

Ikt.sz.:/2019.

Szerz.szám:/2019.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

I. Szerződő felek

mely létrejött egyrészről

Jahn Ferenc Dél-pesti Kórház és Rendelőintézet (1204. Budapest, Köves u. 1., képviselében: Dr. Ralovich Zsolt főigazgató) mint bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről

..... (székhely: cégjegyzékszám:
adószám: képviseli: ügyvezető) mint bérlő, (továbbiakban:
Bérlő) Bérbeadó és Bérlő együttes említése esetén: Felek

között, alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal és feltételek mellett:

Felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződés tárgyát képező, a természetben 1204 Budapest, Köves utca 1. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) a megyei önkormányzatok konszolidációjáról, a megyei önkormányzati intézmények és a Fővárosi Önkormányzat egyes egészségügyi intézményeinek átvételéről szóló 2011. évi CLIV. törvény 2. § (1) bekezdésének értelmében 2012. január 1. napjától a magyar állam tulajdonába került. Az ingatlan tekintetében a magyar államot megillető tulajdonosi jogok gyakorlására 2012. május 1. napjától a települési önkormányzatok fekvőbeteg-szakellátó intézményeinek átvételéről és az átvételhez kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi XXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján az Állami Egészségügyi Ellátó Központ (továbbiakban ÁEEK) jogosult, az ingatlan Bérbeadó használatában, vagyonkezelésében áll.

Felek tudomással bírnak azon tényről, hogy a bérleti jogviszony kizárólag a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint az Állami Egészségügyi Ellátó Központ – mint a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv – 15/2018. számú Főigazgatói Utasítását figyelembe véve, az előírások maradéktalan érvényesülésével és azzal összhangban létesíthető és tartható fenn. Az iránymutatás általános szabálya értelmében, a vagyonkezelő a vagyonkezelt ingatlant hasznosítani csak az ÁEEK előzetes írásbeli engedélyével jogosult,

mely főszabály alól, kizárólag az ÁEEK Főigazgatói Utasításban taxatív megjelölt esetek képezhetnek kivételt.

II. A bérlet tárgya

Fentiek rögzítése mellett Bérbeadó bérbe adja, Bérelő bérbe veszi az állam tulajdonában lévő, az Állami Egészségügyi Ellátó Intézet vagyonkezelésében álló, de Bérbeadó használatába adott, természetben a 1211 Budapest, Déli utca 11. szám alatti, 210336 hrsz-ú ingatlanon található „C” épület mellett elhelyezkedő „Műhely” és „Raktár” elnevezésű épület mögötti, a Bérbeadó által kijelölt, hozzávetőlegesen 200-220 m² alapterületű területet (továbbiakban: bérlemény), kizárólagosan céljára. A jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a bérlemény elhelyezkedését jelölő térképrajz. (... sz. melléklet) A Bérelő a bérleményen kizárólag olyan tevékenységet végezhet, amely nem összeegyeztethetetlen a Bérbeadó működésével és betegellátásra vonatkozó feladataival, továbbá semmilyen módon (így különösen közlekedési, szag- és zajterhelési, üzemeltetési) nem akadályozza a Bérbeadó üzemszerű működését, a betegellátás zavartalanságát.

III. A bérlet tartama

A bérbeadó és a bérelő a bérleti szerződést, 2020. február 1. napjától számított 48 hónapos, azaz négy éves határozott időtartamra **kötik**. Felek rögzítik, hogy a szerződés esetleges további meghosszabbításának feltétele a tulajdonosi jogokat gyakorló ÁEEK előzetes jóváhagyása. Felek rögzítik, hogy a határozott idő ellenére, a bérleti jogviszony fennállása alatt mindkét fél jogosult a jogviszonyt a másik félhez címzett írásbeli nyilatkozat útján, 30 napos határidővel, indokolás nélkül felmondani.

Felek rögzítik, hogy a jelen bérleti jogviszony megszűnését követően Bérbeadót Bérelő irányába semmilyen helyiség biztosítási teher nem terheli.

