

Ikt.sz.:/2019.

Szerz.szám:/2019.

BÉRLETI SZERZŐDÉS (TERVEZET)

közforgalmú gyógyszerertár működtetése céljából

I. Szerződő felek

mely létrejött egyrészről

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

másrészről

az

(cím:.....; adószám:, cégjegyzékszám:
....., képviselő:, közforgalmú gyógyszerertár működtetési
engedélyének száma:) mint bérlő, (továbbiakban: **Bérlő**)

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

Preambulum

Bérbeadó a fenntartói jogokat gyakorló szerv előzetes jóváhagyásával nyílt versenyzetési eljárást bonyolított le a vagyonkezelésében található ingatlan bérleti jogviszonyának létesítése céljából, közforgalmú gyógyszerertár működtetése érdekében, a Bérbeadó járóbeteg egészségügyi szolgáltatását igénybe vevők megfelelő gyógyszerellátására figyelemmel.

A versenyzetési eljárás eredményeként az összességében legelőnyösebb ajánlatot Bérlő nyújtotta.

A versenyzetési eljárás eredményeként a jelen bérleti jogviszony **„közforgalmú gyógyszerertár létesítése és működtetése” céljából** a Bérbeadó Gyógyintézet székhelyén, Budapest XX. kerület, Köves u. 1. szám alatti, 182640 hrsz.-ú ingatlanon levő „F” jelű épület „Patika” megnevezésű épületben található összesen 144 m² alapterületű helyiségcsoport vonatkozásában. Felek különös tekintettel vannak azon igényre, hogy **nélkülözhetetlen az egészségügyi szolgáltatást igénybe vevő lakosok megfelelő, közforgalmú gyógyszerellátásának biztosítása.**

Fentiekre tekintettel Felek rögzítik, hogy Bérbeadó vagyonkezelői jogában áll az állam tulajdonában lévő, az Állami Egészségügyi Ellátó Központ, mint fenntartói joggal rendelkező államigazgatási szerv tulajdonosi joggyakorlása alatt álló, ténylegesen Jahn Ferenc Dél-pesti

Kórház és Rendelőintézet vagyonkezelésébe adott, természetben a Budapest XX. kerület, Köves u. 1. szám alatti, 182640 hrsz.-ú ingatlan.

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 taxatívum jelöltek kivételként. Felek tudomással bírnak azon tényről, hogy az ÁEEK Főigazgatói Utasítása kötelezően alkalmazandó a jelen bérleti jogviszony tekintetében. Az ÁEEK Főigazgatói Utasítást is figyelembe véve, a jelen bérleti szerződés az Állami Egészségügyi Ellátó Központ iktatószámom megadott engedélyével összhangban kerül megkötésre.

II. A bérlet tárgya

Fentiek rögzítése mellett Bérbeadó bérbe adja, bérlő bérbe veszi az állam tulajdonában lévő, az ÁEEK tulajdonosi jogkezelésében álló, de a bérbeadó vagyonkezelésébe adott, **Budapest, XX. kerület, Köves u. 1. sz alatti, 182640 hrsz.-ú ingatlanon levő „F” jelű épület „Patika”** megnevezésű épületben található, hozzávetőlegesen **144 m² alapterületű** helyiséget. A bérlemény használata során, bérlő kizárólag tevékenységi körébe tartozó **közforgalmú gyógyszerár létesítésére és működtetésére irányuló tevékenységet folytathat, az illetékes hatóságok érvényes engedélyével.**

III. A bérlet tartama

A bérbeadó és a bérlő a bérleti szerződést határozott időtartamra, **2020. január 01. napjától kezdődően 2022. december 31. napjáig terjedő, 36 hónapos határozott időtartamra kötik.** Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés kizárólag a ÁEEK előzetes jóváhagyása esetén lép érvénybe és a Felek közötti megállapodás útján nem, kizárólag az ÁEEK előzetes jóváhagyásával hosszabbítható meg.

IV. A bérleti díj

Bérlő a bérelt területért Bérbeadó részére, az alábbiak szerint meghatározott bérleti díjat köteles kifizetni:

A) Bérlő köteles Bérbeadó részére **(minimum 15.000,-Ft/m²/hónap), azaz összesen havi fix összegű bérleti díjat** kifizetni a tárgyhónap 5. napjáig előre, a bérbeadó által

kibocsátott számla alapján, a bérbeadó számlájára (számlaszám: MÁK, 10023002-00317210-00000000), banki átutalással.

