

BÉRLETI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről a **Tolna Megyei Balassa János Kórház** (7100 Szekszárd, Béri Balogh Ádám u. 5-7. ; PIR: 416306; adószám: 15416308-2-17; pénzforgalmi jelzőszáma: 10046003-00317368, képv: dr. Németh Csaba főigazgató; pénzügyi ellenjegyző: Pál József gazdasági igazgató) mint **Bérbeadó** ;

másrészről (székhely:; adószám.:; Cg:; pénzforgalmi jelzőszám.:; elérhetőség:; képv.:) mint **Bérlő** között alulírt helyen és napon az alábbi feltételekkel:

PREAMBULUM

Jelen bérleti szerződés megkötésének célja, hogy Bérbeadónál, mint közfinanszírozott egészségügyi szolgáltatónál nyugat-európai standardoknak megfelelő, színvonalas üzletház kerüljön kialakításra és fenntartásra, mellyel a betegek, hozzátartozók és alkalmazottak komfortérzete növelhető. A minőségi és igényes szolgáltatás, az igényekhez igazított kínálat, és ezáltal a beteg-elégedettség növekedése a betegellátás hatékonyságát és eredményességét támogatja. Minderre tekintettel Felek a jelen bérleti szerződést kötik.

1. Előzmények

- 1.1. A megyei önkormányzatok konszolidációjáról, a megyei önkormányzati intézmények és a Fővárosi Önkormányzat egyes egészségügyi intézményeinek átvételéről szóló 2011. évi CLIV. törvény 1. számú melléklete alapján 2012. január 1. napjával, az Esztergom Város Önkormányzata egyes intézményeinek átvételéről szóló 2011. évi CLXXXVI. törvény alapján 2012. január 1. napjával, valamint a települési önkormányzatok fekvőbeteg-szakellátó intézményeinek átvételéről és az átvételhez kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) alapján 2012. május 1. napjával a Magyar Állam tulajdonába került a fenti jogszabályokban meghatározott egészségügyi vagyon. A Ttv. törvény 13. § (1) bekezdése alapján az Állami Egészségügyi Ellátó Központ (a továbbiakban: ÁEEK) - 2015. március 1. napjával bekövetkezett névváltozása előtti neve: Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség- és Szervezetfejlesztési Intézet - 2012. május 1. napjától a Ttv. 13. § (1) bekezdése a), b) és c) pontja, valamint (1a) bekezdése szerinti állami egészségügyi feladatellátást szolgáló vagyon tekintetében a tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességének gyakorlója.
- 1.2. Bérbeadó és Bérlő (a továbbiakban együttesen: Felek) rögzítik, hogy az ÁEEK és a Vagyonkezelő ÁEEK/28471-3/2018. számon, 2018. június 7. napján vagyonkezelési szerződést kötöttek, amely értelmében a Magyar Állam 1/1 hányadú tulajdonában és az ÁEEK tulajdonosi joggyakorlásában, valamint a Vagyonkezelő vagyonkezelésében vannak a Tolna Megyei Kormányhivatal Szekszárdi Járási Hivatala Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Földhivatali Osztály által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a szekszárdi 4727/7/F hrsz-ú 42 m² alapterületű, „üzletház” megnevezésű épületnek (a továbbiakban: Bérlemény).
- 1.3. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó nyílt pályázati eljárást folytatott le „A Tolna Megyei Balassa János Kórház területén található „Pavilon” üzletház üzemeltetése bérleti szerződés keretében” tárgyban, melynek nyertese a Bérlő lett, tekintettel arra, hogy az összességében legelőnyösebb pályázatot nyújtotta be. Felek jelen

bérleti szerződést (a továbbiakban: Szerződés) a pályázati felhívás és a nyertes ajánlat tartalmának megfelelően kötik meg.

2. A szerződés hatálya

- 2.1. A Szerződés hatálybalépésének napja az a nap, amikor azt mindkét fél erre jogosult képviselője útján aláírta. Amennyiben felek a Szerződést eltérő időpontban írják alá, úgy a Szerződés a későbbi aláírással lép hatályba. A bérlet időtartama két év.

3. A szerződés tárgya

- 3.1. A Szerződés tárgya a Bérbeadó vagyonkezelésében álló, Bérelő általi Bérlemény bérlete, illetőleg üzemeltetése a Szerződés 4., illetve 5. pontjában részletezettek szerint. Bérbeadó bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi a Bérleményt.

