

Bérleti szerződés

amely létrejött a szerződő felek, egyrészről a

Széna tér Patika Betéti Társaság (székhely: 1015 Budapest, Széna Tér 1., Cg.: 01.-06-510465; képviseli: Dr. Székelyné Farkas Erzsébet üzletvezető), mint bérbeadó, a továbbiakban: **Bérbeadó**, másrészről

New Health Kft. (székhely, 1015 Budapest, Ostrom u. 16.; cégjegyzékszám: 01 09 993151; adószáma: 24157041-2-41, képviseli: dr. Babai László, ügyvezető), mint bérlő, a továbbiakban: **Bérlő**

között az alábbi napon és feltételek szerint (a továbbiakban „Bérleti szerződés”)

Bevezetés

1. A szerződő felek megállapítják, hogy a Bérbeadó kizárólagos használatában áll a Budapest, I. KER **13954/0/A/4 hrsz-ú**, természetben 1015 Budapest, Széna tér 1/A. sz. alatt található, belterületi, 468 nm alapterületű, földszinti, „üzlethelyiség” megjelölésű társasházi ingatlan (a hozzátartozó 1330/10.000 eszmei hányaddal), továbbiakban: **Gyógyszertári Ingatlan**.
2. A Gyógyszertári Ingatlanban működteti Bérbeadó a „Széna tér” közforgalmú gyógyszertárat (továbbiakban: **Gyógyszertár**). Gyógyszertári Ingatlan belső, mintegy 100 nm alapterületű emeleti szintjén került kialakításra 4 db (3 db kb. 8 nm alapterületű, 1 db kb. 15 nm alapterületű) olyan helyiség, amelyekben pl. egészségügyi, homeopátiás, kozmetikai, illetve természetgyógyászati tevékenység folyhat, valamint egy ún. fitotéka (továbbiakban: **Vizsgáló Helyiségek**). A Vizsgáló Helyiségeket Bérbeadó bérbeadás útján hasznosítja. A Vizsgáló Helyiségek a Gyógyszertár előteréből, külön bejáratú lifttel közelíthetőek meg.
3. A Vizsgáló Helyiségek elhelyezkedését, területét, a jelen Bérleti Szerződéshez **1. sz. mellékletként** csatolt alaprajz (a továbbiakban **Alaprajz**) tartalmazza, az alábbiak szerint:
 - a., **V1.** jelzéssel 8 nm alapterületű helyiség,
 - b., **V2.** jelzéssel 8 nm alapterületű helyiség,
 - c., **V3.** jelzéssel 8 nm alapterületű helyiség,
 - d., **V4.** jelzéssel 15 nm alapterületű helyiség.
4. A Vizsgáló Helyiségekben egészségügyi, kozmetikai szakemberek, mint bérlők nyújtanak szolgáltatást olyan módon, hogy a bérlőket megilleti az általuk bérelt Vizsgáló Helyiség – szerződés szerint – kizárólagos vagy osztott használati joga.
Abban az esetben, ha valamely Vizsgáló Helyiséget több bérlő bérlő, a Vizsgáló Helyiség osztott használatáról a bérlők rendelési időbeosztást (továbbiakban: **Rendelési Időbeosztást**) kötelesek készíteni, amelyet **2. sz. mellékletként** az egyes bérleti szerződésekhez kell csatolni.

Egy Vizsgáló Helyiségre vonatkozó Rendelési Időbeosztás utólag az azt bérlők egyhangú egyetértésével módosítható.

A Bérleti Jogviszony

5. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy egyéb egészségügyi, r"0"-ás szintű vérvételi és egyéb konzultációs tevékenység végzése céljára, határozatlan időre a Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi az Alaprajzon **V4-es számmal** jelölt Vizsgáló Helyiséget (továbbiakban: Bérlemény), a Rendelési Időbeosztás szerint. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlő tevékenysége végzéséhez szükséges műszerekről, berendezésekről– azok beszerzéséről, működtetéséről, stb. – Bérlő saját költségén maga gondoskodik.
6. Jelen szerződés 2017. szeptember 01. napján lép hatályba.
7. A Bérlő Bérlemény kizárólag a Bérleti Szerződésben meghatározott célra használhatja. A Bérlő kijelenti, hogy a Bérleményt annak állapotára és műszaki készültségére tekintettel megfelelőnek találja, a Bérlemény jelen szerződés céljainak megfelelő rendeltetésszerű használatra alkalmas. A Bérleményt Bérlő többször megtekintett ismert állapotban veszi bérbe.
8. A Bérlő a Bérleményt albérletbe a Bérbeadó előzetes írásban adott hozzájárulása nélkül nem adhatja és a tényleges használatot harmadik személy részére semmilyen jogcímen nem engedheti át.
9. A Bérbeadó és a Bérlő vállalják, hogy az érintett rendelkezésekhez szükséges szakmai minimumfeltételeket közösen biztosítják. A minimumfeltételben szereplő, Bérlő által biztosított eszközök elhelyezését a Bérbeadó engedélyezi, az azokhoz szükséges helyet biztosítja.