IV. A bérleti díj

Bérelő a bérleményért Bérbeadó részére, **bruttó,- Ft/hó** (azaz forint) **bérleti díjat** havonta előre köteles fizetni a Bérbeadó által a tárgy hónapot megelőző hónap 20. napjáig kiállított számla alapján, a tárgy hónap 5. napjáig, a bérbeadó számlájára (számlaszám: 10023002-00317210-00000000) történő banki átutalással.

A Bérló a bérleti díj összegébe a földterület átalakítására, a felépítmények létrehozására vonatkozó költségeket semmilyen formában nem jogosult beszámítani.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés hatályba lépése esetén, annak hatálya alatt, a bérleti díj mértékét a Központi Statisztikai Hivatal által a tárgyévet megelőző naptári év vonatkozásában közzétett infláció (átlagos fogyasztói árindex) mértékének megfelelő mértékben módosítják. Az átlagos fogyasztói árindex közzétételét követően a Bérbeadó írásban tájékoztatja a Bérlőt a módosult díjakról, valamint a díjak esetleges visszamenőleges emelése miatt fizetendő díjkülönbözetről. A tájékoztató szerinti visszamenőleges díjat a Bérbeadó a tájékoztató megküldését követő hónap bérleti és üzemeltetési díjáról kiállított számlában érvényesíti.

Bérló köteles a bérleti díjon felül a bérlemény használata során felmerülő közüzemi és egyéb járulékos költségeket (pl. gáz-energia, villamos-energia, hideg-meleg víz, csatornadíj, szemétszállítás díja) megfizetni a Bérbeadó részére azzal, hogy az önálló fogyasztási helyek mérésére szolgáló végpontok kialakítása a Bérló kötelessége. Bérló tudomásul veszi továbbá, hogy a végpontok kialakításával kapcsolatban felmerült költségeket köteles saját maga viselni.

Késedelmes bérleti díj fizetés esetén a Bérbeadó a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő késedelmi kamat felszámítására jogosult.

Felek rögzítik továbbá, hogy a bérleti jogviszony lejártát követően, amennyiben a Bérló használatában álló területet jogcím nélkül továbbra is birtokban tartja, köteles Bérbeadó részére időarányosan legalább a jelen szerződés alapján megállapított korábbi bérleti díj kétszeres összegének megfelelő díjat fizetni.

Bérló vállalja a fizetendő Áfa számla ellenében történő megtérítését Bérbeadó számára, amennyiben a helyiség bérbeadásával kapcsolatban Bérbeadónak az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény rendelkezése alapján Áfa fizetési kötelezettsége merül fel.

V. Bérló kötelezettségei

Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó a bérlemény használatát napjától biztosítja Bérló részére. Bérló bérleti díjfizetési kötelezettsége napjától esedékes. Bérló a bérleményt rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. Bérló felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.

Bérlő köteles a bérleményt rendeltetésszerűen használni. Bérlőnek a bérleményre vagyombiztosítással kell rendelkeznie. Amennyiben Bérlő e kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Bérbeadó az ebből eredő károkért felelősséget nem vállal és mindennemű ennek következtében esetlegesen Bérbeadónál keletkező kárt Bérlő köteles Bérbeadónak megtéríteni. Bérlő vállalja, hogy a bérleményben keletkezett – nem rendeltetésszerű használattal összefüggő – károkat Bérbeadó külön számlája alapján megtéríti.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény használatára kizárólag a betegellátás zavartalanságának biztosítása mellett jogosult, jelen megállapodás II. pontjában foglaltak szerint.

Bérlő köteles gondoskodni arról, hogy a bérlemény területéről történő távozásakor a bérleményt a betegellátásra alkalmas módon, tiszta állapotban hagyja el.