4. A pavilon bérlete

- 4.1. Bérelő vállalja azt, hogy Bérleményt ő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a tevékenységhez szükséges berendezésekkel. Az üzleti profilhoz alkalmazkodó üzlethelyiség kialakítása a Bérelőt terheli, annak költségeit Bérbeadótól nem követelheti.

5. Üzemeltetés

- 5.1. Bérelő a Bérlemény üzemeltetését a szükséges hatósági engedélyek és bejelentések birtokában jogosult megkezdeni.
- 5.2. Bérelő köteles a Bérleményt az általa bejelentett funkció szerint, az elvárható legmagasabb színvonal fenntartása mellett folyamatosan üzemeltetni, ide nem értve az olyan kivitelezési munkálatok idejét, illetve egyéb olyan elháríthatatlan körülmények fennállásának idejét, amely alatt a Bérlemény üzemeltetése nem lehetséges.
- 5.3. Felek a Bérlemény birtokba adásáról külön jegyzőkönyvet vesznek fel, amely jegyzőkönyv tartalmazza legalább a Bérleményben esetlegesen rendelkezésre álló eszközöket, berendezéseket. Ezen eszközöket, berendezéseket a Bérbeadó az üzemeltetéshez a Bérelő rendelkezésére bocsátja azzal, hogy azokat a Bérelő az üzemeltetés során rendeltetésszerűen használhatja, és a nem rendeltetésszerű használatból eredő károkat viseli. A Bérelő a Szerződés megszűnéskor köteles a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban – ide nem értve a rendeltetésszerű használatból eredő természetes kopást – a Bérbeadó birtokába visszaadni, illetve a cégnyilvántartásból a Bérlemény, mint székhely, telephely vagy fióktelep törlését kérni.

6. A Bérelő jogosultságai és kötelezettségei

- 6.1. A Bérelő – a Bérbeadó előzetes jóváhagyásával - szabadon megválaszthatja az üzlet profilját, azonban köteles az üzletben forgalmazott termék-, illetve szolgáltatáskört a Bérbeadóval egyeztetni, Bérelő alkohol és dohányárut nem szerepeltethet az üzlet termékpaletáján.
- 6.2. A Kórház épületeiben – más üzemeltető által kizárólagosan működtetett – ital automaták folyamatosan üzemelnek, így a Bérelő nem jogosult további ital automaták kihelyezésére. Jelen tilalom nem vonatkozik arra az esetre, ha Bérelő válik kizárólagos jogosultjává az ital automaták Bérbeadó területén történő üzemeltetésének.

- 6.3. Az üzemeltetéshez szükséges gépek, berendezési és felszerelési tárgyak beszerzéséről, a folytatni kívánt tevékenység szerint az üzlet üzemeltetés céljára való alkalmassá tételéről és folyamatos karbantartásáról, takarításáról, továbbá rovar- és rágcsáló-mentesítéséről a Bérló köteles gondoskodni. A takarítás minőségét a Kórház takarító szolgálata jogosult ellenőrizni.
- 6.4. A Bérló köteles gondoskodni – a Bérbeadóval egyeztetve - a Bérlemény hatósági, tűzvédelmi, vagyonvédelmi, munkavédelmi és balesetvédelmi rendszabályai, valamint a környezetvédelmi előírások betartásáról. A Bérló különösen felelős az előírt kapacitású és darabszámú tűzoltó készülékek üzemkész állapotban tartásáért.
- 6.5. Bérló köteles gondoskodni a Bérlemény megfelelő őrzéséről és vagyonvédelméről.
- 6.6. Bérló gondoskodik a Bérlemény előtti járdaszakaszc és a körüljárására szolgáló terület tisztaságáról, rendszeres takarításáról, hó-, por- és síkosságmentesítéséről, saját költségén.
- 6.7. A Bérló kötelezettséget vállal a Bérlemény tartós, folyamatos üzemeltetésére, működtetésére.
- 6.8. Amennyiben Bérló az épületen felújítási munkákat végezne, úgy annak konkrét műszaki tartalmát és összecszerűségét Bérló minden esetben Bérbeadó előzetes egyetértésével köteles meghatározni, a konkrét terveket és a beruházás összértékét a Bérbeadó hagyja jóvá.
- 6.9. Bérló kötelezi magát arra, hogy a Bérbeadó intézmény területén a betegellátás rendjét nem zavarja, a Bérbeadó intézmény szabályzatait – különös figyelemmel a behajtási szabályzatra – betartja, a Bérlemény állagának megóvásáról és környezetének tisztántartásáról a saját költségén gondoskodik.
- 6.10. Bérló a Bérleményt albérletbe nem adhatja. Bérló kizárólag a Bérbeadó hozzájárulásával jogosult reklámanyagok, hirdetések elhelyezésére a Bérlemény területén.
- 6.11. Bérló kizárólagosan viseli a Bérlemény működésével kapcsolatos kártérítési felelősséget.
- 6.12. Bérbeadó hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával ahhoz, hogy Bérló a Bérleményt székhelyként, illetve telephelyként használja, a Bérlemény a cégnyilvántartásba feltüntetésre kerüljön.
- 6.13. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Bérló a jelen Szerződés szerinti jogait és kötelezettségeit harmadik személyre – ide nem értve általános vagy különös jogutódját – nem jogosult átruházni, azokat engedélyezni.
- 6.14. A Bérló által a Bérleménybe beengedett ügyfelekért, látogatókért, illetve oda az érdekkörében belépő személyekért a Bérló úgy vállal felelősséget, mintha saját maga járt volna el, vagy okozta volna a kárt.
- 6.15. Felek megállapodnak, hogy a Bérló a Bérleményen elvégzett bármilyen karbantartási, fejlesztési, beruházási illetve felújítási munkálat elvégzése esetén a Bérlemény vonatkozásában semmilyen módon tulajdonjogi igényt nem támaszt, ennek lehetőségét a Felek kifejezetten kizárják.