A Bérbeadó Jogai és kötelezettségei

10. A Bérbeadó köteles a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérlő birtokába adni, és a Rendelési Időbeosztás alapján a Bérlemény használatát biztosítani.
11. A Bérleti Szerződésben foglalt kivételekkel a Bérbeadó köteles gondolkodni:
 - a) a Gyógyszertári Ingatlan karbantartásáról;
 - b) a Gyógyszertári Ingatlan központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
 - c) a Bérlemény burkolatainak, ajtóinak és ablakainak a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.
12. Ha a Gyógyszertári Ingatlanban, a Gyógyszertári ingatlan központi berendezéseiben vagy a Bérleményben a Bérlő, alkalmazottai, vagy betegek, vagy más látogatói magatartása miatt kár keletkezik, a Bérbeadó a Bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.
13. Bérbeadó vállalja, hogy a Bérlőnek biztosítja rendelő takarítását.

14. Bérbe adó köteles a Bérló által biztosított, a rendelőben tartósan elhelyezett eszközök álagát minden tekintetben óvni, az értékekre vigyázni, azokért teljes anyagi felelősséget vállalni a jelen szerződésben rögzített bérleti időn kívül is.

A Bérló jogai és kötelezettségei

15. A Szerződő Felek a Bérlemény bérleti díját havi 90.000.-Ft + Áfa, azaz kilencvenezer forint + Áfa összegében állapítják meg.

A bérleti díj magába foglalja a Bérlemény közüzemi díjait, így Bérló külön rezsi költséget nem fizet.

A Bérló a bérleti díjat havonta előre, a Bérbeadó számlája alapján, a tárgyható 5. napjáig, átutalással köteles kiegyenlíteni. Bérbeadó jogosult később számlázni, ezen esetben Bérló csak a számla kézhezvételét követő 5 munkanapon belül köteles megfizetni a bérleti díjat.

Ha a Bérló fizetési kötelezettségével késedelembe esik, köteles a késedelmesen megfizetett összeg után a kifizetés napjáig a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő késedelmi kamatot is megfizetni.

A Bérló jelen bérleti szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy 2019. január 1-től, valamint ezt követő minden év január 1-től Bérbeadó a bérleti díjat egyoldalúan módosítsa a mindenkori KSH által megállapított inflációs ráta mértékével.

16. Felek rögzítik, hogy valamennyi, az orvosi tevékenységgel kapcsolatos szakmai felelősség Bérlőt terhel.

17. A Bérló vállalja az orvosi műszerek és eszközök sterilizálását.

18. A Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérleményt a Rendelési Időbeosztásban foglalt időtartamban használja, tekintettel arra, hogy Bérleményt más bérló is bérli és használja. A Bérló a Bérbeadó felé a Bérleti Szerződésben írt minden kötelezettségéért – kivéve a bérleti díj megfizetési kötelezettségét – a bérlőtárssal egyetemlegesen felel.

19. A Bérlőt, alkalmazottait és vendégeit, illetve betegeit – a többi bérló, illetve a Gyógyszertári Ingatlan jogszerűen használó más személyek jogainak és érdekeinek sérelme nélkül – megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának a joga.

20. A Bérló köteles a Házirendet betartani és gondoskodni arról, hogy a Házirendet a Bérló alkalmazottai, vendégei, illetve betegei és más látogatói betartsák.

21. A Bérló köteles tűrni a Gyógyszertár Ingatlan karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a Bérbeadót és más bérlőt terhelő egyéb munkák elvégzését.

