ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

Ambrosia Haus Nyugdíjas Apartmanház

Kibocsátó:

Ambrosia Haus Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhely: 2112 Veresegyház, Liszt Ferenc u. 33.
Cégjegyzékszám: 13 09 148265
Adószám: 23414459-1-13
E-mail: info@ambrosiahaus.eu
Telefon: +3620/368-80-72
(a továbbiakban: **„Szolgáltató"**)

Hatálybalépés dátuma: 2025. május 01.

Preambulum

Jelen Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: **ÁSZF**) az Ambrosia Haus Korlátolt Felelősségű Társaság által működtetett **Ambrosia Haus Nyugdíjas Apartmanház** (a továbbiakban: **Intézmény**) működésére, valamint az általa nyújtott szolgáltatások igénybevételének feltételeire vonatkozó általános szabályokat tartalmazza.

Az ÁSZF célja, hogy átlátható módon rögzítse a Szolgáltató és a szolgáltatásokat igénybe vevő **lakók, illetve bérlők** (a továbbiakban: **Fogyasztók**) jogait és kötelezettségeit, valamint az Intézmény működésének alapvető feltételeit.

A Szolgáltató tájékoztatja a Fogyasztókat, hogy az Intézmény **nyugdíjasházként működik**, amelyben **lakhatási szolgáltatások** dominálnak. A Szolgáltató tevékenységét a vonatkozó jogszabályok, különösen az

- **1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról** (a továbbiakban: **Lakás tv.**)

- **2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről** (a továbbiakban: **Ptk.**) rendelkezései szerint végzi.

I.
Az ÁSZF hatálya

1.1. Személyi hatály

Az ÁSZF hatálya kiterjed:

- a Szolgáltatóra;
- az Ambrosia Haus Nyugdíjas Apartmanház szolgáltatásait igénybe vevő minden természetes személyre (a továbbiakban: **Lakó** vagy **Bérlő**);
- továbbá azon harmadik személyekre, akik a Szolgáltatóval a Lakó javára szerződést kötnek vagy a szolgáltatás teljesítésében közreműködnek.

1.2. Tárgyi hatály

Jelen ÁSZF a Szolgáltató által nyújtott valamennyi lakhatási és kapcsolódó kiegészítő szolgáltatásra vonatkozik, különösen:

- lakásbérleti és lakáshasználati jogviszonyokra,
- közös helyiségek használatára,
- közüzemi szolgáltatások tovább-számlázására,
- karbantartási és üzemeltetési szolgáltatásokra,
- a lakók részére biztosított kényelmi és közösségi szolgáltatásokra.

1.3. Időbeli hatály

Jelen ÁSZF 2025. majus 01 -töl hatályos, és visszavonásig érvényes. Az ÁSZF mindaddig irányadó, amíg azt a Szolgáltató módosítja vagy visszavonja.

1.4. Területi hatály

Az ÁSZF területi hatálya kiterjed az Ambrosia Haus Nyugdíjas Apartmanház területére (2112 Veresegyház, Liszt Ferenc u. 33.), valamint minden olyan szolgáltatásnyújtásra, amelyet a Szolgáltató ezen a helyszínen, vagy azzal közvetlen összefüggésben végez.

II.
Az ÁSZF elérhetősége és módosítása

A Szolgáltató az ÁSZF mindenkor hatályos változatát

- papíralapon az Intézmény recepcióján,
- elektronikus formában a www.ambrosiahaus.hu

III.
Fogalommagyarázat

Az ÁSZF alkalmazásában:

- **Szolgáltató:** az Ambrosia Haus Kft., az Intézmény üzemeltetője.
- **Intézmény / Nyugdíjasház:** a Veresegyházon található Ambrosia Haus Nyugdíjas Apartmanház.
- **Lakó / Bérlő:** az a természetes személy, aki a Szolgáltatóval bérleti szerződést kötött és az Intézmény szolgáltatásait igénybe veszi.
- **Szolgáltatás:** a lakhatási, közüzemi, karbantartási és kiegészítő szolgáltatások összessége.
- **Lakás tv.:** az 1993. évi LXXVIII. törvény.
- **ÁSZF:** a jelen Általános Szerződési Feltételek.