- 6.16. A Bérlemény üzemeltetéséhez szükséges személyállomány és egyéb erőforrás biztosítása kizárólag a Bérló feladata és felelőssége.
- 6.17. A Bérló teljes körűen felel a tevékenységére vonatkozó jogszabályi előírások betartásáért.
- 6.18. Bérló a bérleti szerződés fennállása alatt köteles gondoskodni a Bérlemény karbantartásáról. Ekként a Bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek meghibásodása esetén javításának, pótlásának, cseréjével kapcsolatos költségeit Bérló viseli. Bérló köteles gondoskodni az épület központi berendezéseinek karbantartásáról is.
- 6.19. Bérló köteles a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 11. § (11) bekezdése értelmében a beszámolási, adatszolgáltatási és nyilvántartási kötelezettségeit teljesíteni, továbbá a Bérleményt a jelen szerződés preambulumban meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használni.

7. Bérleti díj és egyéb költségek

- 7.1. Bérló havonta- Ft, azaz ... forint bérleti díjat tartozik fizetni.
- 7.2. Felek rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés 1) pontja alapján mentes az adó alól a Bérlemény bérbeadása. Felek megállapodnak, hogy a jogszabály változása esetén a 7.1. alpontban meghatározott bérleti díj nettó összegnek tekintendők.
- 7.3. A bérleti díj nem tartalmazza a Bérlemény működtetéséhez szükséges közüzemi költségeket. A Bérbeadó az áramszolgáltatás, vízszolgáltatás, csatorna és fűtési díjat a Bérlemény területén felszerelt önálló almérők (villanyórák, vízórák és hőmennyiség mérők) alapján számlázza a bérleti díjjal együtt a Bérló részére. A Kommunális és veszélyes hulladék szállítás vonatkozásában a Bérló saját maga köteles szerződést kötni a szolgáltatóval.
- 7.4. Bérló a bérleti díjat havonta előre a tárgyhónap 15. napjáig Bérbeadó által kibocsátott számlája alapján, átutalás útján a tárgyhónap 20. napjáig köteles átutalni. Fizetési késedelem esetén a késedelmi kamat mértéke a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155. § (1) alapján kerül kiszámításra.
- 7.5. A bérleti díj 2021. évtől a Központi Statisztikai Hivatal által évente kiadott inflációs rátával automatikusan emelkedik. Ha az inflációs ráta később kerül kiadásra, mint január 31. napja, akkor Bérbeadó január 1. napjáig visszamenőlegesen érvényesítheti a bérleti díj részt (növekményt).