22. A Bérleti Szerződés megszűnésekor a Bérló köteles a Bérleményt – elhelyezési és térítési igény támasztása nélkül – rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadónak – berendezéseitől, eszközeitől kiürítve – tiszta, átvételkori állapottal megegyező állapotban visszaadni.
23. Ha a Gyógyszertári Ingatlan vagy a Bérlemény karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a Bérló átmeneti kiköltözése esetén végezhetőek el, a Bérleti Jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szüneteltetést és annak időtartamát a Bérbeadó állapítja meg. A szüneteltetésre való tekintettel a Bérló semminemű kártérítést nem követelhet a Bérbeadótól.
24. A Bérló köteles a Rendelési Időbeosztást, illetve az a szerinti használatot szigorúan megtartani.

A Bérleti Jogviszony megszűnése

25. A Bérleti jogviszony megszűnik, ha

- a) a Szerződő Felek a Bérleti Szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b) a Bérlemény megsemmisül;
- c) bármelyik fél rendes (23.pont szerinti) felmondásával;
- d) az arra jogosult azonnali hatályú felmondásával;
- e) a Bérló meghal, vagy jogutód nélkül megszűnik.

26. A Bérbeadó a Bérleti Szerződést írásban azonnali hatállyal felmondhatja, ha

- a) a Bérló a Bérleti Szerződés alapján őt terhelő fizetési kötelezettségének nem tesz eleget;
- b) a Bérló a Bérleti Szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- c) a Rendelési Időbeosztást, illetve az a szerinti használatot Bérló nem tartja be;
- d) a Bérló, alkalmazottja, vagy vendége, illetve betege a Bérbeadóval, alkalmazottjaival vagy a többi bérlóval szemben az együttélés következményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsít;
- e) a Bérló, alkalmazottja, vagy vendége, illetve betege a Gyógyszertári Ingatlant, illetőleg a Bérleményt rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;
- f) a Bérló, alkalmazottja, vagy vendége, illetve betege a többi bérlőt, vagy a Gyógyszertár működését zavarja, és/vagy megsérti a Házirendet.

27. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleti Szerződést bármelyik fél 3 hónapos felmondási idő megtartásával hónap végére indoklás nélkül bármikor felmondhatja.

Vegyes rendelkezések

28. A Szerződő Felek valamelyikének jogutódlás mellett történő átalakulása, illetve a Bérlemény tulajdonlásában, bérbeadójában beállt változás nem érinti a jelen szerződés érvényességét vagy

hatályosságát, az a Szerződő Felek jogutódjaira, illetve a Bérlemény mindenkor tulajdonosára bérbeadójára nézve hatályban marad.

29. A Bérbeadó a Bérló tevékenységéért felelősséget nem vállal.

30. A Bérló tudomásul veszi, és hozzájárul ahhoz, hogy ha a Bérleményt a Bérleti Szerződés megszűnése után, vagy a bérleti díj megfizetése nélkül használja, a Bérbeadó jogosult a bérlemény valamennyi helyiségét lezárni, és a Bérbeadót zálogjog illeti meg a Bérló ott lévő vagyontárgyain. A Bérló tudomásul veszi, hogy ha a Bérlt a Bérleti Szerződés megszűnése után jogosulatlanul használja, akkor a bérleti jogviszony megszűnése napján érvényes bérleti díj háromszorosának megfelelő összegű díjat, mint használati díjat köteles Bérbeadónak havonta megfizetni a használat idejére.

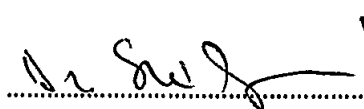
31. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Polgári Törvénykönyv és a Lakások és egyéb helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

32. A jelen Bérleti Szerződéshez csatolt alábbi mellékletek, a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik:

- (i) 1. sz. melléklet: Alaprajz
- (ii) 2. sz. melléklet: Rendelési Időbeosztás

A szerződő felek a jelen Bérleti Szerződés elolvasták, tartalmát megértették, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2017. augusztus 31.



