

BÉRLETI SZERZŐDÉS (TERVEZET)

amely létrejött egyrészről

XVI. Kerület Kertvárosi Egészségügyi Szolgálat

Székhely: 1163 Budapest, Tekla u. 2/c.

Adószám: 15516288-2-42

Bankszámlaszám: 11784009-15516288,

E-mail: titkarsag@szakrendelo16.hu

Képviselője: dr. Kiss Marianna igazgató, (a továbbiakban: **BÉRBEADÓ**),

másrészről

.....
Cím:
Cégjegyzék szám:
Adószám:
Közforgalmú gyógyszerár működési engedélyének száma:
Képviselő:, (a továbbiakban: **BÉRLŐ**)

között az alábbi feltételekkel.

Előzmények

Bérbeadó a tulajdonosi és fenntartói jogokat gyakorló szerv előzetes jóváhagyásával nyílt versenyeztetési eljárást bonyolított le a vagyonkezelésében lévő ingatlan bérbeadására, közforgalmú gyógyszerár működése céljából, a Bérbeadó járóbeteg egészségügyi szolgáltatását igénybe vevő lakosok megfelelő gyógyszerellátásának biztosítása érdekében.

A versenyeztetési eljárás eredményeként a jelen bérleti jogviszony „közforgalmú gyógyszerár létesítése és működése” céljából a Bérbeadó telephelyén, Budapest XVI. kerület, Hunyadvár utca 43/b. szám alatti, 105842 hrsz.-ú ingatlanon lévő Rendelőintézet földszintjén található „Patika” megnevezésű összesen 100 m² alapterületű helyiség vonatkozásában. Felek különös tekintettel vannak azon igényre, hogy nélkülözhetetlen az egészségügyi szolgáltatást igénybe vevő lakosok megfelelő, közforgalmú gyógyszerellátásának biztosítása.

A szerződés tárgya

- 1) **BÉRBEADÓ** 2025. március 1. napjától határozatlan időre 3 hónapos felmondási idő mellett bérbe adja a kezelésében álló **105842 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott **1165 Budapest, Hunyadvár utca 43/b sz.** alatti ingatlan földszintjén található **100 m²-es** helyiségeket.
- 2) Felek rögzítik, hogy a **BÉRLŐ** az ingatlant megtekintette. A **BÉRLŐ** fenti helyiségeket kizárólag a pályázatában foglalt közforgalmú patika tevékenység céljára használhatja. A **BÉRLŐ** az ingatlant üres állapotban veszi birtokba. A felek megállapodnak, hogy a **BÉRLŐ** a tevékenysége folytatásához a tulajdonos Önkormányzattal történt előzetes egyeztetést követően, annak jóváhagyásával átalakításokat végezhet. A feladat ellátáshoz szükséges eszközöket és bútorokat **BÉRLŐ** biztosítja. A

működéshez, minimumfeltételek megteremtéséhez szükséges esetleges átalakítások, beruházások kizárólag a tulajdonos Önkormányzat előzetes jóváhagyásával és BÉRBEADÓ műszaki osztályának tájékoztatása után végezhetőek.

- 3) BÉRLŐ a bérelt területért Bérbeadó részére havonta **előre nettó (Ft/hó) Ft/hó**, azaz forint/hó fix összegű bérleti díjat köteles fizetni a BÉRBEADÓ által kibocsátott számla alapján, annak kiállításától számított 8 napon belül a BÉRBEADÓ 11784009-15516288 számú, OTP Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlájára, banki átutalással. A szerződéskötés időpontjában hatályos ÁFA törvény szerint a bérleti díj tárgyi adómentes kategória, a jogszabály esetleges változása a szerződés e pontjának BÉRBEADÓ egyoldalú módosítását eredményezi.
- 4) Késedelmes bérleti díj fizetés esetén a BÉRBEADÓ a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő késedelmi kamat felszámítására jogosult. Amennyiben BÉRLŐ a bérleti díj fizetésével 30 napos késedelemben esik és a bérleti díjat írásbeli felszólítás ellenére további 30 napon belül sem fizeti meg, BÉRBEADÓ jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. Az azonnali hatályú felmondás nem mentesíti BÉRLŐ-t a tartozás szerinti bérleti díj kifizetésének kötelezettsége alól.
- 5) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a BÉRLŐ külön hozzájárulása nélkül és jelen szerződés módosítása nélkül BÉRBEADÓ a bérleti díjat minden évben - a tárgyév január 1. napjától kezdődő hatállyal - felülvizsgálja és legfeljebb a tárgyévet megelőző évre a KSH által közzétett inflációs árindex értékével módosítja. Első ízben erre 2026. januárjában kerül sor. Fentieknél megfelelően a KSH árindex közzétételét követően BÉRBEADÓ haladéktalanul írásban közli BÉRLŐVEL az árindex alapján korrigált éves bérleti díjat. Amennyiben a BÉRBEADÓ fentiek szerinti közlésére a tárgyévben került sor, és a BÉRLŐ a közlés időpontjáig már teljesített e szerződés szerint – havonta esedékes bérleti díj átutalását, erre az esetre felek megállapodnak abban, hogy a BÉRBEADÓ az így fennálló bérleti díj tartozás különbözetét a közlést követő hónapra eső első számlában érvényesíti visszamenőlegesen.