IV.
Adatkezelés és adatvédelem

A Szolgáltató a Fogyasztók személyes adatait kizárólag a szolgáltatások nyújtásához, a szerződés teljesítéséhez, valamint a jogszabályokban meghatározott kötelezettségek teljesítéséhez kezeli.

Az adatkezelés során a Szolgáltató betartja az alábbi jogszabályokat:

- **(EU) 2016/679 rendelet** (GDPR),
- **2011. évi CXII. törvény** az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról (Infotv.),
- vonatkozó **lakásbérleti és fogyasztóvédelmi jogszabályok**.

Az adatkezelés főbb elvei:

- csak a szerződés teljesítéséhez szükséges adatok kezelése,
- az adatok bizalmas kezelése és védelme,
- az adatok harmadik félnek történő átadása kizárólag jogszabályi kötelezettség vagy a Lakó előzetes hozzájárulása alapján történhet,
- a Lakó jogosult adatainak megismerésére, helyesbítésére, törlésének kérésére a hatályos adatvédelmi előírások szerint.

V.
Az Intézmény által nyújtott szolgáltatások köre

5.1. Alapszolgáltatások

Az Ambrosia Haus Nyugdíjas Apartmanház elsődleges tevékenysége **lakhatási szolgáltatás nyújtása** időskorú személyek részére. A lakhatási szolgáltatás tartalmazza:

- az egyéni apartman vagy lakrész kizárólagos használati jogát,
- a közös helyiségek (pl. társalgó, ebédlő, kert, mosókonyha, parkoló) rendeltetésszerű használatát,
- az épület fűtését, világítását és alapvető közműszolgáltatások (víz, villany, fűtés, szemétszállítás) biztosítását,
- az épület és berendezéseinek karbantartását és műszaki üzemeltetését.

5.2. Kiegészítő szolgáltatások

A Szolgáltató az alapszolgáltatásokon túl **kiegészítő, kényelmi és közösségi szolgáltatásokat** is biztosíthat, melyek díjkötelesek lehetnek:

- heti vagy igény szerinti **takarítás**, ágyneműcsere, mosatás,
- **étkeztetés** (reggeli, ebéd, vacsora) előfizetéses vagy alkalmi rendszerben,
- **egészségügyi alapellátás** (pl. orvosi ügyelet, vérnyomás- és vércukormérés),
- **személyes asszisztencia** (bevásárlás, ügyintézés, gyógyszerkiváltás),
- **közösségi és szabadidős programok** szervezése (klubfoglalkozások, kirándulások, ünnepségek),
- **karbantartási szolgáltatások** az apartmanban (pl. kisebb javítások, hibabejelentések kezelése).

A Szolgáltató fenntartja a jogot arra, hogy a szolgáltatások körét a lakók igényeihez és a működési feltételekhez igazítsa, a változásokról előzetesen írásban tájékoztatva a Lakókat.

5.3. Szolgáltatások igénybevétele és díjazása

A szolgáltatások díját a **lakhatási szerződés** vagy az **egyedi szolgáltatási megállapodás** tartalmazza.
A díjak módosítása esetén a Szolgáltató legalább **30 nappal korábban írásban értesíti** a Lakókat.
A díjfizetés módja és határideje a felek közötti szerződésben rögzített feltételek szerint történik.
Késedelmes fizetés esetén a Szolgáltató a Ptk. 6:155. § szerinti **késedelmi kamatot** jogosult felszámítani.

VI.
A Lakó és a Szolgáltató jogai és kötelezettségei

6.1. A Szolgáltató kötelezettségei

A Szolgáltató köteles:

- biztosítani a szerződésben rögzített lakhatási és kiegészítő szolgáltatásokat,
- gondoskodni az épület és közös helyiségek **biztonságos, rendeltetésszerű használhatóságáról,**
- rendszeres karbantartást és hibaelhárítást végezni,
- betartani a tűz- és munkavédelmi, valamint egészségügyi előírásokat,
- a Lakók személyes adatait bizalmasan kezelni,
- a szolgáltatások színvonalát a jogszabályokban meghatározott követelmények szerint biztosítani.

A Szolgáltató jogosult a közösségi rendet, házirendet megsértő magatartás esetén **figyelmeztetést** adni, illetve súlyos vagy ismételt szerződésszegés esetén a szerződést **rendkívüli felmondással** megszüntetni.

6.2. A Lakó jogai

A Lakó jogosult:

- a szerződésben meghatározott lakrész kizárólagos és zavartalan használatára,
- a közös helyiségek rendeltetésszerű használatára,
- a szolgáltatások színvonalának fenntartását kérni,
- panaszt, észrevételt tenni szóban vagy írásban a Szolgáltató felé,
- egészségét és méltóságát tiszteletben tartó bánásmódra,
- a szerződéses díjakról és változásokról előzetes tájékoztatást kapni.

6.3. A Lakó kötelezettségei

A Lakó köteles:

- a lakrész és a közös helyiségek rendeltetésszerű használatára,
- a házirend betartására, valamint a többi Lakó nyugalmának és biztonságának tiszteletben tartására,
- a lakás és berendezések állagának megőrzésére,
- a hibákat, meghibásodásokat haladéktalanul bejelenteni,
- a közüzemi és szolgáltatási díjakat határidőre megfizetni,
- a Szolgáltatóval együttműködni a karbantartás és ellenőrzés során.

A Lakó nem jogosult:

- a lakrészt albérletbe adni, bérbe adni vagy harmadik személynek átengedni,
- az apartmanban üzleti tevékenységet folytatni,
- olyan változtatást eszközölni az ingatlanon, amely a szerződés vagy jogszabály megsértését jelentené.

6.4. Felmondás és megszűnés

A lakhatási jogviszony megszűnhet:

- a felek közös megegyezésével,
- határozott idő lejártával,
- rendes felmondással (30 napos felmondási idővel),
- rendkívüli felmondással, ha a másik fél súlyosan megsérti a szerződést vagy a házirendet.

A Lakó a szerződést írásban, indoklás nélkül, **30 napos felmondási idővel** megszüntetheti. A Szolgáltató rendkívüli felmondással élhet különösen, ha a Lakó:

- ismételten nem fizeti meg a szolgáltatási díjat,
- szándékosan rongálja az épületet vagy annak berendezéseit,
- más lakókat zaklat, fenyeget, vagy a közösségi együttélést súlyosan megzavarja,
- a házirendet többszöri figyelmeztetés ellenére sem tartja be.

A felmondás írásban, igazolható módon (átvételi elismervénnyel vagy tértivevénnyel) történik.

6.5. Kártérítési felelősség

A Szolgáltató a Lakó vagy látogatói által okozott károkért nem felelős, ha azok a Lakó vagy harmadik személy gondatlanságából erednek.

A Lakó felelős minden olyan kárért, amelyet az apartmanban vagy közös helyiségekben szándékosan vagy gondatlanul okoz.

VII.
Záró rendelkezések

Jelen ÁSZF-ben nem szabályozott kérdésekben a **Ptk.**, a **Lakás tv.**, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései irányadóak.

A Felek vitás kérdéseiket elsődlegesen békés úton, egyeztetéssel kívánják rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a jogvita elbírálására a Szolgáltató székhelye szerint illetékes bíróság rendelkezik hatáskörrel.

Veresegyház, 2025. majus 01.

Ambrosia Haus Kft. AMBROSIA HAUS 2. 2112 Veresegyház, Liszt F. utca 33.

Szántó Zsolt Mihály
Ambrosia Haus Korlátolt Felelősségű Társaság
ügyvezető