

Ikt.sz.: ...../2019.

Szerz.szám: ...../2019.

## **BÉRLETI SZERZŐDÉS (TERVEZET)**

### **gyógyászati segédeszköz bolt működtetése céljából**

#### I. Szerződő felek

mely létrejött egyrészről

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

másrészről

az .....

(cím:.....; adószám: ....., cégjegyzékszám:  
....., képviselő: ....., ) 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 versenyeztetési eljárást bonyolított le a vagyonkezelésében található ingatlan bérleti jogviszonyának létesítése céljából, közforgalmú gyógyszerár tárolásának érdekében, a Bérbeadó járóbeteg egészségügyi szolgáltatását igénybe vevők megfelelő gyógyszerellátására figyelemmel.

A versenyeztetési eljárás eredményeként az összességében legelőnyösebb árajánlatot Bérlő nyújtotta.

A versenyeztetési eljárás eredményeként a jelen bérleti jogviszony **„gyógyászati segédeszköz méretvételével, próbájával, átadásával és forgalmazásával összefüggő tevékenység”** céljából a Bérbeadó Gyógyintézet székhelyén, Budapest XXI. kerület, Déli utca 11. szám alatti, ingatlanon levő „E” jelű épületben található összesen 46,88 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségcsoport vonatkozásában. Felek különös tekintettel vannak azon igényre, hogy **nélkülözhetetlen az egészségügyi szolgáltatást igénybe vevő lakosok megfelelő kiszolgálása, a gyógyászati segédeszközök 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 XXI. kerület, Déli utca 11. szám alatti, 210336 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 taxatíván megjelölt esetek képezhetnek kivételt.

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 ..... iktatószámmon 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, XXI. kerület, Déli u. 11. sz alatti, 210336 hrsz.-ú ingatlanon levő „E” jelű épület „Patika”** megnevezésű épületben található, hozzávetőlegesen **46,88 m<sup>2</sup> alapterületű** helyiséget. A bérlemény használata során, bérlő kizárólag tevékenységi körébe tartozó **gyógyászati segédeszköz méretvételével, próbájával, átadásával és forgalmazásával összefüggő tevékenységet folytathat, az illetékes hatóságok érvényes engedélyével.**

## III. A bérlet tartama

A bérbeadó és a bérlő a bérleti szerződést határozott időtartamra, **2019. október 21. napjától**

kezdődően 2022. **október 21. 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 5.500,-Ft/m<sup>2</sup>/hónap), azaz összesen havi ..... fix összegű bérleti díjat** kifizetni a tárgy hónap 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 határnappal automatikusan, Felek további jognyilatkozata nélkül emelkedik, a KSH által közölt hivatalos inflációs ráta mértékével.

A havi forgalmi alapú hiteles kimutatást – a bérlő által történő ellenőrzés és számlakibocsátás érdekében – Bérlő köteles legkésőbb a tárgy hónapot 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 késedelemben 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. Bérlő a bérleményt saját költségére jogosult és köteles berendezni, a használati tárgyakért, eszközökért berendezésekért semmilyen jellegű ellenszolgáltatást nem igényelhet Bérbeadó részéről. Bérlő köteles a bérlemény rendeltetésszerű használatával összefüggő **karbantartásokat saját költségén**, Bérbeadó Műszaki Osztályának előzetes tájékoztatása és engedélye alapján elvégezni.

Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő 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, **Bérlő köteles kifizetni a Bérbeadó Műszaki Osztálya által, a tárgy hónapot 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 bérlő köteles a bérleményt rendeltetésszerűen, a tevékenység végzésére vonatkozó hatályos jogszabályok és szakmai előírások teljes körű figyelembe vételével és betartásával, a szükséges működési engedélyek birtokában 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 haladéktalanul megtéríteni. Bérlő vállalja, hogy a bérleményben keletkezett – nem rendeltetésszerű használattal összefüggő – károkat bérbeadó külön számlája alapján megtéríti. Bérlő szavatol azért, hogy a bérlemény használatához szükséges hatósági engedélyeket a saját nevére beszerzi és azokat a szerződés időtartama alatt, folyamatosan biztosítja.

Bérlő a bérleményben beruházást, átalakítást (stb.) kizárólag 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. A Bérlő a bérleményben eszközölt bármilyen természetű beruházásai ellen- értékének bérleti díjba történő beszámítására, vagy beruházásai ellenértékének megtérítésére nem jogosult.

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

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

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

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

Bérlő tudomásul veszi, hogy bérbeadó jogosult ellenőrizni a ténylegesen használt területet, a bérlemény rendeltetészerű és működési engedélyek szerinti használatát és a bérlő 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 bérlő által történő zavartalan használatáért.

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

A jogviszony azonnali hatályú megszüntetése esetén, Bérelő 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 Bérelő költségére elvégezni.

A bérleti jogviszony megszűnése esetén, a 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.

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**

(aláírási címpéldány szerint jogosult cégszerű aláírása)

Melléklet: Bérlemény tervrajza