Bérlő a bérleményben beruházást, átalakítást csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján végezhet. Ha Bérlő a bérleményen olyan átalakítási munkálatokat végeztetett, amelyekhez a Bérbeadó vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, Bérbeadó kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani. Bérlő a bérleményben eszközölt bármilyen természetű beruházásai ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására, vagy beruházásai ellenértékének megtérítésére nem jogosult.

Bérlő a bérleményt harmadik személynek vagy más szervezetnek nem adhatja tovább. A jogviszony megszűntével Bérlő a bérleményt tisztán, az eredeti használatra alkalmas állapotban (így különösen az általa felhúzott felépítményeket lebontva, a földterületet fizikailag is tehermentesítve) köteles a Bérbeadónak birtokába visszaadni.

A bérleményen létesítendő felépítmény kapcsán felmerülő valamennyi költség a Bérlőt terheli, így azok is, amelyek esetlegesen hivatalból a Bérbeadónál, mint a bérlemény vagyongazdálkodójánál merülnek fel. (Pl. engedélyeztetési eljárás során.)

A bérlemény takarítását, karbantartását Bérlő saját költségén biztosítja, az ezzel kapcsolatos kárveszély Bérlőt terheli.

Bérlő az árusítási tevékenysége során köteles Bérbeadóra vonatkozó rendészeti és tűzvédelmi előírásokat betartani.

Bérlő kötelezettséget vállal, hogy a részére történő esetleges áruszállítás esetén a rakodás és egyéb tevékenység nem akadályozhatja az egészségügyi ellátáshoz kapcsolódó személy és teherforgalmat, továbbá a betegek közlekedését.

Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó jogosult ellenőrizni a ténylegesen használt alapterület és Bérlő által a bérlemény területén folytatott tevékenységet, és amennyiben ez – Bérbeadó jóváhagyása nélkül - eltér a jelen bérleti szerződésben foglaltaktól, úgy Bérbeadó jogosult a bérleti díjat felemelni, vagy a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.

VI. Bérbeadó jogai és kötelezettségei

Bérbeadó szavatosságot vállal a bérleménynek a bérlő által történő zavartalan használatáért.

Bérbeadó Bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a bérlemény rendeltetésének megfelelő használatát.

Bérbeadó követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ebből eredő kárának megtérítését. Abban az esetben, ha a rendeltetésellenes használat tovább folyik, vagy ha a bérleményt fenyegető veszély súlyossága miatt a tevékenység abbahagyásának követelése sem vezetne célra, Bérbeadó a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja és kártérítést követelhet.

VII. A bérleti jogviszony megszűnése

A jelen szerződés a szerződésben megjelölt időtartam lejártával megszűnik. Felek a szerződést közös megegyezés alapján megszüntethetik.

Rendkívüli felmondás:

Bérbeadó a szerződést írásban, indokolás mellett azonnali hatállyal felmondhatja, ha:

- Bérlő a bérleti díjat határidőben nem fizeti meg és annak megfizetésére szóló felhívásnak 15 napon belül nem tesz eleget.
- Bérlő a jelen szerződésben, vagy jogszabályi rendelkezésben, illetve hatósági határozatban előírt kötelezettségét súlyosan megszegi, vagy a bérleményt rongálja.
- ha Bérlővel szemben jogerősen felszámolási-, csőd-, végelszámolási eljárás indul, valamint a végrehajtási eljárás megindításáról Bérbeadót nem tájékoztatja, Bérbeadó az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény 25. §-ában foglaltakra figyelemmel felmondással élhet.
- ha Bérlő vagy a hasznosításban részt vevő – Bérlővel közvetlen vagy közvetett módon harmadik félként jogviszonyban álló – szervezet valamely körülmény megváltozása miatt már nem minősül

átlátható szervezetnek, Bérbeadó a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (12) bekezdése alapján a jogviszonyt kártalanítás nélkül, azonnali hatállyal felmondhatja.

A bérleti jogviszony megszűnése esetén, Bérelő cserehelyiségre vagy más elhelyezésre nem tarthat igényt, valamint köteles a bérleményt a szerződés megszűnésének napjáig – az állag sérelme nélkül- kiüríteni és átvételkori, eredeti állapotában jegyzőkönyvileg átadni.