8. A bérleti szerződés felmondása

- 8.1. Felek megállapodnak, hogy egyik fél sem jogosult jelen szerződést rendes úton, indokolás nélkül felmondani.
- 8.2. Súlyos szerződésszegés esetén Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést írásban, indokolással, azonnali hatállyal felmondani. Felek súlyos szerződésszegésnek tekintik, ha
- a Bérló a bérleti vagy közüzemi díjakat, egyéb fizetési kötelezettséget határidőre nem teljesíti és Bérbeadó felhívására sem fizeti meg;
 - Bérlóval szemben csődeljárás indult vagy felszámolást rendeltek el;
 - Bérló beszámolási, nyilvántartási vagy adatszolgáltatási kötelezettségét nem teljesíti;

- a Bérelő a Szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- a Bérelő a Bérbeadó intézmény betegellátását zavarja, vagy Bérbeadó intézmény szabályzatait nem tartja be,
- a Bérelő a Bérleményt, illetve a közös használatra szolgáló helyiségeket, illetőleg területeket rongálja vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használja
- Bérelő az Nvt. 11. § (11) bekezdésében rögzített kötelezettségeit megszegi.

- 8.3. Súlyos szerződésszegés esetén Bérelő jogosult a jelen Szerződést írásban, azonnali hatállyal felmondani. Felek súlyos szerződésszegésnek tekintik ha
- Bérbeadó a Bérelőt a Bérlemény használatában jogszabályellenesen korlátozza vagy akadályozza,
 - Bérbeadó a Bérlemény rendeltetészerű használatát huzamosabb ideig nem biztosítja.
- 8.4. Ha a Bérelő a díjfizetésre megállapított időpontig meghatározott díja(ka)t nem fizeti meg vagy a szerződést egyéb módon megszegi, a Bérbeadó köteles a Bérelőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre, illetve a szerződésszegés orvosolására írásban felszólítani. Ha a Bérelő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó írásbeli nyilatkozatával azonnali hatályú, indokolással ellátott felmondással élhet.
- 8.5. Ha Bérbeadó a jogszabályok vagy szerződés lényeges rendelkezéseit megszegi, Bérelő a Bérbeadót írásban felhívja a jog- és szerződészerű magatartás tanúsítására, határidőt tűz és a be nem tartása esetére a jogkövetkezményt megjelöli. Ha Bérbeadó a jog- és szerződészerű magatartást a felhívás ellenére nem tanúsítja, úgy Bérelő jogosult jelen szerződés azonnali hatályú felmondására.
- 8.6. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a Szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

9. Bérlemény megszűnésekor a bérelő jogai és kötelezettségei

- 9.1. A Bérelő a jogviszony megszűnésekor köteles tisztán, a rendeltetészerű használatból származó elhasználódástól eltekintve rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban átadni a Bérleményt Bérbeadónak.
- 9.2. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés lejártát követően, amennyiben a Bérelő a bérleményt jogcím nélkül továbbra is a birtokában tartja, a Bérelő a Bérbeadó részére időarányosan számítottan, a jelen Szerződésben kikötött bérleti díj négyszeres összegét, illetve a használat időtartamára eső közüzemi és egyéb, a jelen Szerződés szerinti a használathoz köthetően felmerülő egyéb díjakat köteles megfizetni.

10. Bérelői nyilatkozat

- 10.1. Bérelő kijelenti, hogy az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI törvény 25. §. a)-f) pontja szerinti, állami vagyon hasznosítására irányuló szerződéskötésből kizáró feltételek nem állnak fenn.

11. Kapcsolattartók

- 11.1. A bérleti jogviszony fennállása alatt kapcsolattartásra jogosultak:

Bérbeadó részéről	
Nyilatkozatra/képviselőre jogosult:	
Név	Dr. Németh Csaba
Beosztás	főigazgató
Telefon	+36-74/501-600
Fax	+36-74/501-530
E-mail	foigazgato@tmkorhaz.hu
Üzemeltetéssel kapcsolatban:	
Név	Kovács István
Beosztás	üzemeltetési főosztályvezető
Telefon	+36-74/501-506
Fax	+36-74/501-660
E-mail	kovacs.istvan@tmkorhaz.hu
Pénzügyekkel kapcsolatban	
Név	Magyar-Tóth Erzsébet
Beosztás	finanszírozási és számviteli osztályvezető
Telefon	+36-74/501-513
E-mail	magyar-toth.erzsebet@tmkorhaz.hu

Bérlő részéről	
Név	
Beosztás	
Telefon	
Fax	
E-mail	

12. Titoktartás, adatkezelés

- 12.1. A Felek nyilatkoznak, hogy a Szerződésben foglalt kötelezettségeik teljesítéséhez a szerződésben feltüntetett személyes adatokat kezelik.

