

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

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

másrészről **Kovács Tamás őstermelő** (székhely: 7171 Sióagárd, Leányvár 955 hrsz; adószám.: 79606064-2-37; FELIR azonosító: AA1358412; pénzforgalmi jelzőszám: 10918001-00000056-74250007; elérhetőség: +36208008112) mint **Bérlő** között alulírt helyen és napon az alábbi feltételekkel:

### 1. Előzmények

- 1.1. Bérbeadó és Bérlő (a továbbiakban együttesen: Felek) rögzítik, hogy a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának 5. számú Földhivatali Osztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Szekszárd belterület 68/11 helyrajzi számú ingatlanon található gyümölcsös (a továbbiakban: Gyümölcsös vagy Bérlemény) vonatkozásában, mely a Magyar Állam 1/1 hányadú tulajdonában áll, az Országos Kórházi Főigazgatóság 2023. március 10. napján kelt tájékoztatása alapján 2023. január 1. napjától az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen működő Részvénytársaság (a továbbiakban: MNV Zrt.) gyakorolja a kizárólag ingatlanokra irányuló történő hasznosítás esetében és Bérbeadó a vagyongazdálkodási vezetője. Bérbeadó jogosult az MNV Zrt. jóváhagyása nélkül a hasznosítást megtenni önállóan, saját jogkörben és felelősségére. Erre tekintettel jelen bérleti szerződéssel kívánja hasznosítani a Gyümölcsöst önállóan.
- 1.2. A Bérleményt magában foglaló ingatlan minősítése kivett kórház és üzemi épület. Az ingatlan egy részén – a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező térképen jelző területén – alma és barack gyümölcsfák találhatóak.
- 1.3. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó nyílt pályázati eljárást folytatott le „A Tolna Vármegyei Balassa János Kórház vagyongazdálkodási vezetője által kezelt, a Szekszárd belterület 68/11 helyrajzi számú ingatlanon található Gyümölcsös bérlete” tárgyban, melynek nyertesé a Bérlő lett, tekintettel arra, hogy a legmagasabb összegű bérleti díjra vonatkozó 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 jelen szerződés időtartama 5 év, a bérlet kezdete a szerződés hatálybalépésének napja.

### 3. A szerződés tárgya

- 3.1. A Szerződés tárgya a Bérbeadó vagyongazdálkodási vezetője által kezelt, a Szekszárd belterület 68/11 helyrajzi számú ingatlanon található Gyümölcsös Bérlő általi bérlete.

- 3.2. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Gyümölcsös mellett elhelyezkedő, Szekszárd belterület 68/10 helyrajzi számú ingatlanon a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület Gondviselés Háza Ezüstfenyő Idősek Otthona intézmény működik és a Gyümölcsöshöz történő bejárás ezen ingatlanon keresztül biztosított a részére.

#### 4. A Bérleményre vonatkozó speciális rendelkezések

- 4.1. Bérelő köteles a tűz-, baleset-, környezet- és munkavédelmi rendelkezések betartására. Amennyiben a tűz- és munkavédelmi szabályok be nem tartásából eredően Bérbeadót kár éri, úgy Bérelő köteles azt megtéríteni.
- 4.2. Felek vállalják, hogy a szerződés teljesítése során egymással szorosan együttműködnek és egymásnak haladéktalan írásbeli jelzést adnak minden olyan körülményről, mely a szerződésszerű teljesítést megüszítaná.
- 4.3. Bérelő felújítási, beruházási tevékenységet Bérelő előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet.
- 4.4. Felek rögzítik, hogy a Gyümölcsösben termő gyümölcs a Bérelő tulajdona.
- 4.5. Bérelő vállalja, hogy a bérbeadott Gyümölcsöst a jó gazda gondosságával műveli, gyommentes állapotban tartja.
- 4.6. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a termelés előre nem látható kockázatáért anyagi felelősséget nem vállal.
- 4.7. Felek a Bérlemény birtokba adásáról külön jegyzőkönyvet vesznek fel. A Bérelő a Szerződés megszűnésekor köteles a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó birtokába visszaadni.
- 4.8. Bérbeadó nyilatkozik, hogy a Bérlemény bejárata a mellette lévő, szekszárdi 68/10 hrsz-ú ingatlannal közös, mely ingatlan jelenleg a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság használatában áll. A Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság a Bérbeadóval kötött megállapodás alapján a bejárást biztosítja. Felek rögzítik, hogy a szomszédos, szekszárdi 68/10 hrsz-ú ingatlanon szociális ellátás (idősek otthona) nyújtása történik.

#### 5. Felek jogai és kötelezettségei

- 5.1. Bérelő köteles gondoskodni a Bérlemény megfelelő vagyonvédelméről.
- 5.2. Bérelő a saját költségén gondoskodik a Bérlemény rendszeres kaszálásáról és környezetének tisztán- és rendben tartásáról.
- 5.3. Bérelő a Bérleményt albérletbe nem adhatja. Bérelő kizárólag a Bérbeadó hozzájárulásával jogosult reklámanyagok, hirdetések elhelyezésére a Bérlemény területén.
- 5.4. Bérelő kizárólagosan viseli a Bérlemény bérletével kapcsolatos kártérítési felelősséget.
- 5.5. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Bérelő a jelen Szerződés szerinti jogait és kötelezettségeit harmadik személyre – ide nem értve általános vagy különös jogutódját – nem jogosult átruházni, azokat engedélyezni.

- 5.6. A Bérlemény területére belépő harmadik személyekért a Bérló úgy vállal felelősséget, mintha saját maga járt volna el, vagy okozta volna a kárt.
- 5.7. Felek megállapodnak, hogy a Bérló a Bérleményen elvégzett bármilyen munkálat elvégzése esetén a Bérlemény vonatkozásában – a megtermett gyümölcsökön kívül - semmilyen módon tulajdonjogi igényt nem támaszt, ennek lehetőségét a Felek kifejezetten kizárják.
- 5.8. Bérló a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (11) bekezdése értelmében vállalja, hogy
  - 5.8.1. A szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti;
  - 5.8.2. A Bérleményt a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja;
  - 5.8.3. a Bérlemény vonatkozásában Bérló kizárólag természetes személyekkel vagy átlátható szervezetekkel szerződik.

## 6. Bérleti díj és egyéb költségek

- 6.1. Bérló évente 150 000,- Ft, azaz egyszázötvenezer forint bérleti díjat tartozik fizetni.
- 6.2. Felek rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés l) pontja alapján mentes az adó alól a Bérlemény bérbeadása. Felek megállapodnak, hogy a jogszabály változása esetén a 8.1. alpontban meghatározott bérleti díj nettó összegnek tekintendő.
- 6.3. A Bérleménnyel kapcsolatban esetlegesen felmerülő üzemeltetési költségét (pl. vagyonvédelem) Bérló köteles viselni.
- 6.4. Bérló a bérleti díjat évente előre a tárgyi év első hónapjának 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.
- 6.5. A bérleti díj 2024. évtől a Központi Statisztikai Hivatal által évente kiadott inflációs rátával automatikusan emelkedik. Ha az inflációs ráta később kerül kiadásra, mint január 15. napja, akkor Bérbeadó január 1. napjáig visszamenőlegesen érvényesítheti a bérleti díj részt (növekményt).

## 7. A bérleti szerződés felmondása

- 7.1. Felek megállapodnak, hogy egyik fél sem jogosult jelen szerződést rendes úton, indokolás nélkül felmondani.
- 7.2. Súlyos szerződésszegés esetén Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést írásban, indokolással, azonnali hatállyal felmondani. Felek súlyos szerződésszegésnek tekintik, ha
  - a Bérló a bérleti díjat, egyéb fizetési kötelezettséget határidőre nem teljesíti és Bérbeadó felhívására sem fizeti meg;
  - Bérlóval szemben csődeljárás indult vagy felszámolást rendeltek el;
  - a Bérló a Szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;

- a Bérelő a Bérbeadó intézmény szabályzatait nem tartja be,
  - a Bérelő a Bérleményt, illetve a hozzátartozó területeket rongálja vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használja
  - Bérelő a Gyümölcsöst elhanyagolt állapotban tartja.
- 7.3. 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.
- 7.4. Ha a Bérelő a bérleti díjat nem fizeti meg a fizetésére megállapított időpontig 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.
- 7.5. 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.
- 7.6. 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.

## **8. Bérlemény megszűnésekor a bérelő jogai és kötelezettségei**

- 8.1. A Bérelő a jogviszony megszűnésekor köteles tisztán, a rendeltetészerű használatból származó elhasználódástól eltekintve rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban átadni a Bérleményt Bérbeadónak.
- 8.2. 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 köteles megfizetni.

## **9. Bérelői nyilatkozat**

- 9.1. 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.

## **10. Kapcsolattartók**

- 10.1. A bérleti jogviszony fennállása alatt kapcsolattartásra jogosultak:

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

<b>Bérlő részéről</b>	
Név	Kovács Tamás őstermelő
Telefon	+36208008112
E-mail	tams0508@freemail.hu

## 11. Titoktartás, adatkezelés

- 11.1. 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.

- 11.2. A Bérelő 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.
- 11.3. Üzleti titok a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó, titkos - egészben, vagy elemeinek összességüként 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.
- 11.4. Kivételt képez a titoktartási kötelezettség alól az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben meghatározott közérdekű adat és közérdekből nyilvános adat.

## 12. Jó hírnév védelme

- 12.1. A Bérelő 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.

## 13. Egyéb rendelkezések

- 13.1. Felek a jelen Szerződés közös megegyezéssel való megszüntetését kezdeményezhetik.
- 13.2. Jelen Szerződés rendelkezései – a 6.5. pontban rögzített eset kivételével – kizárólag a közös akarattal módosíthatóak.
- 13.3. A jelen Szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben, beleértve a károkozásra vonatkozó eseteket is, a Felek a Ptk. vonatkozó, hatályos rendelkezéseit tartják elsődlegesen irányadónak.
- 13.4. 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.

## 14. Mellékletek

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

1. sz. melléklet: Szekszárd belterület 68/11 helyrajzi számú ingatlan térképmásolata
2. sz. melléklet: Pályázati felhívás
3. sz. melléklet: Ajánlat
4. sz. melléklet: Átláthatósági nyilatkozat

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

Szekszárd, 2023. május 9.

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



Szekszárd, 2023. május 17.

.....  
**Kovács Tamás östermelő**  
**Bérlő**

Pénzügyi ellenjegyzés:

Név: Kis Zoltán Károly gazdasági igazgató

Aláírás:

Dátum: 2023. május 9.

Az okirat jogi szempontú vizsgálatát végezte

Bérbeadó részéről:

**Dr. Gáfi Szonja LL.M.**  
Jogi tanácsos  
Tolna Vármegyei Balassa János Kórház  
7100 Szekszárd, Héri Balogh Á. u. 5-7.  
Tolna Megyei Ügyvédi Kamara  
KASZ: 36074782