

**BÉRLETI ÉS ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről,

a **Pest Megyei Flór Ferenc Kórház** (székhelye: 2143 Kistarcsa, Semmelweis tér 1., adószáma: 15395814-2-13, számlaszám: 10023002-00317258-00000000 Magyar Államkincstár, képviseli: Dr. Trombitás Zoltán főigazgató), mint **Bérbeadó**, a továbbiakban: **Bérbeadó**,

másrészről

015451 819/2020/00105  
 a **Komplexitás BKU Kft** (székhelye: 2051. Biatorbágy, Zsák u. 1.) cégjegyzékszám: 13-09129181, adószáma: 12088069-2-13, bankszámlaszám: 11742180-20077796., képviseli: Kun Zsigmond), mint **Üzemeltető**, a továbbiakban, mint **Üzemeltető**

és együttesen bármelyik fél külön - külön meg nem nevezve, együttesen Felek között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett.

**Előzmények**

A megyei önkormányzatok konszolidációjáról, a megyei önkormányzati intézmények és a Fővárosi Önkormányzat egyes egészségügyi intézményeinek átvételéről szóló 2011. évi CLIV. törvény (a továbbiakban: MÖKtv.) 1. számú melléklete 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. 13. § (1) bekezdése alapján az ÁEEK - 2015. március 1. napjával bekövetkezett névváltozása előtti neve: Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség- és Szervezetfejlesztési Intézet (a továbbiakban: GYEMSZI) - 2012. május 1. napjától a Ttv. 13. § (1) bekezdésének a), b) és c) pontja, valamint (1a) bekezdése szerinti állami egészségügyi feladatellátást szolgáló vagyon tekintetében a tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességének gyakorlója lett.

Az AEEK/007142-006/2016. számú Vagyonkezelési szerződése szerint a Pest Megyei Flór Ferenc Kórház látja el a vagyonkezelői feladatokat, mely alapján jogosult a tárgyi ingatlan hasznosítására.

A Bérbeadó 2020. július 21-én tette közzé nyilvános pályázatát, a parkoló üzemeltetésére, melyet Üzemeltető nyert meg.

Felek rögzítik, hogy Bérbeadó (2143 Kistarcsa, Semmelweis tér 1.) vagyonkezelésében van a Gödöllő Járási Földhivatal (2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60.) ingatlan-nyilvántartásában 3144/20 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 2143 Kistarcsa, Semmelweis tér 1. szám alatt található, művelés alól kivett parkoló, gáztartály, autó-gáz üzemanyag töltőállomás épület megjelölésű, 26.435 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, (a továbbiakban: ingatlan).

**A Fentiekben rögzítettek értelmében Bérbeadó és Üzemeltető jelen Bérleti szerződést kötik, a Bérbeadó fenntartója, az Állami Egészségügyi Ellátó Központ ÁEEK számú (ügyköri) előzetes engedélye alapján.**

## Szerződés tárgya

1. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanból 24.977 m<sup>2</sup> területre (bérlemény), egymással, a mai napon területbérleti szerződést kötnek akképpen, hogy az Üzemeltető bérleti díj megfizetése ellenében, a kettő vagy annál több kerekű járművek számára kijelölt várakozó helyet (parkolót) üzemeltet és a terület várakozási célú használatáért parkolási (várakozási) díjat állapít meg és szed be. Üzemeltető a bérleményt megtekintett, jegyzőkönyvben rögzített állapotban veszi át azzal a kötelezettséggel, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a jegyzőkönyv szerint köteles Bérbeadó birtokába visszaadni.  
Üzemeltető köteles Bérbeadóval már meglévő bérleti szerződéssel rendelkező társaságok (lángosos, gyógyszertár, cukrászda, ékszerész, zöldséges) dolgozóinak és a társaságok beszállítóinak (áruszállítás) ingyenes behajtást biztosítani. Köteles a helyi és helyközi tömegközlekedési járművek számára, külön sorompón várakozási idő nélküli, díjmentes behajtást biztosítani.
2. Felek rögzítik, hogy a bérlemény a közforgalom számára megnyitott magánút, illetve a közforgalom számára megnyitott magánterület, amely területen a KRESZ szabályai érvényesek.
3. Az Üzemeltető köteles, saját beruházásból a Kórház főbejárat/személyi porta előterében, legalább egy db díjfizető automatát telepíteni. Az Üzemeltető a parkoló bejáratánál, jól látható helyen egyértelmű szövegű figyelemfelhívással köteles azon tájékoztatását elhelyezni, amelyből megállapítható, hogy a parkoló területén végzett szolgáltatást nem Bérbeadó, hanem az Üzemeltető nyújtja.
4. Felek rögzítik:
  - Üzemeltető köteles a parkolóban legkésőbb a bérleti szerződés hatályba lépését követő 45 napon belül a balesetmentes közlekedést biztosító feltételeket kialakítani.
  - Üzemeltető feladata a szerződés időtartama alatt a parkoló tisztántartása, karbantartása, kátyú és az útburkolat kritikus repedéseinek, úthibáinak megszüntetése, melynek költségei Üzemeltetőt terhelik.
  - A felújítások során Üzemeltető köteles a Bérbeadóval a munkák ütemezését egyeztetni annak érdekében, hogy a kórházban tartózkodó és érkező betegek, ideértve a látogatókat is, a lehető legkisebb kellemetlenséget tapasztalják.
  - Üzemeltető feladata a parkoló kültéri világításának folyamatos biztosítása.
  - A sorompó rendszer, a kamera rendszer, a behajtási pontnál elhelyezett fogadó konténer, a kihajtási pontnál elhelyezett kiléptető őrház, a kórház tulajdonát képezik. E felépítményeket a szerződés időtartama alatt Üzemeltető térítésmentesen használhatja, de üzemeltetése, karbantartása, esetleges felújítása az Üzemeltető kötelezettsége.
5. A szerződés időtartama alatt az Üzemeltető által végzett beruházások, eszközbeszerzések tulajdonjoga a szerződés megszűnésének időpontjában térítésmentesen a Kórház tulajdonába kerül. A beruházásokról az Üzemeltetőnek tételes elszámolást kell a Bérbeadó részére átadni.

## A bérleti díj

6. Felek a 24.977 m<sup>2</sup> alapterületű bérlemény bérleti díját a területen szedett parkolási nettó díj bevétele 16 %-ban, minimum 750.000.-,- Ft/hó azaz hétszázötvenezer forintban határozzák meg. A bérleti díj összege a 2007. évi CXXVII. törvény 86§ 1.) bekezdés 1.) pontja alapján jelenleg mentes az ÁFA alól. Az Üzemeltető a tárgyhónap forgalmáról részletes kimutatást ad át Bérbeadó részére, a tárgyhónapot követő hónap ötödik napjáig. A bérleti díj megfizetésére az Üzemeltető 15 napos fizetési határidővel köteles a Bérbeadó által kibocsátott számla ellenében.

A teljesítés napja az a nap, amelyen a bérleti díjat a Bérbeadó számláján jóváírták.

Bérbeadó jogosult a bérleti díjat felülvizsgálni, és évente a KSH által közölt inflációs rátának megfelelően emelni. A parkolási díjakat Felek évente felülvizsgálják. Az első felülvizsgálat időpontja 2022. január 10.

Az Üzemeltető a jelen bérleti szerződés megkötésekor 2 havi minimum bérleti díjnak megfelelő összegű biztosítékot köteles a Bérbeadónak megfizetni, a Bérbeadó fent meghatározott bankszámlájára történő utalással.

Ha a biztosíték bármilyen nagyságú összege az Üzemeltetőnek felróható okból a Bérbeadó által felhasználásra kerül – a Bérbeadó értesítése alapján, az általa meghatározott határidőben – a biztosítékot ki kell egészíteni a jelen bérleti szerződés jelen pontjában meghatározott mértékre.

A biztosítékból a Bérbeadó követelése akkor elégíthető ki, ha az Üzemeltető a parkoló karbantartásával, helyreállításával kapcsolatos vagy a szerződésben vállalt (pl. közüzemi költségek megtérítése), valamint jogszabályokban rögzített egyéb kötelezettségét írásbeli felhívás ellenére sem teljesíti, és azt helyette a Bérbeadó végzi el.

A szerződés megszűnésekor – a parkoló visszaadását követő 30 napon belül – a fel nem használt biztosítékot vissza kell fizetni. Az Üzemeltető kamatot nem igényelhet.

7. A bérleti díj a Bérbeadót a szerződés hatályba lépése napjától illeti meg.
8. Az elektromos áramfogyasztás költségének elszámolása, havi rendszerességgel történik az 1. sz. melléklet szerinti közüzemi analitika alapján. A Bérbeadó a közüzemi díjról átutalásos számlát állít ki Üzemeltető részére 15 napos fizetési határidővel. A fogyasztást mérő órák állását Felek kötelesek a bérleti jogviszony megkezdésének napján jegyzőkönyvben rögzíteni.
9. Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései szerint késedelmi kamatot jogosult felszámolni, amennyiben az Üzemeltető a bérleti vagy közüzemi díjat késedelmesen fizeti meg.

### **Jogok és kötelezettségek**

10. A bérlet tárgyát képező területen parkoló járművek vonatkozásában vagyoni védelmet sem a Bérbeadó, sem az Üzemeltető nem vállal, betörésből, lopásból, egyéb erőszakos cselekményből vagy egyéb el nem hárítható okból származó kárt sem a Bérbeadó, sem az Üzemeltető nem térít.
11. A bérlet tartama alatt az Üzemeltető felelős a tevékenységével kapcsolatos valamennyi szakmai és egyéb szabály valamint biztonságtechnikai, környezet-és egészségvédelmi előírás betartásáért, a működéshez szükséges hatósági engedélyek beszerzéséért.
12. A Bérbeadó jogai és kötelezettségei
  - 12.1. A Bérbeadó jogai
    - a.) Az Üzemeltető tevékenységének ellenőrzésére,

b.) Írásban, 15 napos határidőt biztosítva követelheti a rendeltetésellenes vagy a szerződésnek nem megfelelő használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését,

c.) Abban az esetben, ha az Üzemeltető a szerződés megszűnését követően a bérleményt nem bocsátja a Bérbeadó birtokába, azt a Bérbeadó haladéktalanul birtokba veheti, szükség esetén a bérleményt akár önhatalommal is kiürítheti és az Üzemeltetőnek a bérlemény területén lévő vagyontárgyait az Üzemeltető költségére harmadik személy felelős őrzésébe adhatja.

## 12.2. A Bérbeadó kötelezettségei

a.) Szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely az Üzemeltetőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.

b.) A Bérleti Szerződés időtartama alatt maradéktalanul biztosítja a Szerződésben szereplő területet az Üzemeltető számára.

## 13. Az Üzemeltető kötelezettségei

a.) A bérleményt kizárólag rendeltetésének, azaz a szerződésnek megfelelően használhatja. A bérlet ideje alatt gondoskodik a bérlemény használatával kapcsolatos valamennyi jogszabály és hatósági előírás betartásáról.

b.) Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.

c.) A bérleményt más használatába nem adhatja, továbbá a szerződés időtartama alatt a szerződésből fakadó jogait és kötelezettségeit, illetve a hasznosítás és üzemeltetés jogát másra nem ruházhatja át.

d.) A bérleményen a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül semmiféle munkálatot (átalakítás, felújítás stb.) nem végezhet.

e.) A bérlemény használata során köteles a jó gazda gondosságát tanúsítani, - saját költségére - a rendeltetés szerű használatához szükséges karbantartási munkálatokat folyamatosan elvégezni, továbbá a bérleményen belül és az azt körülvevő közlekedő útvonalak tisztántartását, a balesetmentes közlekedést biztosítani.

f.) Köteles a Bérbeadót értesíteni, ha a Bérbeadót terhelő (Ptk. szerinti, a rendeltetés szerű használatához szükséges) munkálatok szükségessége merül fel és köteles megengedni, hogy a Bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye.

g.) A bérleményt a szerződés megszűnésének időpontjában köteles elhelyezési igény nélkül, a Bérbeadó birtokába bocsátani átadás-átvételi jegyzőkönyvvel.

h.) A fenti g.) pontban foglalt kötelezettség késedelmes teljesítése vagy nem teljesítése esetén, az Üzemeltető köteles a késedelem teljes időtartamára a Bérbeadónak naponta, az előző év bruttó bevételének egy napra eső átlagának háromszoros összegét kötbéreként megfizetni.

i.) Az Üzemeltető feladata a parkoló megközelítését, a forgalmi rendet és felhasználási feltételeket jelző táblák, és az útburkolati jelek elhelyezése, felfestése (szükség esetén) különös tekintettel a gépjármű bejárók és tűzoltási felvonulási út biztosítására.

14. Ha az Üzemeltető a területet nem tartja rendeltetés szerű használatra alkalmas állapotban, a Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.

Azonnali hatályú, rendkívüli felmondásra bármelyik Fél jogosult a másik Fél súlyos szerződésszegése esetén. A rendkívüli felmondás kötelező tartalmi eleme az írásbeliség és az indokolás.

Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen:

- a.) a bérleti és közüzemi díj fizetés – részbeni vagy teljes – hatvan napon túli késedelme, illetve mulasztása;
  - b.) a bérelt terület rendeltetésével, illetve a szerződés rendelkezéseivel ellentétes használata;
  - c.) a területen az Üzemeltető által okozott jelentős kár bekövetkezésével fenyegető magatartás;
  - d.) az Üzemeltető akadályozása a terület használatában a Bérbeadó, illetve a vele egy tekintet alá eső személyek által, illetve a Bérbeadó akadályozása az e minőségből származó jogainak gyakorlásában;
  - e.) a jelen szerződés bármely rendelkezésének olyan súlyos megsértése, amelyből a másik Félnek jelentős kára származhat.
15. Bérbeadó kijelenti, hogy a bérleményre vonatkozóan kizárólagos használati joggal rendelkezik. Üzemeltető tudomásul veszi, hogy a Bérleménnyel kapcsolatban arra vonatkozóan tulajdonjogi igényt semmilyen jogcímen nem támaszthat.
16. Üzemeltető kijelenti, hogy a 2007. évi CVI. törvény 25. § (1) bekezdésében foglalt kizáró körülmények személyében nem állnak fenn, valamint, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény 3. § szerinti átlátható szervezetnek minősül, melyről jelen szerződés 2. számú mellékletben nyilatkozik. Egyúttal tudomásul veszi, hogy amennyiben a szerződés megkötését követően merül fel a 2007. évi CVI. törvény 25. § (1) bekezdés szerinti kizáró ok, vagy ha ugyanezen törvény 25/A. § (2) bekezdésében meghatározott igazolási kötelezettségének a felhívástól számított 15 munkanapon belül –vagy ha e határidőn belül a rajta kívülálló ok miatt nem lehetséges, az ok megszűnését követően haladéktalanul- nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.
17. Üzemeltető vállalja, hogy
- a.) a szerződésben a parkolási díj bevételekkel kapcsolatban előírt beszámolási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti;
  - b.) a területet a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja;

**A szerződés időtartama**

18. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés 2020. szeptember 01-én lép hatályba.
19. Felek jelen területbérleti szerződést, annak teljes terjedelmében történő hatálybalépésétől számított naptól kezdődően határozott, három éves (36 hónap) időtartamra kötik. Felek a szerződést rendes felmondással a Ptk 6:339.§ (2) bekezdésében szabályozottak szerint mondhatják fel.

20. A szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen határozott idejű szerződés szerződéses időpontjának lejártával a bérbevett területen beépített anyagok, technikai eszközök és műtárgyak külön jognyilatkozat nélkül, automatikusan és térítésmentesen Bérbeadó kizárólagos tulajdonába kerülnek. A bérleti szerződés határozott időtartamának lejártá előtt bármely okból történő megszűnése esetén a bérlet tárgyát képező területen beépített anyagoknak, technikai eszközöknek a számlával igazolt beszerzési érték időarányosan csökkentett ellenértékét köteles a Bérbeadó az Üzemeltető részére a szerződés megszűnésével egyidejűleg megfizetni.

### **Egyéb, vegyes és záró rendelkezések**

21. Felek a szerződés idő előtti megszűnése esetére megállapodnak abban, hogy kötelesek egymással elszámolni, 30 napon belül. Üzemeltető erre az esetre jelen bérleti szerződés aláírásával kifejezetten lemond a Bérbeadóval szembeni birtokvédelem jogáról.
22. Felek kijelentik egyrészt, hogy a jelen szerződés során tett nyilatkozataikat tévedés, megtévesztés és mindennemű jogellenes befolyástól mentesen alakították ki.
23. Felek kijelentik másrészt, hogy a jelen szerződés csak írásban és mind két fél által aláírt formában módosítható, illetve egészíthető ki. Felek a jelen szerződésben foglalt jogait és kötelezettségeiket, igényeik érvényesítését más személyre önkényesen nem ruházhatják át.
24. Felek kijelentik harmadrészt, hogy amennyiben jelen szerződésben szereplő bármely rendelkezés utóbb érvénytelenné válna, az nem érinti a szerződés egészének érvényességét, kivéve ez alól, ha az érvénytelenné minősülő rész, illetve rendelkezés nélkül a Felek a jelen szerződést nem kötötték volna meg, illetve a szerződés azok hiányában értelmetlenné vagy értelmezhetetlenné válna. Az így érvénytelenné váló rész, rendelkezés helyett a Felek kötelesek a részrendelkezés tekintetében olyan megoldást választani és alkalmazni, amely a szerződés céljával, tartamával és a Felek szerződéskötéskor fennálló akaratával megegyezik.
25. Felek kijelentik negyedrészt, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos esetleges vitáikat elsősorban tárgyalás útján rendezik. Amennyiben jogvitájukat békés úton nem tudják rendezni, bármely vita eldöntésére, amely a jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, a Felek összeghatártól függően alávetik magukat a hatáskörrel rendelkező bíróság illetékességének.
26. A Bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Üzemeltető a Bérleményt fióktelepként a cégnyilvántartásba bejegyeztesse a bérleti szerződés időtartamára. A szerződés megszűnését követő 15 napon belül Üzemeltető köteles a Bérleményre vonatkozó fióktelep bejegyzést töröltetni.
27. Felek kijelentik végezetül e körben azt is, hogy kapcsolattartásra a következő személyek jogosultak:

Bérbeadó részéről:

Elérhetősége:

telefon: (

e-mail: (

Elérhetősége:  
telefon:  
e-mail:

Üzemeltető részéről:  
Elérhetősége:  
telefon: -  
e-mail:

28. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt kell alkalmazni.
29. Felek jelen szerződést annak elolvasását és értelmezését követően, mint ügyleti és szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg, jóváhagyólag írták alá.
30. „A kapcsolattartói adatok kezelésére vonatkozó, Adatkezelési Tájékoztató honlapunkon megtalálható (www.florhosp.hu).”
31. Jelen szerződés négy egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyből két példány a Bérbeadóé, két példány az Üzemeltetőé.
1. számú melléklet: Közüzemi analitika
  2. számú melléklet: Átláthatósági nyilatkozat
  3. számú melléklet: Adatkezelési hozzájáruló nyilatkozat.

Kistarcsa, 2020. 08. 25. hónap 25. nap

Biatorbágy, 2020. 08. 25. hónap 25. nap.

.....  
Dr. Trombitás Zoltán  
főigazgató  
Bérbeadó



Kistarcsa, 2020. 08. 25. hónap 25. nap

Pénzügyileg ellen jegyzi:

.....  
Tamics Gyuláné  
gazdasági igazgató  
Bérbeadó

.....  
**KOMPLEXITÁS EKV KFT.**  
2051 Kistarcsa, Zsák u. 1.  
Adószám: 12088069-2-13  
Üzemeltető