Bérbeadó

Széna tér Patika Bt.

képviseli: Dr. Székelyné Farkas Erzsébet

SZÉNA TÉR PATIKA Bt.
Tl.: Bp. Széna tér 1.
Adószám: 2864842-2-41
Cégjegyzékszám: 1030002-20516026-00003285



New Health Kft.
1015 Budapest
Ostrom u. 16.
Adószám: 24157041-2-41

Bérló

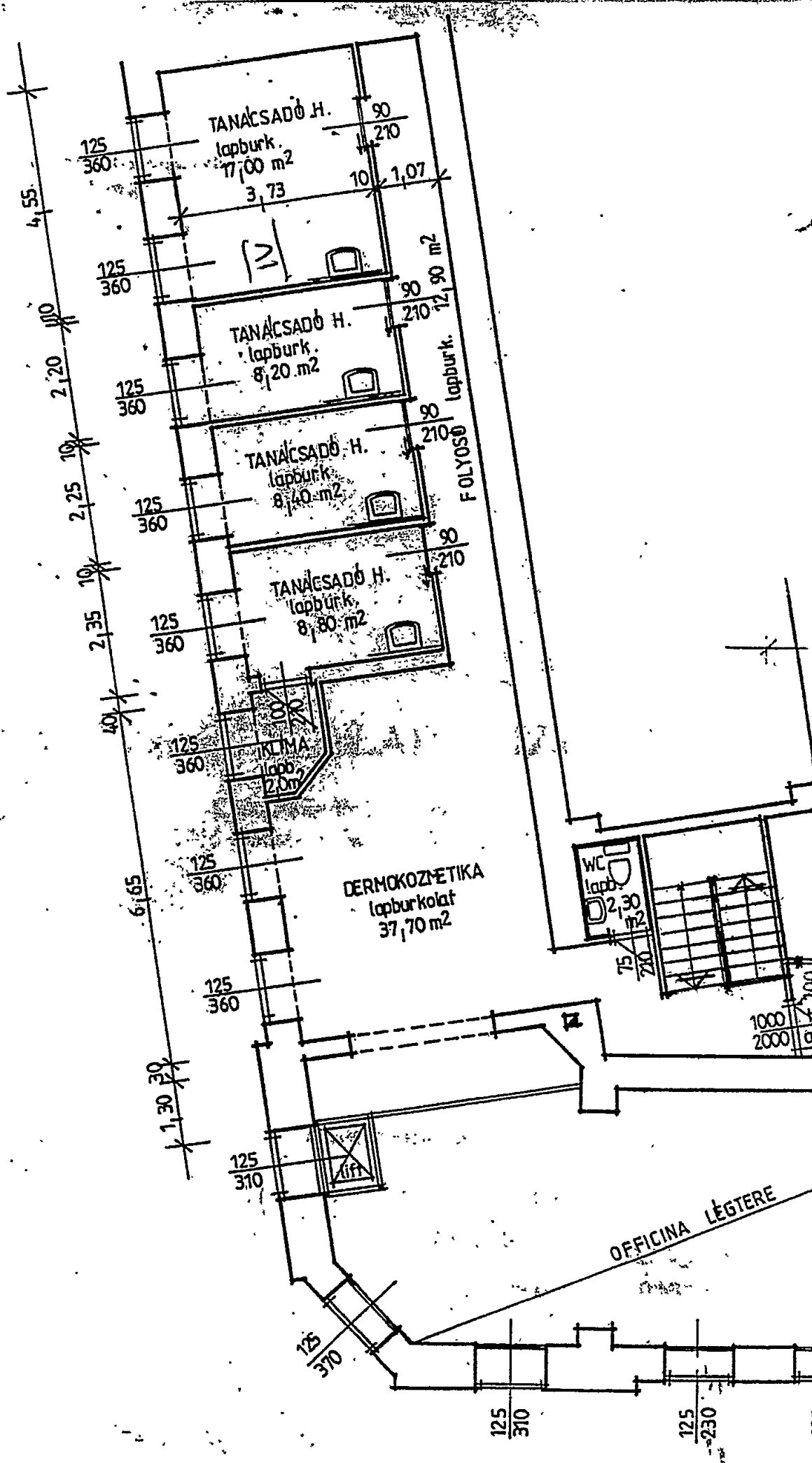
New Health Kft.

képviseli: dr. Babai László

Alulírottak, mint a Bérlemény többi bérlóje a fenti szerződésben foglaltakat tudomásul vesszük, az új bérlóval a Rendelési Időbeosztásról megállapodtunk:

(aláírás) 

(dátum).....



II. számú Melléklet

A Bérbeadó az alábbi rendelési időbeosztásban biztosítja a Bérelő számára a szerződésben foglalt V4-es számmal jelölt Vizsgáló helyiséget:

Hétfőtől – Péntekig: 8:00-14:00 óráig.