Bérlő kötelezettségei, közüzemi díjak fizetésének feltételei

- 6) Felek rögzítik, hogy a bérleti díj nem foglalja magába a közüzemi díjakat, valamint a szemétszállítási díjat, így Bérlő azokat jelen szerződés jelen pontjában meghatározottak szerint köteles megfizetni. Felek megállapodnak abban, hogy BÉRLŐ a bérleti díjon felül, a bérlemény használatával összefüggő valamennyi felmerülő közüzemi és egyéb rezsi költséget (pl. fűtési energia, elektromos energia, hideg-melegvíz, a felmerült szemétszállítás, takarítás, stb.) is viselni tartozik. **BÉRLŐ fentieknél megfelelően vállalja, hogy a bérleti szerződés hatálybalépésétől kezdve megfizeti a bérlemény üzemeltetéséhez kapcsolódó rezsi költségeket, melyeket a közműszolgáltatókkal megkötendő szerződések alapján közvetlenül a szolgáltatóknak határidőben megfizet.**
- 7) A BÉRLŐ köteles a bérleményt rendeltetésszerűen, a tevékenység végzésére vonatkozó hatályos jogszabályok és szakmai előírások teljes körű figyelembevételével és betartásával, a szükséges működési engedélyek birtokában használni. BÉRLŐ szavatol azért, hogy a bérlemény használatához szükséges hatósági engedélyeket a saját nevére beszerzi és azokat a szerződés időtartama alatt, folyamatosan biztosítja.
- 8) BÉRLŐ-nek a bérleményre vagyonbiztosítással kell rendelkeznie. Amennyiben BÉRLŐ e kötelezettségének nem tesz eleget, úgy BÉRBEADÓ az ebből eredő károkért felelősséget nem vállal és mindennemű ennek következtében esetlegesen keletkező kárt BÉRLŐ köteles BÉRBEADÓ

számára haladéktalanul megtéríteni. BÉRLŐ kötelezettsége az általa használt ingatlanrész és az ingatlan központi berendezéseinek megóvása. BÉRLŐ vállalja, hogy a bérleményben keletkezett – nem rendeltetésszerű használatból összefüggő – károkat bérbeadó külön számlája alapján megtéríti. BÉRLŐ a rendelkezésére bocsátott ingatlanrész területén átalakítást kizárólag a tevékenysége végzéséhez feltétlenül szükséges mértékben végezhet, melyről köteles a tulajdonos Önkormányzatot és a BÉRBEADÓT előzetesen tájékoztatni. A BÉRLŐ a bérleményben eszközölt bármilyen természetű beruházásai ellen- értékének bérleti díjba történő beszámítására, vagy beruházásai ellenértékének megtérítésére nem jogosult.