VIII. Egyéb nyilatkozatok

Jelen szerződés aláírásával Felek kijelentik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősülnek.

Bérelő kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen szerződés aláírásakor:

- a) nem áll a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló, többször módosított 1991. évi XLIX. törvényben meghatározott csőd- vagy felszámolási-, sem a cégnyilvánosságról, a bírósági eljárásról s a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvényben meghatározott végelszámolási, illetőleg törlési eljárás hatálya alatt, illetőleg nincsen fenyegető csőd- vagy felszámolási, vagy törlési helyzetben és tagjai nem határoztak a cég végelszámolásáról,
- b) nem döntött tevékenységének felfüggesztéséről, illetve azt nem függesztették fel,
- c) az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 260. § szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozása nincs,
- d) állami vagyon hasznosítására irányuló – három éven belül lezárult eljárásban – nem szolgáltatott hamis adatot,
- e) a szervezet nem áll a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény 5. § (2) bekezdése alapján, tevékenységét korlátozó jogerős ítélet hatálya alatt;
- f) a szervezetet hamis adat szolgáltatása miatt nem zárták ki az állami vagyon hasznosítására irányuló korábbi - három évnél nem régebben lezárult - eljárásból;
- g) a szervezettel szemben nem állnak fenn az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 25. §-ban foglalt kizáró feltételek,
- h) a fenti kijelentésekkel kapcsolatosan bekövetkező változásról Bérbeadót haladéktalanul, de legkésőbb a változás bekövetkeztétől számított 5 napon belül tájékoztatja,
- i) a társaság és annak képviselőiben eljáró személyek a fentiekben túl megfelelnek minden egyéb vonatkozó jogszabályi előírásnak.

Bérlő a jelen szerződés aláírásával – hivatkozva a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (11) bekezdésében foglaltakra – vállalja továbbá, hogy

- a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- c) a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

Bérlő tudomással bír róla és hozzájárul, hogy Bérbeadóval kötött jelen szerződés az Állami Egészségügyi Ellátó Központ Ágazati Szerződéstárába feltöltésre kerüljön. A Bérlő hozzájárul, ahhoz, hogy a szerződés tartalmi elemi, ideértve a szerződésben szereplő, szerződéses partnerre vonatkozó személyes adatok is hozzáférhetővé váljanak és azokon célhoz kötötten adatfeldolgozási tevékenységet végezhesse a Szerződéstár adatkezelői, adatfeldolgozói az intézmény és az Állami Egészségügyi Ellátó Központ arra feljogosított személyei.

A Szerződésben foglalt személyes adatok kezelését Bérlő a célhoz kötöttség érvényesülésével a GDPR-ban foglalt előírások szerint végzi.

Felek tudomásul veszik, hogy Bérbeadó a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény, az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény, az üzleti titok védelméről szóló 2018. évi LIV. törvény, valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény hatálya alá tartozik, erre tekintettel közérdekből nyilvános lehet minden, a hivatkozott törvények által meghatározott szerződéses adat.

Felek törekednek arra, hogy a jelen megállapodással összefüggésben felmerülő vitás ügyeket peren kívüli egyeztetés során rendezzék. Felek a jogvitáik békés rendezésének eredménytelensége esetén a per tárgyának értékétől függően a helyi bíróság hatáskörébe tartozó ügyekben kikötik a Budai Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét, a helyi bíróság hatáskörét meghaladó ügyekben pedig a Polgári Perrendtartás általános szabályai szerint illetékes bíróság jár el.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Felek a jelen okirat gondos tanulmányozása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg és helybenhagyólag aláírták.

Budapest, 2020. február ...

Dr. Ralovich Zsolt
főigazgató
Bérbeadó

.....
..... ügyvezető
Bérlő

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Bakonyi-Szabó Krisztina
gazdasági igazgató