A Felek nyilatkoznak, hogy a Szerződéskötés előkészítéséhez, valamint a Szerződés teljesítéséhez szükséges személyes adatokat kezelik. A Felek kijelentik, hogy adatkezeléseik megfelelnek a vonatkozó jogszabályoknak, különösen a következőknek:

az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete (2016. április 27.) – a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet, a továbbiakban: „GDPR”), és

az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény.

- 12.2. A Bérló a jelen Szerződés tartama alatt nem tanúsíthat olyan magatartást, amellyel a Bérbeadó jogos gazdasági érdekét sértené vagy veszélyeztetné. Felek kötelesek a jelen Szerződés kölcsönös teljesítése során tudomásukra jutott üzleti titkot, valamint az egymás tevékenységére vonatkozó pénzügyi- és gazdasági információkat megőrizni. Ezen túlmenően sem közölhetnek harmadik személlyel olyan adatot, amely a szerződés teljesítésével összefüggésben jutott tudomásukra, és amelynek közlése a másik félre hátrányos következménnyel járhat.
- 12.3. Üzleti titok a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó, titkos - egészben, vagy elemeinek összességéként nem közismert vagy az érintett gazdasági tevékenységet végző személyek számára nem könnyen hozzáférhető, ennél fogva vagyoni értékkel bíró olyan tény, tájékoztatás, egyéb adat és az azokból készült összeállítás, amelynek a titokban tartása érdekében a titok jogosultja az adott helyzetben általában elvárható magatartást tanúsítja.
- 12.4. Kivételt képez a titoktartási kötelezettség alól az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben meghatározott közérdekű adat és közérdekből nyilvános adat.

13. Jó hírnév védelme

- 13.1. A Bérló a jelen Szerződés tartama alatt nem tanúsíthat olyan magatartást, amellyel a Bérbeadó jogos gazdasági érdekét sértené vagy veszélyeztetné. Mindkét fél köteles a másik fél jó hírnevét megőrizni, annak csorbítására vonatkozó kijelentés megtételétől, magatartás tanúsításától tartózkodni, mind a jelen szerződés tartama alatt, mind azt követően.

14. Egyéb rendelkezések

- 14.1. Felek a jelen Szerződés közös megegyezéssel való megszüntetését kezdeményezhetik.
- 14.2. Jelen Szerződés rendelkezései – a 7.5. pontban rögzített eset kivételével – kizárólag a közös akarattal módosíthatóak.
- 14.3. A jelen Szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben, beleértve a károkozásra vonatkozó eseteket is, a Felek a Ptk. vonatkozó, hatályos rendelkezéseit tartják elsődlegesen irányadónak.
- 14.4. Felek az esetleges vitás kérdéseket mindenkor igyekeznek egyeztető tárgyalások során, szükség esetén független szakértő bevonásával tisztázni. Amennyiben ez 30 napon belül nem vezet eredményre, a szerződő Felek a vita elbírálása céljából a Szekszárdi Járásbíróság – pertárgy értékére tekintettel a Szekszárdi Törvényszék – illetékességét jelölik ki.
- 13.5. Szerződő felek kijelentik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében átlátható szervezetnek minősülnek. Bérló kötelezettséget vállal, hogy kizárólag olyan személyekkel szerződik a szerződés időtartam alatt, akik természetes személyek vagy átlátható szervezetnek minősülnek. Amennyiben Bérló ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.

15. Mellékletek

Az alábbi melléletek – függetlenül attól, hogy azok fizikálisan a szerződéshez csatolásra kerültek - a szerződés részét képezik:

1. **sz. melléklet: Pályázati felhívás**
2. **sz. melléklet: Ajánlat**
3. **sz. melléklet: Átláthatósági nyilatkozat**

A Szerződés hat eredeti példányban készült, melyet a Felek elolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírtak.

Szekszárd, 2019. Szekszárd, 2019.

.....
Tolna Megyei Balassa János Kórház
Képv.: Dr. Németh Csaba főigazgató
Bérbeadó

.....
.....
Képv.:
Bérlő

Pénzügyi ellenjegyzés:

Név: Pál József gazdasági igazgató

Dátum: 2019. (év) (hónap) ... (nap)

Aláírás:

Az okirat jogi szempontú vizsgálatát végezte Bérbeadó részéről: