

## BÉRELETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

**Szent Margit Kórház**

Székhely: 1032 Budapest, Bécsi út 132.  
Adószám: 15799799-2-41  
Számlaszám: Magyar Államkincstár 10032000-00329510-00000000  
Képviseli: Dr. Nagy Mihály főigazgató  
mint bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a

**Nextit Gastro Kft.**

Székhely: 2234 Maglód, Fő utca 67.  
Adószám: 14413467-2-13  
Cégjegyzékszám: 13-09-121964  
Képviseli: Bíró Balázs ügyvezető  
mint bérlő, (továbbiakban: **Bérlő**)

(Bérlő és Bérbeadó együttesen: **Felek**) között az alulírott helyen és napon az alábbi tartalommal és feltételekkel.

**Preambulum**

Felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződés tárgyát képező 16237/1 hrsz. alatt felvett, természetben a 1032 Budapest, Bécsi út 132. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) a megyei önkormányzatok konszolidációjáról, a megyei önkormányzati intézmények és a Fővárosi Önkormányzat egyes egészségügyi intézményeinek átvételéről szóló 2011. évi CLIV. törvény 2. § (1) bekezdésének értelmében 2012. január 1. napjától a Magyar Állam tulajdonába került. Az Ingatlan tekintetében a Magyar Államot megillető tulajdonosi jogok gyakorlására 2012. május 1. napjától a települési önkormányzatok fekvőbeteg-szakellátó intézményeinek átvételéről és az átvételhez kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi XXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján az Állami Egészségügyi Ellátó Központ (a továbbiakban: ÁEEK) jogutódjaként az Országos Kórházi Főigazgatóság (a továbbiakban: OKFŐ) jogosult, az Ingatlan vagyongazdálkodási szerződés alapján a Bérbeadó vagyongazdálkodásában áll.

Az állami vagyongazdálkodásról szóló 2007. évi CVI. törvény 24. § (1) bekezdés alapján az állami vagyongazdálkodást biztosító szerződés versenyeljárás útján köthető, melyre tekintettel a Bérbeadó nyílt versenyeljárás útján folytatott le a helyiségbérlés útján történő hasznosítás érdekében, mely versenyeljárás során a Bérlő tette a nyertes ajánlatot. A Pályázati Kiírás a jelen szerződés 1. számú mellékletét, míg a Bérlő pályázata (a továbbiakban: Pályázat), a jelen szerződés 2. számú mellékletét képezi. Felek megállapodnak, hogy a Pályázati Felhívásban és a Bérlő Pályázatában foglaltakat magukra nézve kötelezőnek ismerik el azzal, hogy az esetleges ellentmondások esetén a jelen szerződés rendelkezései irányadóak.

Tekintettel a tulajdonosi joggyakorló által kiadott Hasznosítási Szabályzatban (15/2018. számú Főigazgatói Utasítás) foglaltakra a jelen szerződés megkötéséhez az OKFŐ előzetes írásbeli engedélyre van szükség, amely engedélyt a tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet OKFŐ/35002-2/2022 iktatószám alatt megadta.

## **1. A Bérlet tárgya, időtartama**

- 1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig jelen szerződésben foglaltak szerint bérbe veszi az Ingatlan „A” épületében elhelyezkedő földszinten található 79,1 m<sup>2</sup> alapterületű, jelen szerződés 3. számú melléklet szerinti alaprajz szerint elhelyezkedő helyiséget büfé üzemeltetés céljára (a továbbiakban: **Bérlemény**).
- 1.2. Bérbeadó a Bérleményt a 2.1 pontban megjelölt Bérlet Kezdő Napjától 2 éves határozott időtartamra bérbe adja, Bérlő pedig azt a 2. és 3. pontokban rögzített díjfizetési feltételekkel bérbe veszi (a továbbiakban: Bérlet).
- 1.3. Felek rögzítik, hogy a határozott idő lejártát követően a jelen szerződés akkor is megszűnik, ha Bérlő az Bérlemény használatával nem hagy fel és Bérbeadó ez ellen nem tiltakozik; a Bérlet tehát nem válhat határozatlan idejűvé és automatikusan nem hosszabbodhat meg.
- 1.4. Bérlő a Bérleményt kizárólag büfé üzemeltetése céljára jogosult használni. Bérlő kötelezettséget vállal a szerződés időtartama alatt a Bérlemény célszerű, magas szintű, illetve a büfé üzemeltetés funkcionak megfelelő üzemeltetésére. Bérlő kijelenti, hogy a Bérlemény üzemeltetéséhez szükséges mindennemű engedéllyel, hatósági hozzájárulással rendelkezik vagy rendelkezni fog. Az engedélyek hiányából fakadó károkkal kapcsolatban Bérbeadót semmilyen felelősség nem terheli, ezzel kapcsolatban Bérlő Bérbeadóval szemben semmilyen igényt nem érvényesíthet.

## **2. Bérleti Díj**

- 2.1. Felek rögzítik, hogy a bérleti díj fizetésének kezdő időpontja a Bérlemény birtokátruházásának napja (a továbbiakban: **Bérlet Kezdő Napja**).
  - 2.2. Felek rögzítik, hogy Bérlő a Bérlet Kezdő Napjától 405.000,- Ft /hó bérleti díj (a továbbiakban: **Bérleti Díj**) fizetésére köteles.
  - 2.3. Bérlő a Bérleti Díjat a Bérbeadó által kiállított számla ellenében, a számla kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles megfizetni Bérbeadó Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-00329510-00000000 számú számlájára történő átutalással. A teljesítés napja az a nap, amelyen a Bérleti Díjat a Bérbeadó számláján jóváírták. Amennyiben a bérleti időszak első hónapja törthónap, úgy ezen időszakra Bérlő a Bérleti Díj arányos részét köteles megfizetni.
  - 2.4. A Bérleti Díj a jelen szerződés hatálybalépését követő évekre a KSH által alkalmazott hivatalos éves fogyasztói árindex alapján kerül indexálásra minden év január 1. napjával vagy napjára visszamenőlegesen, azzal, hogy a különbözet megfizetésére Bérlő az index közzétételét követő 15 napon belül köteles.
  - 2.5. Felek rögzítik, hogy Bérlő köteles 2 havi Bérleti Díjnak megfelelő, azaz 810.000,- forint összegű óvadékot megfizetni. Az óvadék jelen szerződés megszűnésekor kamatmentesen visszajár a Bérlőnek, ha a Bérleményt díjtartozástól mentesen, legalább a birtok átruházáskori állapotban adja át a Bérbeadónak, és egyéb, szerződésben rögzített kötelezettségnek is eleget tett. Ellenkező esetben, különösen bármilyen díjtartozás fennállása esetén Bérbeadó az óvadék összegéből követelését kielégítheti.
  - 2.6. Felek rögzítik, hogy Bérlő a nyílt versenyeztetési eljáráson való részvétel feltételeként a Pályázati Felhívásban foglaltakra tekintettel határidőben megfizetett 80.000,- Ft összeget bánatpénz címén, mely a jelen szerződés 2.5 pontjában foglalt óvadék részét képezi. Felek továbbá rögzítik, hogy Bérlő köteles az óvadék fennmaradó részét, így 730.000,- Ft összeget, a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül banki átutalással megfizetni Bérbeadó Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-00329510-00000000 számú bankszámlájára.
  - 2.7. Késedelmes teljesítés esetén Felek a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) által előírt mértékű késedelmi kamat fizetésére kötelesek.
  - 2.8. Szerződő Felek a Ptk. 6:22. § (3) bekezdése alapján a jelen szerződésből eredő követelések elévülési idejét 10 évben határozzák meg.
- ## **3. Üzemeltetési díj, Közütemi és Egyéb Felmerült Költségek**

3.1 Felek megállapodnak abban, hogy a 2.2 pontban szabályozott Bérleti Díjon felül a birtokátruházás napjától kezdődően Bérelő köteles megfizetni a Bérleményben fogyasztott közüzemi szolgáltatások díját, az önálló mérőórák által mért fogyasztás költségeit, azok alapidóját és egyéb járulékos költségeit (a továbbiakban: **Közüzemi Költségek**), valamint a Bérlemény működésével, állagának fenntartásával kapcsolatban felmerült további költségeket (a továbbiakban: **Egyéb Felmerült Költségek**) és havonta 38.000,- Ft összegű átalány üzemeltetési díjat (a továbbiakban: **Üzemeltetési Díj**).

3.2 Felek rögzítik, hogy a Bérelő által fizetendő Üzemeltetési díj az alábbi szolgáltatásokat fedezi:

- közös használatú helyiségek biztosításának díját;  
szemétszállítás díját;
- a Bérleményre eső vagyonbiztosítási díját;
- őrzés-védelem, portaszolgálat költségeit;
- az épület karbantartási, adminisztrációs, ingatlankezelési és egyéb szolgáltatások, költségeit;
- Ingatlan közös területeire jutó energiafogyasztás költségeit, a Bérlemény alapterülete nagyságának arányában;

Bérelő az Üzemeltetési díjat a Bérbeadó által kiállított számla ellenében, a számla kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles megfizetni Bérbeadó Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-00329510-00000000 számú számlájára történő átutalással. A teljesítés napja az a nap, amelyen az Üzemeltetési díjat a Bérbeadó számláján jóváírták. Amennyiben a bérleti időszak első hónapja törthónap, úgy ezen időszakra Bérelő az Üzemeltetési Díj arányos részét köteles megfizetni.

Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó jogosult az Üzemeltetési díjat a szerződés hatálya alatt évente egy alkalommal a Központi Statisztikai Hivatal által a tárgyévvel megelőző naptári év vonatkozásában közzétett infláció (átlagos fogyasztói árindex) mértékének megfelelő mértékben módosítani. Az átlagos fogyasztói árindex közzétételét követően a Bérbeadó írásban tájékoztatja a Bérelőt a módosult díjról, valamint a díj esetleges visszamenőleges emelése miatt fizetendő díjkülönbözetről. A tájékoztató szerinti visszamenőleges díjat a Bérbeadó a tájékoztató megküldését követő hónap Üzemeltetési díjáról kiállított számlájában érvényesíti.

3.3 A Közüzemi Költségek számlázása az alábbiak szerint történik és ide tartozik különösen, de nem kizárólag a Bérlemény területén fogyasztott:

- elektromos energia és a beépített teljesítmény utáni alapidó költsége,
- a víz- és csatornadíj,
- gázfogyasztás költsége,
- hűtés, fűtés energia költsége;

3.4 Felek rögzítik, hogy a közüzemi szolgáltatókkal a Bérbeadó áll szerződéses jogviszonyban, az esedékes Közüzemi Költségeket a Bérbeadó számlázza tovább Bérelő részére. A közüzemi szolgáltatók által megállapított díjak az érvényes közüzemi szolgáltatói díjszabás alapján kerülnek tovább számlázásra Bérelő részére. Az elszámolás a közüzemi számlák tekintetében havonta történik leolvasás formájában és az elszámolás a számla mellékletét képezi.

3.5 Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés hatálya alatt a fűtés (távhő) díjatalány megállapítása mindenkor a fűtés (távhő) költségekre vonatkozó áremelkedések mértékének figyelembevételével történik és azok változásakor Felek jelen szerződés fűtés (távhő) díjatalányra vonatkozó rendelkezését az előzőeknek megfelelően módosítják.

3.6 Amennyiben a Közüzemi Költségek év közben módosulnak, úgy azokat Bérbeadó is jogosult módosítani a közüzemi szolgáltatók által érvényesített mértékben és időponttól.

3.7 Bérelő köteles a Közüzemi Költségeket a számla kézhezvételétől számított 8 napon belül a számlán szereplő összeget átutalni a Bérbeadó Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-00329510-

00000000 számú bankszámlájára.

- 3.8 Felek rögzítik, hogy Közüzeti Költség vonatkozásában az esetlegesen keletkező év végi többlet fizetési kötelezettség megtérítése a használt terület arányában kerül elszámolásra és Bérlő vállalja a ráeső résznek, az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belüli kiegyenlítését a Bérbeadó irányába.
- 3.9 A Bérlő köteles viselni továbbá az alábbi Egyéb Felmerült Költségeket:
- a Bérlemény használatával kapcsolatos valamennyi engedély beszerzésének és érvényben tartásának költsége,
  - a Bérlemény használatára (az ott gyakorolt profilra) vonatkozó hatályos jogszabályok által előírt kötelezettségek maradéktalan teljesítésével összefüggő költségek, valamint egyéb adó és illeték-jellegű kötelezettségek teljesítése,
  - a Bérlő felelősségbiztosításának, valamint a Bérleményben található berendezések, felszerelés tárgyak, gépek, bútorok stb. vagyonszolgáltatásának a költségei,
  - a Bérlő köteles viselni továbbá a fentebb fel nem sorolt, de a Bérlemény Bérlő általi üzemeltetésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi további költségeket is,
  - a Bérlő köteles viselni továbbá a rendkívüli esetek, balesetek, vis maior esetek, áramkimaradások miatt fellépő károkat, az ezekkel összefüggésben érvényesített kárigényeket (ideértve azt is, ha harmadik személy a Bérbeadóval szemben kívánja azt érvényesíteni),
  - Bérlő köteles a Bérlemény teljes területének takarításáról gondoskodni,
  - Bérlő köteles gondoskodni az általa forgalmazott termékek után keletkezett hulladékot eltakarítani az Ingatlan teljes területén, köteles továbbá a vásárlók által használt területeket tisztán tartani, a használat során keletkezett veszélyes hulladékot saját költségén elszállítani.
- 3.10 Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérbeadó a jelen szerződés értelmében a Bérlőt terhelő karbantartási munkát végez el, ennek költségét 15 napos fizetési határidővel tovább számolzza Bérlő felé, melyet Bérlő a számla kézhezvételétől számított 15 napon belül banki átutalással meg Bérbeadó Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-00329510-00000000 számú bankszámlájára.
- 3.11 A Bérlemény, az épület vagy a közösen használt részeinek, az épület szerkezeti hibáinak, vis maior, tűz, robbanás vagy más körülmények esetén, amennyiben a Bérlemény vagy annak egy része, illetve az ott elhelyezett ingóságok rendeltetésszerű használata kizárt, a Bérlő bérleti és üzemeltetési díj, közüzemi költség megfizetése alól az állapot fennállásáig terjedő időtartamra mentesül, vagy annak csökkentésére jogosult. A mentesítésre, vagy a csökkentésre okot adó állapot fennállását Felek közös írásbeli nyilatkozatban rögzítik, amelyben megállapodnak a fizetendő díjak mértékéről is.
- 4. Felek jogai és kötelezettségei**
- 4.1 Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy tevékenységét a vonatkozó hatályos jogszabályi és hatósági előírásoknak mindenben megfelelően végzi, a jogszabályi és hatósági előírások be nem tartásából eredően Bérbeadónak, vagy harmadik személynek okozott vagyoni és nem vagyoni kárért teljes anyagi felelősséget vállal.
- 4.2 Bérlő felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. Amennyiben Bérlő a Bérbeadó vagyonek kezelésében álló Ingatlanban vagy Bérleményben, vagy az Ingatlan területén lévő ingóvagyonban kárt okoz, Bérlő köteles az okozott kárt megtéríteni, illetve a károkozás előtti állapotot helyreállítani a Ptk. vonatkozó rendelkezései alapján.
- 4.3 Bérlőnek a Bérlemény berendezési és felszerelési tárgyaira vonatkozóan vagyonszolgáltatással kell rendelkeznie. Amennyiben Bérlő e kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Bérbeadó az ebből eredő kárért felelősséget nem vállal és mindennemű ennek következtében esetlegesen Bérbeadónál, vagy harmadik személynél keletkező kárt Bérlő köteles megtéríteni.

- 4.4 Bérló a Bérleményben építészeti vagy bármely egyéb átalakítást, felújítást, változtatást átalakítást, a Bérlőt terhelő, rendszeres használattal járó kisebb kiadásoknak minősülő fenntartási, karbantartási munkák kivételével a Bérbeadó előzetes, írásos engedélye alapján, az ehhez szükséges szakhatósági engedélyek birtokában végezhet. Bérló bármely felújítási, beruházási munkák elvégzésére vonatkozó igényét előzetesen, írásban köteles a Bérbeadónak jelezni. Bérbeadó az Ingatlan értékét növelő, szükséges beruházás számlával igazolt költségét jogosult a Bérleti Díjba beszámítani. Bérló a Bérleményben eszközölt további – nem szükséges – beruházásai, átalakításai ellenértékének Bérleti Díjba történő beszámítására, vagy beruházásai, átalakításai ellenértékének megtérítésére nem jogosult. Bérló a felújításaira, beruházásaira hivatkozva Bérbeadó felé tulajdonjogi igénnyel nem léphet fel. Bérló a bérleti jogviszony megszűnésekor cserehelyiségre nem jogosult, függetlenül attól, hogy a jogviszony megszűnésére milyen okból került sor.
- 4.5 Bérbeadó vállalja, hogy a hatósági és egyéb szükséges engedélyek beszerzése érdekében a Bérlóval maradéktalanul együttműködik, s e körben a jogszabályi keretek között megtesz minden olyan intézkedést és nyilatkozatot, amely az engedélyek beszerzéséhez szüksége, illetőleg azt elősegíti.
- 4.6 Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződésben foglalt működéséhez szükséges összes hatósági engedély beszerzéséről, továbbá érvényességi idejük, illetőleg időbeli hatályuk lejárt esetén megújításukról, meghosszabbításukról, időről-időre, a saját költségén és felelősségére a mindenkor hatályos jogszabályok által meghatározott időben és módon gondoskodik. Bérló tudomásul veszi és elfogadja, hogy működési engedélye hiánya, illetőleg tevékenysége bármely okból történő felfüggesztése vagy megszüntetése a jelen szerződés időbeli hatálya alatt a bérleti és egyéb díjfizetési kötelezettségét nem érinti.
- 4.7 Bérló köteles a Bérleményt rendeltetésének megfelelően és szerződésszerűen használni. Amennyiben Bérló ezen kötelezettségének nem tesz eleget és a rendeltetés ellenes használat tovább folyik, vagy a Bérleményt fenyegető veszély súlyossága miatt a tevékenység abbahagyásának követelése nem vezetne célra, úgy Bérbeadó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, továbbá az ebből eredő károkért Bérbeadó felelősséget nem vállal és mindennemű, ennek következtében esetlegesen Bérbeadónál keletkező kárt Bérló köteles Bérbeadónak megtéríteni. Bérló vállalja, hogy a Bérleményben keletkezett – nem rendeltetésszerű használattal összefüggő – károkat Bérbeadó külön számlája alapján megtéríti.
- 4.8 Felek egyike sem felelős a jelen szerződésben rögzített kötelezettségek nemteljesítéséért, ha a késedelmes teljesítés vagy teljesítés meghiúsulása vis maior eredménye. Jelen bekezdés értelmezése szempontjából a vis maior olyan esetekre vonatkozik, melyek Felek ellenőrzési körén kívül esnek, melyek esetében nem volt elvárható, hogy a szerződésszegéssel érintett fél az adott körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa (pl.: háború, országos sztrájk, földrengés, árvíz, tűzvész, terrorcselekmény, stb) és közvetlenül akadályozzák az adott felet a szerződéses kötelezettségének teljesítésében; a vis maior oknak tehát közvetlen összefüggésben kell lennie Felek tevékenységével és a bekövetkezett szerződésszegéssel. Vis maiorra a Felek csak akkor hivatkozhatnak, ha értesítik a másik Felet a vis maior tényéről és okáról. Felek megállapodnak, hogy vis maior esetekben törekszenek olyan ésszerű alternatív mód találni a teljesítésre, melyet a vis maior esete nem gátol.
- 4.9 Felek rögzítik, hogy indokolt esetben Bérbeadó jogosult az Bérlemény területén lévő javítási, karbantartási munkák elvégzéséről (így különösen, ha a Bérló tevékenysége vagy mulasztása veszélyhelyzetet, vagy közös tulajdonú üzemeltetési rendszerben gazdaságtalan üzemmódot idéz elő, esetleg és az Ingatlan kötelező esztétikai előírásait sérti durván a Bérló magatartása) a Bérló költségére gondoskodni. A javítási, karbantartási munka elvégzésére Bérbeadó előzetesen felhívja Bérló figyelmét. A munka elvégzését követően Bérló köteles a Bérbeadó által benyújtott számlát kifizetni.
- 4.10 Felek megállapodnak, hogy amennyiben valamely szolgáltatás nyújtása a Bérbeadó tevékenységi körén kívül eső okból szünetel, úgy azért Bérbeadó semmilyen felelősséggel nem tartozik és Bérló a Bérbeadóval szemben semmilyen követeléssel nem léphet fel.
- 4.11 Felek rögzítik, hogy Bérló a Bérlemény használatát, hasznosítását harmadik személynek vagy más szervezetnek nem adhatja tovább. A jogviszony megszűnésével Bérló a Bérleményt használatra alkalmas, legalább a birtok átruházáskori állapotban köteles Bérbeadónak visszaadni.

- 4.12 Bérló kötelezettséget vállal a Bérleményre vonatkozó tűzrendészeti, balesetvédelmi, munkavédelmi, munkavédelmi, vagyonvédelmi és környezetvédelmi, valamint a katasztrófavédelmi előírások, valamint Bérbeadó Házi rendjének maradéktalan betartására. Felek rögzítik, hogy Bérló alkalmazottainak munkavédelmi, tűzvédelmi, vagyonvédelmi oktatásairól és a munkavédelmi szabályok betartásáról Bérlónek kell gondoskodnia.
- 4.13 Bérló kötelezettséget vállal a rovar és rágcsálói riasztás negyedévenkénti elvégzésére, valamint vállalja, hogy alkalmazottai rendelkeznek egészségügyi alkalmasságot igazoló okirattal.
- 4.14 Bérló köteles a Bérlemény bejáratánál jól látható helyen egyértelmű szövegű figyelemfelhívással tájékoztatást elhelyezni, amelyből megállapítható, hogy a Bérlemény területén végzett szolgáltatást nem a Bérbeadó, hanem a Bérló nyújtja.
- 4.15 Bérbeadó köteles Bérló minden olyan kárát megtéríteni, amely az Ingatlan Bérleményen kívüli szerkezeti vagy bármilyen más meghibásodása miatt – az elháríthatatlan külső erő (vis major) esetét kivéve – a Bérlemény területén a Bérló gépeiben, berendezéseiben keletkezett.
- 4.16 Bérbeadó jogosult a Bérló szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizni a Bérlemény rendeltetésének és jelen szerződésnek megfelelő használatát, a ténylegesen használt alapterületet és a Bérló által a Bérlemény területén folytatott tevékenységet és amennyiben ez – a Bérbeadó jóváhagyása nélkül – eltér a jelen bérleti szerződésben foglaltaktól, úgy Bérbeadó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.

## **5. Bérlemény átadás-átvétele**

- 5.1 Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a Bérleményt 2022. 07.01. napján kiürített állapotban Bérló részére átruházza. Felek megállapodnak, hogy a birtokátruházás pontos időpontjáról előzetesen telefonon vagy elektronikus levélben egyeztetnek egymással.
- 5.2 A Bérlemény birtok átruházásáról jegyzőkönyv készül, melyben fel kell tüntetni többek között az alábbiakat:
- a Bérlemény állapotának rövid bemutatását,
  - az átadás-átvétel időpontját,
  - mindazon egyéb körülményeket, amelyeket a Felek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzíteni kívánnak.

## **6. A szerződés megszűnése**

- 6.1 Jelen szerződés megszűnik, ha:
- a határozott időtartam lejár;
  - az Ingatlan vagy a Bérlemény megsemmisül;
  - arra jogosult felmond;
  - ha a Bérló ellen csőd eljárás vagy felszámolási eljárás indul, vagy ha a Bérló jogutód nélkül megszűnik;
  - Bérló a 6.11 pont szerinti kötelezettségének nem vagy nem megfelelően tesz eleget, a határidő lejártát követő 1. munkanapon;
  - Felek a jelen szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.
- 6.2 Felek rögzítik, hogy bármelyik fél jogosult jelen szerződést 30 napos felmondási idővel indokolás nélkül felmondani. A felmondási idő a felmondási jogot gyakorló fél nyilatkozatának másik fél általi kézhezvételét követő napon kezdődik.
- 6.3 Bérbeadó jogosult a jelen szerződést 15 napos felmondási idővel, a mulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szóló felmondással felmondani, amennyiben Bérló a jelen szerződésben rögzített, illetve jogszabályokban vagy bírósági, hatósági határozatokban előírt lényeges

rögzített, illetve jogszabályokban vagy bírósági, hatósági határozatokban előírt lényeges kötelezettségeit súlyosan megszegi. A felmondást megelőzően Felek kötelesek a másik Felet a teljesítésre a következményekre figyelmeztetéssel írásban, 15 napos határidő tűzésével felszólítani.

- 6.4 Bérló súlyos szerződésszegésének minősül különösen:
- ha a Bérleti Díj, Üzemeltetési díj vagy a Bérbeadó által továbbszámolt Közüzemi Költség megfizetésével 30 napos késedelembe esik (akár Bérbeadó, akár a szolgáltatók felé);
  - Bérló az Bérleményt nem rendeltetésszerűen használja vagy az Ingatlan területét, rongálja;
  - ha Bérló a Bérleményt nem, vagy nem a jelen szerződésben foglaltak szerint használja;
  - ha Bérló a Bérleményt Bérbeadó előzetes jóváhagyása nélkül nagymértékben átalakítja, funkcióját megváltoztatja;
  - ha Bérló Bérbeadó ellenőrzési jogának gyakorlását akadályozza vagy korlátozza;
  - ha Bérló a jelen szerződés 7.1 pontjában írott, Bérló tulajdonosi struktúrájára vonatkozó szabályokat megszegi;
  - Jelen szerződés egyéb pontjaiban, illetve a vonatkozó jogszabályokban meghatározott egyéb esetekben;
  - ha Bérló a karbantartási kötelezettségének a szükséges időben, Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére nem tesz eleget és emiatt a Bérlemény értéke a rendes használatból eredő értékcsökkenésnél nagyobb mértékben csökken.
- 6.5 Bérbeadó jogosult továbbá a jelen szerződést határidő tűzését tartalmazó felszólítás nélkül, azonnali hatállyal felmondani Bérló rendkívüli súlyú szerződésszegése esetén.
- 6.6 Bérló jelen szerződést 15 napos felmondási határidővel súlyos szerződésszegésre hivatkozással kizárólag abban az esetben jogosult felmondani, ha Bérbeadó felróható magatartása következtében Bérló az Bérlemény zavartalan használatát, hasznainak szedését tartósan (1 hónapot meghaladóan) nem tudja gyakorolni, valamint Bérbeadó jelen szerződésben kikötött közüzemi szolgáltatások biztosítását tartósan (1 hónapot meghaladóan) nem tudja biztosítani.
- 6.7 A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérló cserebérleményre vagy más elhelyezésre nem tarthat igényt, valamint köteles a Bérleményt a szerződés megszűnésének napjáig – az állag sérelme nélkül – kiürített, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni. A Bérló a Bérleménybe általa bevitt berendezési és felszerelési tárgyakat saját költségén elvinni jogosult és köteles. Felek a Bérló kiköltözésének napján az üres Bérlemény állapotáról állapot-felmérési jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyet a felek kijelölt képviselői aláírni kötelesek.
- 6.8 Amennyiben Bérló ezen visszaadási kötelezettségének nem tesz eleget, Bérló köteles a szerződés megszűnésének hónapjában érvényes Bérleti díjnak megfelelő használati díj havonta történő fizetésére az adott időszakra vonatkozó Üzemeltetési Díj és Közüzemi Költség megfizetésén túl. Bérló késedelme vagy a bérleti jogviszony megszűnése esetén, Bérbeadó jogosult az elektromos áram, fűtés; víz, és egyéb szolgáltatások felfüggesztésére, vagy annak kezdeményezésére.
- 6.9 Bérló kijelenti, hogy jelen Szerződés megkötését követő 10 napon belül bérló kötelezettségeit közjegyzői okiratban ismeri el. Bérló a közjegyzői okiratban nyilatkozni köteles arról, hogy az Nvtv. szerinti átlátható szervezetnek minősül.
- 6.10 Bérló az okirat aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérló kötelezettségeinek önként nem tesz eleget, a közjegyzői okiratba foglalt kötelezettség vállalása alapján végrehajtási eljárásra kerülhet sor. A közjegyzői okirat elkészítésének költségét Bérló viseli, s a közjegyzői okirat egy eredeti példányát Bérló a jelen Szerződés mindkét fél által történő aláírásától számított 10 napon belül köteles a Bérbeadónak átadni. Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés minden további nyilatkozat nélkül, automatikusan megszűnik a közjegyzői okirat átadására vonatkozó fenti határidő eredménytelen eltelte esetén a határidő lejártát követő 1. munkanapon. Bérló kijelenti, hogy a jelen pontban foglalt tájékoztatást tudomásul vette és tisztában van a közjegyzői okirat elkészítésének és

átadásának elmaradásából eredő jogkövetkezményekkel. Bérló kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a szerződés megszűnése esetén Bérbeadó – amennyiben az Bérlemény birtokbaadására már sor került – a Bérleményt birtokba vegye.

- 6.11 Ha a Bérló tevékenységét szünetelteti vagy a tevékenységre való jogosultsága megszűnik, valamint az eljárás megindításáról a Bérbeadót nem tájékoztatja, a Bérbeadó az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 25.§-ában foglaltakra figyelemmel felmondással élhet.
- 6.12 Ha a Bérló valamely körülmény megváltozása miatt már nem minősül átlátható szervezetnek, a Bérbeadó a szerződést a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (12) bekezdés alapján kártalanítás, fizetési kötelezettség nélkül azonnali hatállyal felmondhatja.
- 6.13 A bérleti jogviszony megszűnése esetén Bérló a jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond a birtokvédelem jogáról és hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó a Bérleménnyel jogszerű tulajdonosként és birtokosként rendelkezzen.
- 6.14 Bérló már jelen megállapodás aláírásával hozzájárul, hogy amennyiben az Ingatlanra vonatkozóan Bérbeadó vagyongazdálkodói joga bármilyen oknál fogva megszűnik, úgy jelen szerződésben Bérbeadói pozícióját szerződés-átruházás jogcímén, harmadik személyre az OKFŐ (vagy annak jogutódja) átruházza. Bérbeadó a szerződésben maradó fél szerződés-átruházáshoz való hozzájáruló jognyilatkozatának visszavonására irányuló fenntartási jogot kizárja.

## 7. Felek nyilatkozatai

### 7.1 Bérló kijelenti és szavatol azért, hogy

- a székhelye szerinti illetékes bíróságon vezetett cégjegyzékben bejegyzett és szabályszerűen működő gazdasági társaság, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) rendelkezéseinek megfelelő átlátható szervezet, ellene más által indított vagy saját kérelmére indult csőd-, felszámolási, végelszámolási, végrehajtási eljárás, adószám felfüggesztésére, illetve törlésre irányuló eljárás, továbbá jelen szerződés teljesítését veszélyeztető peres vagy nemperes eljárás jelen szerződés aláírásakor folyamatban nincsen,
- Bérló tevékenységét nem függesztették fel, vagy saját maga nem indított a tevékenységének a felfüggesztésére eljárást;
- a jelen szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges társasági, hatósági és bármely egyéb felhatalmazással, engedéllyel, jóváhagyással és meghatalmazással rendelkezik;
- a jelen szerződés megkötése másokkal kötött szerződéseit vagy harmadik személyek jogait nem sérti.

### 7.2 Bérló vállalja, hogy fentiekben megjelölt jogi helyzet bármilyen változását Bérbeadóval haladéktalanul közli.

### 7.3 Bérló az Nvtv. 11.§ (11) bekezdés a-b) pontjai alapján vállalja, hogy a jelen szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti, és a Bérleményt, mint átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.

### 7.4 Bérbeadó kijelenti és szavatol azért, hogy

- a jelen szerződés aláírásakor a szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges felhatalmazással, jóváhagyással és meghatalmazással rendelkezik, az Ingatlan további bérbeadását jogszabály vagy más kötelező rendelkezés, illetőleg az általa kötött vagyongazdálkodási szerződés nem tiltja;
- a szerződéskötéskor a jelen szerződés megkötése másokkal kötött szerződéseit vagy harmadik személyek jogait nem sérti;
- Bérbeadó vállalja, hogy fentiekben megjelölt jogi helyzet bármilyen változását Bérlóval haladéktalanul közli.

- 7.5 Bérlo kijelenti, hogy az általa bérelt Bérlemény működtetését a működtetés jellegének megfelelő szakértelemmel és gyakorlattal rendelkező személy fogja irányítani. Bérlo szavatolja és vállalja, hogy a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges megfelelő szakértelemmel rendelkezik, míg az üzemeltetéshez szükséges eszközállománnyal a rendelkezni fog.
- 7.6 Bérbeadó kijelenti és szavatol azért, hogy a Bérleményen harmadik személyeknek nem áll fenn olyan joga, amely az Bérlemény Bérlo általi birtoklását és rendeltetésszerű használatát korlátozná, akadályozná vagy veszélyeztetné.
- 7.7 Felek a szerződéses határidőket, a Bérleti díj összegének meghatározását és megfizetését, valamint a szerződés szerű minőségben való teljesítést ezzel kifejezetten a jelen szerződés lényeges elemének minősítik.
- 7.8 Bérlo hozzájárulását adja ahhoz, hogy Bérbeadó személye – a bérbeadói jogok és kötelezettségek átszállásával egyidejűleg – Bérbeadói döntéstől függően a jelen bérleti szerződés fennállása alatt megváltozzék. Ez esetben a Bérbeadói pozíció megváltoztatására a szerződés-átruházás szabályait kell alkalmazni, és Bérbeadó a változásról, valamint az új Bérbeadó személyéről köteles Bérlo-t tájékoztatni.
- 7.9 Bérlo tudomásul veszi, hogy Bérbeadó jogosult Bérlo minden további hozzájárulása nélkül a Bérleményen kívül eső területeken különböző, a Bérlo által végzett tevékenységektől eltérő profilú tevékenységeket engedélyezni.
- 7.10 Bérlo köteles az ingatlanon napi 24 órás szolgalmi bejárást biztosítani Bérbeadó részére, esetleges vészelhárítás vagy kárelhárítás céljából. Bérlo tudomásul veszi, hogy amennyiben szerzői jogvédelem alá eső tevékenységet folytat az ingatlan vagy a Bérlemény területén, úgy a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény értelmében a közös jogkezelő szervezet (ARTISJUS, stb.) felé bejelentési- és díjfizetési kötelezettsége van, mely kötelezettség közvetlenül Bérlo-t terheli.

## **8. Egyéb rendelkezések**

- 8.1 Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés — jogszabály alapján közérdekű adatnak nem minősített – tartalma titoktartás tárgyát képezi. Mindennemű, a szerződéssel kapcsolatos – jogszabály alapján közérdekű adatnak nem minősülő – információ harmadik félnek történő kiadása kizárólag a másik fél hozzájárulásával történhet.
- 8.2 Felek rögzítik, hogy a Bérlemény eredményes üzemeltetése érdekében a bérlet teljes időtartama alatt együttműködnek.
- 8.3 Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (IV.30) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés bb) pontja alapján a Bérlemény vonatkozásában energetikai tanúsítvány készítése kötelező, mely energetikai tanúsítvány jelen szerződés mellékletét képezi.
- 8.4 A felek megállapodnak abban, hogy a szerződés teljesítésével kapcsolatban intézkedésre jogosult személyek Bérbeadó részéről:  
Bérlo részéről:
- 8.5 Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog az irányadó.
- 8.6 Felek kijelentik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősülnek.
- 8.7 Jelen szerződésből eredő bármely értesítést vagy közlést a Felek egymással szemben írásban tesznek meg.
- 8.8 Felek kötelezik magukat arra, hogy védik és megőrzik a jelen szerződés teljesítése során tudomásukra jutott személyes adatokat, és minden erőfeszítést megtesznek annak érdekében, hogy azok megfelelő védelmét biztosítsák. Ennek körében különösen gondoskodnak arról, hogy alkalmazottaik, illetve mindazok, akik a jelen szerződés teljesítése kapcsán személyes adathoz hozzáférhetnek, betartsák az adatvédelmi jogszabályok előírásait, illetve, hogy ezen adatokhoz csak azok személyek férhessenek hozzá, akiknek az feladataik ellátásához ez elengedhetetlenül szükséges.

- 8.9 A felek a szerződéssel összefüggésben kezelt személyes adatokat kizárólag a cél eléréséhez szükséges mértékben és ideig, a megfelelő jogalap rendelkezésre állása esetén kezelik.

A felek szavatolják, hogy mindazon dolgozók és közreműködők, akik munkaköri vagy szerződéses kötelezettségük teljesítése során a személyes adatokhoz hozzáférhetnek, megfelelő titoktartási nyilatkozatot tesznek, mielőtt a jelen szerződéssel kapcsolatos tevékenységüket megkezdnék, továbbá a személyes adatok védelmét megfelelően biztosítják és végrehajtják a szükséges védelmi, biztonsági intézkedéseket.

A felek képviselői, a szerződés teljesítésében közreműködő személyek és a kapcsolattartók adatait az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendelete 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 (2016. április 27.) rendelkezései szerint kezelik és biztosítják az érintettek megfelelő tájékoztatását.

- 8.10 Jelen szerződés csak a felek közös megegyezése alapján, írásban lehet módosítani.
- 8.11 Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen megállapodással és annak teljesítésével összefüggésben tudomásukra jutott valamennyi üzleti és egyéb adatot vagy információt titokként kezelnek. Ezen adatokat és információkat a másik Fél előzetes, kifejezett hozzájárulása hiányában semmilyen formában sem közvetve, sem közvetlenül nem tárják fel harmadik személyek részére. A titoktartási kötelezettség a jelen megállapodás megszűnését követően is korlátlan ideig terheli a feleket.
- A titoktartási kötelezettség és korlátozás nem vonatkozik a Feleket jogszabály alapján terhelő adatközlési kötelezettség teljesítésére, valamint Felek tagjai (tagi képviselői), leányvállalatai, társvállalatai, döntéshozó szervei, valamint működésüket vagy gazdálkodásukat ellenőrző szervek képviselői, továbbá a Felek jogi, számviteli vagy más szakmai tanácsadói részére történő szükséges és megengedett mértékű adatközlésre.
- 8.12 Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződést részlegesen érvényesnek tekintik abban az esetben is, ha annak egyes részei esetleg érvénytelennek bizonyulnának.
- 8.13 Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáikat elsősorban tárgyalásos úton kötelesek rendezni; ennek eredménytelensége esetére a jelen szerződés alapján felmerülő vitás kérdések eldöntésére járásbírói hatáskörbe tartozó ügyekben alávetik magukat a Budai Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességének. Felek törvényszéki hatáskörbe tartozó ügyekben illetékességi kikötéssel nem élnek.
- 8.14 Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:
- 1. számú melléklet: Pályázati felhívás
  - 2. számú melléklet: Bérítő Pályázata
  - 3. számú melléklet: Alaprajz
  - 4. számú melléklet: Energetikai Tanúsítvány

8.15. Jelen szerződés öt egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, melyet Felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írtak alá.

Budapest, 2022.06.29.

**Dr. Nagy Mihály**  
főigazgató  
Szent Margit Kórház  
Bérbeadó



**Bíró Balázs**  
ügyvezető  
Nexit Gastro Kft.  
Bérlő

Pénzügyileg ellenjegyzem:  
Budapest, 2022.06.29.

**Romasovszki Papp Renáta**  
Sinkó Zsuzsanna  
Szent Margit Kórházért felelős  
gazdasági igazgató-helyettes