Bérlő 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 (vagy mindenkor hatályos tárgyra vonatkozó jogszabály) rendelkezései alapján Áfa fizetési kötelezettsége merül fel.

Felek rögzítik, hogy a jelen pontban meghatározott fix összegű bérleti díj, minden naptári év kezdetével, azaz január 01.-i hatánappal automatikusan, Felek további jognyilatkozata nélkül emelkedik, a KSH által közölt hivatalos inflációs ráta mértékével.

B) Az A) pontban meghatározott fix összegű bérleti díjat meghaladóan, Bérlő az alábbiak szerint meghatározott, **forgalomfüggő kiegészítő bérleti díjat** köteles megfizetni Bérbeadó részére a tárgyhónapot követő hónap 15. napjáig, az A) pontban megjelölt számlaszámra történő banki átutalás útján.

- a) 4 millió forint feletti árrés-tömeg (a közforgalmú gyógyszertárat működtető Bérlő által használt megfelelő informatikai szoftver kimutatását figyelembe véve) esetén, a havi 4 millió feletti rész 50%-a;

- b) 5 millió forint feletti árrés-tömeg esetén 250.000,-Ft + az 5 millió forint feletti árrés-tömeg 90%-a;

A havi forgalmi alapú hiteles kimutatást – a bérlő által történő ellenőrzés és számlakibocsátás érdekében – Bérlő köteles legkésőbb a tárgyhónapot követő hónap 5. napjáig Bérbeadó Pénzügyi Osztálya részére eljuttatni.

Késedelmes bérleti díj fizetés esetén a Bérbeadó a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő késedelmi kamat felszámítására jogosult. Amennyiben Bérlő a bérleti díj fizetésével 15 napos késedelembe esik és a bérleti díjat írásbeli felszólítás ellenére további 15 napon belül sem fizeti meg, Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. Az azonnali hatályú felmondás nem mentesíti Bérlőt a tartozás szerinti bérleti díj kifizetésének kötelezettsége alól.

Felek rögzítik, hogy a bérleti díj nem foglalja magába a közüzemi díjakat, valamint a szemétszállítási díjat, így Bérlő azokat jelen szerződés V. pontjában meghatározottak szerint köteles megfizetni.

V. Bérlő kötelezettségei, közüzemi díjak fizetésének feltételei

Felek rögzítik, hogy a bérlemény- a korábbi szerződésre tekintettel Bérlő használatában áll. A Bérlő bérleti díj fizetési kötelezettsége 2020. január 01. napjától esedékes. Bérlő a bérleményt rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. Felelős minden olyan kárért,

amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. Bérelő a bérleményt saját költségére jogosult és köteles berendezni, a használati tárgyakért, eszközökért berendezésekért semmilyen jellegű ellenszolgáltatást nem igényelhet Bérbeadó részéről. Bérelő köteles a bérlemény rendeltetészerű használatával összefüggő **karbantartásokat saját költségén**, Bérbeadó Műszaki Osztályának előzetes tájékoztatása és engedélye alapján elvégezni.

Felek megállapodnak abban, hogy Bérelő a bérleti díjon felül, a bérlemény használatával összefüggő valamennyi felmerülő **közüzemi és egyéb rezszi költséget** (pl. fűtési energia, elektromos energia, hideg-melegvíz, aknaürítés, a felmerült szemétszállítás, takarítás, stb.) is viselni tartozik. Mindezeket figyelembe véve –tekintettel arra, hogy a bérlemény külön energia mérőállásokkal nem rendelkezik – a közüzemi és egyéb költségek megtérítése érdekében, **Bérelő köteles kifizetni a Bérbeadó Műszaki Osztálya által, a tárgyhónapot követő hónap 10 napjáig kiállított és kiszámlázott, a bérlemény nagyságával arányosan kiszámolt közüzemi díjátalányt Bérbeadó részére, a számla kézhezvételét követő 5 napon belül.** Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés hatályba lépése esetén, annak hatálya alatt, a közüzemi díjátalány megállapítása mindenkor a közüzemi költségekre vonatkozó áremelkedések mértékének figyelembe vételével történik és azok változásakor automatikusan módosul.

A bérleti díj, vagy a kiszámlázott közüzemi költségek határidőben történő kifizetésének elmulasztása, Bérbeadó azonnali hatályú felmondási jogát alapozzák meg Bérlővel szemben.

A bérelő köteles a bérleményt rendeltetészerűen, a tevékenység végzésére vonatkozó hatályos jogszabályok és szakmai előírások teljes körű figyelembe vételével és betartásával, a szükséges működési engedélyek birtokában használni. Bérlőnek a bérleményre vagyonszolgáltatással kell rendelkeznie. Amennyiben Bérelő e kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Bérbeadó az ebből eredő károkért felelősséget nem vállal és mindennemű ennek következtében esetlegesen Bérbeadónál keletkező kárt Bérelő köteles Bérbeadónak haladéktalanul megtéríteni. Bérelő vállalja, hogy a bérleményben keletkezett – nem rendeltetészerű használattal összefüggő – károkat bérbeadó külön számlája alapján megtéríti.

Bérelő szavatol azért, hogy a bérlemény használatához szükséges hatósági engedélyeket a saját nevére beszerzi és azokat a szerződés időtartama alatt, folyamatosan biztosítja.

Bérelő a bérleményben beruházást, átalakítást (stb.) kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján végezhet. Ha Bérelő a bérleményen olyan átalakítási munkákat végeztetett, amelyekhez a bérbeadó vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, bérbeadó kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani. A Bérelő a bérleményben eszközölt bármilyen természetű beruházásai ellen- értékének bérleti díjba történő beszámítására, vagy beruházásai ellenértékének megtérítésére nem jogosult.

A Bérelő a bérleményt harmadik személynek vagy más szervezetnek nem adhatja tovább. A jogviszony megszűntével a bérelő a bérleményt tisztán, az eredeti használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak birtokába visszaadni.

A bérlemény takarítását, karbantartását a bérelő saját költségén biztosítja, továbbá a bérlemény biztonságos lezárása, betörés elleni védelme is bérelő feladata, az ezzel kapcsolatos kárveszély a bérelőt terheli.

A bérelő az üzleti tevékenysége során köteles az egészségügyi intézményre vonatkozó rendészeti, tűzvédelmi előírásokat betartani.

Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérlemény használatára a hatósági engedélyben foglalt feltételek mellett, kizárólag a betegellátás zavartalanságának biztosítása mellett jogosult.

Bérelő tudomásul veszi, hogy bérbeadó jogosult ellenőrizni a ténylegesen használt területet, a bérlemény rendeltetészerű és működési engedélyek szerinti használatát és a bérelő által a bérlemény területén folytatott tevékenység szakszerűségét és jogszerűségét, és amennyiben ez – a bérbeadó jóváhagyása nélkül - eltér a jelen bérleti szerződésben foglaltaktól, úgy a bérbeadó jogosult a bérleti díjat felemelni, vagy a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.

VI. Bérbeadó jogai és kötelezettségei

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

Bérbeadó a Bérelő 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, a Bérbeadó a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja és kártérítést követelhet.

VII. A bérleti jogviszony megszűnése

A jelen szerződés a szerződésben megjelölt időtartam lejártával megszűnik, illetve közös megegyezés alapján megszüntethető.

Rendkívüli felmondás:

A bérbeadó a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha:

- a Bérelő a bérleti díjat határidőben nem fizeti meg és a bérleti díj megfizetésére szóló felhívás 15 napon belül sem vezet eredményre.
- a Bérelő a jelen szerződésben, vagy jogszabályi rendelkezésben, illetve hatósági határozatban előírt kötelezettségét súlyosan megszegi, vagy a bérleményt rongálja.

Amennyiben a bérlő a bérleti díjat határidőben nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak tizenöt napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó a bérleti jogviszonyt azonnali hatállyal megszüntetheti.

A jogviszony azonnali hatályú megszüntetése esetén, Bérlő köteles 7 munkanapon belül a bérlemény területét kiüríteni és rendeltetésszerű állapotban visszaszolgáltatni Bérbeadó részére. Amennyiben Bérelő a kiürítési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult a kiürítést Bérlő költségére elvégezni.

A bérleti jogviszony megszűnése esetén, a bérlő 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.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Felek az e szerződésből eredő vita esetére kikötik a Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Jelen szerződés az ÁEEK jóváhagyásával összhangban került megkötésre.

Szerződő felek a jelen okiratot gondos tanulmányozás és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg és helybenhagyólag írták alá.

Budapest, 2019.

Dr. Ralovich Zsolt Bakonyi-Szabó Krisztina
főigazgató gazdasági igazgató

Bérbeadó

Bérlő

(alírási címpéldány szerint jogosult
cégszerű aláírása)

Melléklet: Bérlemény tervrajza