- 9) BÉRLŐ köteles a saját tulajdonát képező berendezési és felszerelési tárgyakra biztosítást kötni, és azt a bérleti jogviszony fennállása alatt igazoltan fenntartani. BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy a helyiségben található, BÉRLŐ tulajdonát képező berendezési és felszerelési tárgyak üzemszerű működéséért a BÉRBEADÓ felelősséget nem vállal.
- 10) BÉRLŐ a helyiséget csak a megjelölt célra használhatja, annak használatát másnak nem engedheti át, albérletbe nem adhatja. BÉRLŐ az ingatlanrészt gazdasági társaságba apportként nem viheti be, nem terhelheti meg, tilos jelen szerződésben nem foglalt további célú hasznosítása is. A bérleti jog nem ruházható át.
- 11) BÉRLŐ köteles a vonatkozó tűzvédelmi és vagyonvédelmi jogszabályi előírásokat betartani, betartatni, és betartását ellenőrizni (1996. évi XXXI. törvény, az 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet, és a101/2023. (XII. 29.) BM rendelet).
- 12) BÉRLŐ tűzveszélyes tevékenység végzésére csak az illetékes szakhatóságok előzetes írásbeli hozzájárulása esetén jogosult. Amennyiben ehhez beruházásra, vagy beruházásokra van szükség, azt BÉRLŐ saját költségére, a bérleti díjba történő beszámítási igény nélkül elvégezheti, illetve elvégeztetheti.
- 13) A BÉRLŐ a beépített anyagokra vonatkozó teljesítménynyilatkozatot, az ÉMI által kiadott Megfelelőségi nyilatkozatot és a kivitelezői nyilatkozatot bérbeadónak átadja, még akkor is, ha a kivitelezés nem építési engedély köteles. A BÉRLŐ köteles ezen esetben is beszerezni a tulajdonos Önkormányzat előzetes írásos hozzájárulását.
- 14) Tűz esetén a nem rendeltetésszerű használatból eredő károk megfizetése a BÉRLŐT terheli, ha bebizonyosodik, hogy nem tett eleget a tűzvédelemről szóló jogszabályokban, szabványokban, stb. leírtaknak.
- 15) A BÉRLŐ – **ha ezt a tevékenysége indokolja** - köteles a bérelt területre vonatkozó saját tűzvédelmi szabályzatát elkészíteni és a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- 16) A Bérleményben csak megfelelő CE minősítéssel rendelkező, műszakilag kifogástalan gép, berendezés, eszköz használható.
- 17) BÉRLŐ köteles betartani a hulladék-kezelési előírásokat, különös tekintettel arra, ha tevékenysége során veszélyes hulladék keletkezik. A bérlemény működésével és működtetésével, kapcsolatban keletkezett veszélyes hulladék elszállításáról a BÉRLŐ gondoskodik. BÉRLŐ kötelezettséget vállal arra, hogy a veszélyes hulladék kezelésével kapcsolatos jogszabályi előírásokat betartja.

- 18) A bérleményben nyújtott szolgáltatásokért, azok jog- és szakszerűségéért, hibátlanságáért, valamint ezek megszegéséből fakadó mindennemű kárért BÉRLŐ teljes felelősséggel tartozik.
- 19) A BÉRLŐ a helyiséget a saját kockázatára üzemelteti, azok bevételeiért és eredményességéért a BÉRBEADÓ semmilyen felelősséget nem vállal.
- 20) Az üzemeltetéséhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése a BÉRLŐ feladata, amelyben a BÉRBEADÓ együttműködik vele. A BÉRLŐ-t terheli a BÉRLŐ tulajdonát képző, a bérbevett helyiségben tárolt eszközök biztosítási és vagyonvédelmi költsége.
- 21) Az átadás-átvétel időpontjától kezdve a BÉRLŐ a saját költségén köteles gondoskodni:
- a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak karbantartásáról, továbbá saját tevékenysége érdekében szükséges felújításáról, pótlásáról, cseréjéről;
 - bérleményének tisztántartásáról és megvilágításáról;
 - a tevékenységével kapcsolatban keletkezett hulladék és veszélyes hulladék folyamatos és rendszeres elszállításáról,
 - a bérlet tárgyának nem rendeltetésszerű használatából származó károk, sérülések vagy meghibásodások elhárítási és helyreállítási költségeinek viseléséről
- 22) BÉRLŐ-nek felelősség biztosítással rendelkeznie, amely fedezetet nyújt:
- a BÉRLŐ által BÉRBEADÓ-nak okozott károkra,
 - általános felelősség körében, szerződésen kívüli harmadik személynek okozott személyi sérüléssel és dologi károkra.
- 23) BÉRLŐ képviselője az Áht. végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Kormányrendelet 50. § 1.a) bekezdése alapján kijelenti, hogy az általa képviselt gazdasági társaság a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban Nvt.) 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltak szerinti „átlátható szervezet”-nek minősül, azaz mindenben megfelel ezen jogszabályhely előírásainak. A BÉRLŐ képviselője kijelenti továbbá, hogy amennyiben ezen nyilatkozat tartalmában változás áll be, abban az esetben haladéktalanul köteles a Megrendelőt erről tájékoztatni.
- 24) BÉRLŐ az Nvt. 11.§ (11) bekezdésében foglaltak alapján vállalja, hogy az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.
- 25) BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy BÉRBEADÓ jelen bérleti szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a BÉRLŐ a bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

Bérbeadó jogai és kötelezettségei

- 26) BÉRBEADÓ szavatosságot vállal a bérleménynek a bérlő által történő zavartalan használatáért.
- 27) BÉRBEADÓ vállalja, hogy az esetlegesen felmerülő karbantartási és felújítási munkák tervezett végrehajtásáról kellő időben tájékoztatja BÉRLŐ-t.
- 28) BÉRBEADÓ a BÉRLŐ szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a bérlemény rendeltetésének megfelelő használatát.

- 29) 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.

A bérleti jogviszony megszűnése

- 30) Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződést rendes felmondással a felek **3 hónapos felmondási idővel** mondhatják fel.
- 31) Amennyiben BÉRLŐ fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy BÉRBEADÓ jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, valamint BÉRLŐ fennálló tartozását a mindenkor i jegybanki alapkamat kétszeresével növelten felszámítani.
- 32) Felek megállapodnak abban, hogy rendkívüli felmondással élhet bármelyik fél, ha a másik a jelen Bérleti szerződésben, a Lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. sz. törvényben, vagy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban Ptk.) rögzített szabályokat súlyosan megszegi. A fentieken túli, BÉRBEADÓI rendkívüli felmondási okok különösen a következők:
- BÉRLŐ nem rendelkezik működési engedéllyel,
 - BÉRLŐ nem minősül átlátható szervezetnek,
 - BÉRLŐ a bérleti díjat felszólításra sem fizeti meg, vagy a szerződésben vállalt fizetési kötelezettségével 30 napon túli késedelembe esik,
 - BÉRLŐ a helyiséget nem rendeltetésszerűen használja, vagy rongálja,
 - BÉRLŐ a bérleménybe BÉRBEADÓ hozzájárulása nélkül, más bármely jogcímen befogad,
 - BÉRLŐ a BÉRBEADÓ, vagy a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulása nélkül, vagy azzal ellentétesen végez beruházási, felújítási, átalakítási munkát.
- 33) BÉRLŐ a bérleti jogviszony megszűnése esetén köteles a helyiséget tiszta állapotban BÉRBEADÓ rendelkezésére bocsátani oly módon, hogy az alkalmas legyen a rendeltetésszerű használat, hasznosítás folytatására. Rendkívüli felmondás esetén a BÉRLŐ köteles a helyiségből 15 napon belül saját eszközeit eltávolítani, és a kulcsokat átadni.
- 34) A bérleti jogviszony bármely módon történő megszűnése esetén BÉRLŐ cserehelyiségre, - a BÉRBEADÓ-val történő elszámoláson túli - kártalanításra igényt nem tarthat.

Egyéb rendelkezések

- 35) A felek megállapodnak abban, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendeletének (a továbbiakban GDPR) megfelelően a jelen szerződés megkötése és teljesítése során a jelen szerződéssel összefüggésben természetes személy alkalmazottjaik, cégképviselőik, megbízottjaik (a továbbiakban együttesen „Érintett”) személyes adatai (név, szervezeti egység, beosztás, telefonszám, e-mail cím) kerülnek a másik fél felé közlésre (adattovábbítás). Saját Érintettje tekintetében mindkét fél adatkezelő, az adatkezelő fél Érintettje tekintetében a másik fél a címzett.

A szerződő felek kölcsönösen tájékoztatják egymást arról, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben közölt, címzettként tudomásukra jutott Érintettek személyes adatait a szerződés megkötését megelőzően és a teljesítése során is a GDPR rendelet alapelveinek megfelelően, a dokumentumok nyilvántartása, számlakezelés-, valamint az üzleti partnerek elérhetőségének szervezeti egység szintű nyilvántartása céljából kezelik. A BÉRBEADÓ, mint adatkezelő a kapcsolattartói adatokat a szerződés megszűnését követő 5 évig megőrzi. Az adatkezelés jogalapja a szerződő felek közös érdeke. Az adatokat egymás számára a szerződő felek biztosítják, szükség esetén az adatkezelés jogszerűségét igazolják.

36) Jelen bérleti szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. az 1993. évi LXXVIII. tv. és Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat mindenkor hatályos rendeleteiben foglalt rendelkezések az irányadók.

Budapest, 2025.

.....
BÉRBEADÓ
XVI. Kerület Kertvárosi Egészségügyi Szolgálat
Dr. Kiss Marianna főigazgató

.....
BÉRLŐ
.....
.....

.....
Pénzügyi ellenjegyző
Sándorfalvi Éva gazdasági igazgató
Pénzügyi ellenjegyzés dátuma:
2025.