette, és felszólítás ellenére az Ingatlan lakhatásra való alkalmasságát a Bérbeadó (ésszerű határidőn belül) nem biztosította.

A rendkívüli felmondás azonnali hatályú.

12. Felek egyezően rögzítik, hogy ha a Bérlőnek Majosháza közigazgatási területén a háziiorvosi feladatok ellátására létrejött jogviszonya bármely okból megszűnik, úgy e feltétel bekövetkezésétől számított hatvanadik napon jelen bérleti szerződés is megszűnik.
13. Felek egyezően rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződés megszűnésekor a Bérlő köteles azonnal elhagyni az Ingatlant, azt ingóságaitól kiürítve, kitakarított, eredeti, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó birtokába visszaadni, és a Bérbeadótól semmilyen elhelyezésre igényt nem tarthat, a további elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.
14. Szerződő felek kikötik, hogy Bérbeadó az Ingatlan rendeltetésszerű használatát – a Bérlő szükségtelen háborítása nélkül, előre egyeztetett időpontban, csak és kizárólag a Bérlő jelenlétében – ellenőrizheti.
15. A 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 vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

Jelen bérleti szerződés 2 oldalból és 16 pontból áll, amelyet a felek átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt 5 eredeti példányban jóváhagyólag aláírtak.

Majosháza, 2026. október ...

.....  
**Majosháza Község Önkormányzata**  
**Zsiros Viktor**                      **dr. Szilágyi Ákos**  
polgármester                      jegyző, mint ellenjegyző  
Bérbeadó részéről

.....  
**Dr. Karácsony István**  
Bérlő

**Pénzügyi ellenjegyzés:**

Aláírás:.....

Dátum:.....

## Melléklet Ingatlan bérleti szerződéshez

2339 Majosháza, Arany János utca 23/b.

Bérbeadó: **Majosháza Község Önkormányzata**  
2339 Majosháza, Kossuth u. 34.  
adószám: 15734776-2-13  
képviseli: Zsiros Viktor polgármester

Bérlő: **Dr. Karácsony István**

Bérlő által finanszírozott berendezés, bútorok értéke az Ingatlanba beköltözéskor

- fürdőszobai szaniterek 400.000 Ft (négy százezer forint)
- konyhabútor 2.500.000 Ft (kétfélmillió-öt százezer forint)
- konyhai eszközök 880.000 Ft (nyolcszáznyolcvanezer forint)
- előszoba bútor 300.000 Ft (három százezer forint)
- nappali bútor 500.000 Ft (öt százezer forint)

**Összesen 4.580.000 Ft** (négyfélmillió-öt száznolcvanezer forint), a továbbiakban: **Beruházás**.

A Beruházás értékcsökkenésének mértéke %-ban beköltözéstől számítva az alábbiak szerint alakul:

|                       |                                                                                                   |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0-12 hónapon belül    | -10 %, azaz a Beruházás értékének 90 %-át téríti meg a Bérbeadó a Bérlő felé                      |
| 13-24 hónapon belül   | -20 %, azaz a Beruházás értékének 80 %-át téríti meg a Bérbeadó a Bérlő felé                      |
| 25-36 hónapon belül   | -30 %, azaz a Beruházás értékének 70 %-át téríti meg a Bérbeadó a Bérlő felé                      |
| 37-48 hónapon belül   | -40 %, azaz a Beruházás értékének 60 %-át téríti meg a Bérbeadó a Bérlő felé                      |
| 49-60 hónapon belül   | -50 %, azaz a Beruházás értékének 50 %-át téríti meg a Bérbeadó a Bérlő felé                      |
| 61-72 hónapon belül   | -60 %, azaz a Beruházás értékének 40 %-át téríti meg a Bérbeadó a Bérlő felé                      |
| 73-84 hónapon belül   | -70 %, azaz a Beruházás értékének 30 %-át téríti meg a Bérbeadó a Bérlő felé                      |
| 85-96 hónapon belül   | -80 %, azaz a Beruházás értékének 20 %-át téríti meg a Bérbeadó a Bérlő felé                      |
| 97-108 hónapon belül  | -90 %, azaz a Beruházás értékének 10 %-át téríti meg a Bérbeadó a Bérlő felé                      |
| 109-120 hónapon belül | -100 %, azaz a Bérbeadó nem köteles – részben sem – megtéríteni a Beruházás értékét a Bérlő felé. |

A bérleti szerződés Bérbeadónak felróható okból történő megszűnése esetén a Bérbeadó a Beruházás értékét a fenti táblázat szerinti értékcsökkenését figyelembe véve téríti meg a Bérlőnek a bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül.

Villanyszerelés és fűtési rendszer utómunkálatainak díja

2.075.180 Ft (kétfélmillió-hetvenöt ezer-egyszáznyolcvan forint)

Felek közös megállapodása szerint a Bérlő Ingatlanból történő kiköltözése esetén a villanyszerelési és fűtési rendszer utómunkálatainak díját a Bérbeadó teljes egészében megtéríti a Bérlőnek a bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül.