Szerződésszám: JOG/326/2025.

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, képv: Kis Zoltán Károly főigazgató; pénzügyi ellenjegyző: Pulczné Göndöcz Szilvia gazdasági igazgató) mint **Bérbeadó;**

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

PREAMBULUM

Bérbeadó nyílt pályázati eljárást folytatott le a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.), az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (továbbiakban: Vtv.) rendelkezéseinek megfelelően, „A Tolna Vármegyei Balassa János Kórház Rendelőintézetének földszintjén található üzlethelyiségének gyógyászati segédeszközök forgalmazása és gyártása céljából történő üzemeltetése bérleti szerződés keretében" tárgyban, melynek nyertese a Bérlő lett, tekintettel arra, hogy az összességében legelőnyösebb pályázatot nyújtotta be.Minderre tekintettel Felek a jelen bérleti szerződést kötik a pályázati felhívás és a nyertes ajánlat tartalmának megfelelően.

1. Előzmények

1.1. Bérbeadó és Bérlő (a továbbiakban együttesen: Felek) rögzítik, hogy a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Szekszárd, belterület 4727 helyrajzi számú ingatlanon található Rendelőintézetének földszintjén a 30,20 m2 alapterületű üzlethelyiségének (a továbbiakban: Bérlemény) vonatkozásában, mely a Magyar Állam 1/1 hányadú tulajdonában áll, akinek a tulajdonosi jogait az Országos Kórházi Főigazgatóság gyakorolja, 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 Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság (a továbbiakban: MNV Zrt.) gyakorolja a kizárólag ingatlanokra irányuló történő hasznosítás esetében és Bérbeadó a vagyonkezelője. Bérbeadó jogosult az MNV Zrt. jóváhagyása nélkül a hasznosítást megtenni önállóan, saját jogkörben és felelősségére. Erre tekintettel jelen bérleti szerződéssel kívánja hasznosítani a Bérleményt.

1.2. Felek rögzítik, hogy a Közbeszerzési és Ellátási Főigazgatóságról szóló 250/1014. (X.2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 2024. január 1. napjától hatályos 3.§ (1) bekezdés n) pontja szerint a Közbeszerzési és Ellátási Főigazgatóság (a továbbiakban: KEF) biztosítja a Bérbeadó számára az ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokat. A Kr. 3. számú mellékletének 1. pontja, valamint a Bérbeadó és a KEF közt létrejött Együttműködési megállapodás 1. számú mellékletének 1. pontja alapján a KEF biztosítja a Bérbeadó részére az ingatlanokban a villamos energiát, földgázenergiát, távhőszolgáltatást, vízszolgáltatást és szennyvízelvezetési szolgáltatást is, illetve a hulladék elszállíttatását.

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 kettő év.

3. A szerződés tárgya

3.1. A Szerződés tárgya a Bérbeadó vagyonkezelésében álló, Bérlő általi Bérlemény bérlete, illetőleg gyógyászati segédeszközök forgalmazása és gyártása céljából történő üzemeltetése a Szerződés 4., illetve 5. pontjában részletezettek szerint. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérleményt.

4. Az üzlethelyiség bérlete

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

5. Üzemeltetés

5.1. A bérlőt üzemeltetési kötelezettség terheli. Tevékenységét gyógyászati segédeszközök forgalmazására és gyártására vállalja.

5.2. Bérlő a Bérlemény üzemeltetését a szükséges hatósági engedélyek és bejelentések birtokában jogosult megkezdeni.

5.3. A Bérbeadó épületeiben - más üzemeltető által működtetett - hideg- és melegital, valamint snackautomaták folyamatosan üzemelnek. Felek rögzítik, hogy a Bérlő nem jogosult további hideg- és melegital, valamint snackautomaták kihelyezésére.

5.4. A Bérlő köteles az üzlethelyiség nyitvatartási idejét a Rendelőintézet nyitvatartási idejének figyelembevételével meghatározni. A Rendelőintézet munkanapokon 7:00 - 18:00 óra között tart nyitva. A Bérlő a nyitvatartási idő rövidebb ideig fennálló, egy hetet el nem érő változásáról a nyitvatartási idő kifüggesztésével köteles tájékoztatni a vásárlót.

5.5. Bérlő köteles a mindenkori belépési és higiéniai (járványügyi) szabályokat betartani. Bérlő köteles a belépési szabályokról a mindenkori belépést megelőzően tájékozódni és azokat betartani.

5.6. Bérlő 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.

5.7. 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 Bérlő rendelkezésére bocsátja azzal, hogy azokat a Bérlő az üzemeltetés során rendeltetésszerűen használhatja, és a nem rendeltetésszerű használatból eredő károkat viseli.

A Bérlő a Szerződés megszűnésekor 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 Bérlő jogosultságai és kötelezettségei

6.1. A Bérlő - a Bérbeadó előzetes jóváhagyásával - szabadon megválaszthatja az üzlet profilját, azonban köteles az üzletben forgalmazott termék-, illetve szolgáltatáskört a Bérbeadóval egyeztetni, Bérlő alkohol és dohányárut nem szerepeltethet az üzlet termékpalettáján.

6.2. A Kórház épületeiben - más üzemeltető által kizárólagosan működtetett - ital automaták folyamatosan üzemelnek, így a Bérlő nem jogosult további ital automaták kihelyezésére. Jelen tilalom nem vonatkozik arra az esetre, ha Bérlő 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 Bérlő köteles gondoskodni.

6.4. A Bérlő köteles gondoskodni - a Bérbeadóval egyeztetve - a Bérlemény hatósági, tűzvédelmi, vagyonvédelmi, munkavédelmi és balesetvédelmi rendszabályai, valamint a környezetvédelmi előírások betartásáról. A Bérlő különösen felelős egy darabtűzoltó készülékek üzemkész állapotban tartásáért.

6.5. Bérlő köteles gondoskodni a Bérlemény megfelelő őrzéséről és vagyonvédelméről.

6.6. Bérlő gondoskodik a Bérlemény rendszeres takarításáról, saját költségén.

6.7. A Bérlő kötelezettséget vállal a Bérlemény tartós, folyamatos üzemeltetésére, működtetésére.

6.8. Amennyiben Bérlő az épületen felújítási munkákat végezne, úgy annak konkrét műszaki tartalmát és összegszerűségét Bérlő minden esetben Bérbeadó előzetes egyetértésével köteles meghatározni, a konkrét terveket és a beruházás összértékét a Bérbeadó hagyja jóvá.

6.9. Bérlő 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. Bérlő a Bérleményt albérletbe nem adhatja. Bérlő kizárólag a Bérbeadó hozzájárulásával jogosult reklámanyagok, hirdetések elhelyezésére a Bérlemény területén.

6.11. Bérlő kizárólagosan viseli a Bérlemény működésével kapcsolatos kártérítési felelősséget.

6.12. Bérbeadó hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával ahhoz, hogy Bérlő a Bérleményt székhelyként, illetve telephelyként használja, a Bérlemény a cégnyilvántartásba feltüntetésre kerüljön.

6.13. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Bérlő a jelen Szerződés szerinti jogait és kötelezettségeit harmadik személyre - ide nem értve általános vagy különös jogutódját - nem jogosult átruházni, azokat engedélyezni.

6.14. A Bérlő által a Bérleménybe beengedett ügyfelekért, látogatókért, illetve oda az érdekkörében belépő személyekért a Bérlő úgy vállal felelősséget, mintha saját maga járt volna el, vagy okozta volna a kárt.

6.15. Felek megállapodnak, hogy a Bérlő 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 Bérlő feladata és felelőssége.

6.17. A Bérlő teljes körűen felel a tevékenységére vonatkozó jogszabályi előírások betartásáért.

6.18. Bérlő 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 Bérlő viseli. Bérlő köteles gondoskodni az épület központi berendezéseinek karbantartásáról is.

6.19. Bérlő köteles az Nvtv. 11. § (11) bekezdése értelmében a beszámolási, adatszolgáltatási és nyilvántartási kötelezettségeit teljesíteni, továbbá a Bérleményt a jelen szerződés preambulumában meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használni.

7. Bérleti díj és egyéb költségek

7.1. Bérlő **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 l) 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 tekintendőek.

7.3. A bérleti díj nem tartalmazza a Bérlemény működtetéséhez szükséges közüzemi költségeket. A Bérlő a közüzemi szolgáltatás díját a Bérbeadó által megadott adatok alapján, a KEF által kiállított számla szerint, a számlában megadott határidőn belül, banki átutalás útján köteles megfizetni a KEF Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-06060071-06010014 számú számlájára.

7.4. Bérlő 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 2026. 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).

7.6. Bérbeadó kijelenti, hogy a jelen bérleti szerződés megkötését megelőző nyílt nyilvános pályázati eljárás pályázati felhívásának 5. pontja szerinti, a bérlő által megfizetett pályázati biztosíték összegét a bérleti díjba beszámítja.

8. A bérleti szerződés felmondása

8.1. Felek megállapodnak, hogy egyik fél sem jogosult jelen szerződést rendes úton, indokolás nélkül felmondani. Ez alól kivételt képez a 8.2. pontban foglalt eset.

8.2. Súlyos szerződésszegés esetén Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést írásban, indokolással, azonnali hatállyal felmondani. Felek súlyos szerződésszegésnek tekintik, ha

- a Bérlő a bérleti vagy közüzemi díjakat, egyéb fizetési kötelezettséget határidőre nem teljesíti és Bérbeadó felhívására sem fizeti meg;
- Bérlővel szemben csődeljárás indult vagy felszámolást rendeltek el;
- Bérlő beszámolási, nyilvántartási vagy adatszolgáltatási kötelezettségét nem teljesíti;
- a Bérlő a Szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- a Bérlő a Bérbeadó intézmény betegellátását zavarja, vagy Bérbeadó intézmény szabályzatait nem tartja be,
- a Bérlő a Bérleményt, illetve a közös használatra szolgáló helyiségeket, illetőleg területeket rongálja vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használja
- Bérlő az Nvtv. 11. § (11) bekezdésében rögzített kötelezettségeit megszegi.

8.3. Súlyos szerződésszegés esetén Bérlő jogosult a jelen Szerződést írásban, azonnali hatállyal felmondani. Felek súlyos szerződésszegésnek tekintik ha

- Bérbeadó a Bérlőt a Bérlemény használatában jogszabályellenesen korlátozza vagy akadályozza,
- Bérbeadó a Bérlemény rendeltetésszerű használatát huzamosabb ideig nem biztosítja.

8.4. Ha a Bérlő a díjfizetésre megállapított időpontig meghatározott díja(ka)t nem fizeti meg vagy a szerződést egyéb módon megszegi, a Bérbeadó köteles a Bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre, illetve a szerződésszegés orvosolására írásban felszólítani. Ha a Bérlő 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, Bérlő a Bérbeadót írásban felhívja a jog- és szerződésszerű magatartás tanúsítására, határidőt tűz és a be nem tartása esetére a jogkövetkezményt megjelöli. Ha Bérbeadó a jog- és szerződésszerű magatartást a felhívás ellenére nem tanúsítja, úgy Bérlő 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 bérlő jogai és kötelezettségei

9.1. A Bérlő a jogviszony megszűnésekor köteles tisztán, a rendeltetésszerű használatból származó elhasználódástól eltekintve rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni a Bérleményt Bérbeadónak.

9.2. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés lejártát követően, amennyiben a Bérlő a bérleményt jogcím nélkül továbbra is a birtokában tartja, a Bérlő 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. Bérlői nyilatkozat

10.1. Bérlő 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:

Bérlő részéről	név: ..... tel.: ..... e-mail: .....
Bérbeadó részéről	
Jognyilatkozat tételre jogosult:	név: Kis Zoltán Károly főigazgató tel.: +36-74/501-600 e-mail: foigazgato@tmkorhaz.hu
Szakmai kapcsolattartó:	név: Mátis László projekt koordinátor tel.: +36-74/501-500/522 e-mail: matis.laszlo@tmkorhaz.hu
Pénzügyi kapcsolattartó:	név: Magyar-Tóth Erzsébet gazdaságiigazgató-helyettes tel.: +36-74/501-513 e-mail: magyar-toth.erzsebet@tmkorhaz.hu

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 Bérlő 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 összességeként nem közismert vagy az érintett gazdasági tevékenységet végző személyek számára nem könnyen hozzáférhető, ennélfogva 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 Bérlő 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. Jelen Szerződés rendelkezései - a 7.5. pontban rögzített eset kivételével - kizárólag a közös akarattal módosíthatóak.

14.2. A jelen Szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben, beleértve a károkozásra vonatkozó eseteket is, a Felek a Ptk. vonatkozó, hatályos rendelkezéseit tartják elsődlegesen irányadónak.

14.3. 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.

14.4. Szerződő felek kijelentik, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében átlátható szervezetnek minősülnek. Bérlő kötelezettséget vállal, hogy kizárólag olyan személyekkel szerződik a szerződés időtartam alatt, akik természetes személyek vagy átlátható szervezetnek minősülnek. Amennyiben Bérlő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.

15. Mellékletek

Az alábbi mellékletek - 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, ...

....
Tolna Vármegyei Balassa János Kórház **.....**
Képv.: Kis Zoltán Károly főigazgató **Bérlő**
Bérbeadó

Pénzügyi ellenjegyzés a Bérbeadó részéről:

Név: Pulczné Göndöcz Szilvia gazdasági igazgató
Aláírás:
Dátum: 2025. .....

Az okirat jogi szempontú vizsgálatát végezte
Bérbeadó részéről: