

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

T & G HEALTH Kft. (székhelye: 1015 Budapest, Ostrom u 16. Fsz. 1.; Cg: 01-09-879970; adószáma: 13280484-2-41; statisztikai számjele: 13280484-8621-113-01.; képviseli: Dr. Babai László István ügyvezető), mint bérbeadó1 – a továbbiakban: **Bérbeadó1** – és

West Health Kft. (székhelye: 1015 Budapest, Ostrom u 16. Fsz. 1.; Cg: 01-09-997158; adószáma: 24237961-2-41; statisztikai számjele: 24237961-8621-113-01.; képviseli: Dr. Babai László István ügyvezető), mint bérbeadó2 – a továbbiakban: **Bérbeadó2** – és

Rosa Immo Kft. (székhelye: 1015 Budapest, Ostrom utca 31.; Cg: 01-09-301613; adószáma: 14950647-2-41; statisztikai számjele: 26095439-6820-113-01.; képviseli: Dr. Babai László István ügyvezető), mint bérbeadó3 – a továbbiakban: **Bérbeadó3** – és

Online Info Tech Kft. (székhelye: 1015 Budapest, Ostrom utca 16. Fsz. 6.; Cg: 01-09-927420; adószáma: 14950647-2-41; statisztikai számjele: 14950647-6201-113-01.; képviseli: Dr. Babai László István ügyvezető), mint bérbeadó3 – a továbbiakban: **Bérbeadó4**; Bérbeadó1, Bérbeadó2, Bérbeadó3 és Bérbeadó4 a továbbiakban együttesen: **Bérbeadó** vagy **Bérbeadók** – és

másrészről

Day Health Kft. (székhelye: 1015 Budapest, Ostrom utca 16. 2. em. 3.; Cg: 01-09-301615; adószáma: 26095491-2-41; statisztikai számjele: 26095491-8622-113-01.; képviseli: Dr. Babai László István ügyvezető), mint bérlő – a továbbiakban: **Bérlő**, Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen: **Felek** –

között alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint.

I. Preambulum

1. Felek a jelen bérleti szerződést (a továbbiakban: **Szerződés**) azon közös érdekükből fakadó szándéktól vezérelve kötik meg, hogy a Budapest I. ker. Ostrom u. 16. sz. alatti Társasházban (a továbbiakban: Társasház) a Bérbeadók tulajdonában vagy az ingatlan tulajdonosával kötött bérleti szerződés alapján a használatában lévő ingatlanokat olyan személy bérelje, aki képes és kész – az ingatlanok egyedi arculatának kialakítását követően – tartósan magas színvonalú egészségügyi szolgáltató tevékenységet folytatni. A Szerződés rendelkezéseinek értelmezése során Felek ezen szándékát a legmesszebbmenőkig figyelembe kell venni.
2. Bérbeadók 1/1 arányú tulajdonába, illetve az ingatlan tulajdonosával kötött bérleti szerződés alapján a Bérbeadók kizárólagos használatába az alábbi ingatlanok tartoznak.

2.1. Bérbeadó1 tulajdonába vagy használatába az alábbi ingatlanok tartoznak:

- Budapest I. ker. belterület 13967/0/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1015 Budapest, Ostrom u. 16. Fsz. 1. sz. alatti **118 m2** alapterületű ingatlan;
- Budapest I. ker. belterület 13967/0/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1015 Budapest, Ostrom u. 16. Fsz. 2. sz. alatti **51 m2** alapterületű ingatlan;
- Budapest I. ker. belterület 13967/0/A/6 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1015 Budapest, Ostrom u. 16. Fsz. 5. sz. alatti **65 m2** alapterületű ingatlan;
- Budapest I. ker. belterület 13967/0/A/8 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1015 Budapest, Ostrom u. 16. 1/1. sz. alatti **143 m2** alapterületű ingatlan;
- Budapest I. ker. belterület 13967/0/A/16 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1015 Budapest, Ostrom u. 16. 2/3. sz. alatti **81 m2** alapterületű ingatlan;

- Budapest I. ker. belterület 13967/0/A/19 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1015 Budapest, Ostrom u. 16. 2/6. sz. alatti **124 m2** alapterületű ingatlan;

Összesen 582 m2 alapterület.

2.2. Bérbeadó2 tulajdonába vagy használatába az alábbi ingatlanok tartoznak:

- Budapest I. ker. belterület 13967/0/A/4 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1015 Budapest, Ostrom u. 16. Fsz. 3. sz. alatti **76 m2** alapterületű ingatlan;
- Budapest I. ker. belterület 13967/0/A/5 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1015 Budapest, Ostrom u. 16. Fsz. 4. sz. alatti **37 m2** alapterületű ingatlan;
- Budapest I. ker. belterület 13967/0/A/13 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1015 Budapest, Ostrom u. 16. 1/6. sz. alatti **100 m2** alapterületű ingatlan;
- Budapest I. ker. belterület 13967/0/A/20 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1015 Budapest, Ostrom u. 16. 3/1. sz. alatti **119 m2** alapterületű ingatlan;
- Budapest I. ker. belterület 13967/0/A/27 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1015 Budapest, Ostrom u. 16. 1/5. sz. alatti **32 m2** alapterületű ingatlan.

Összesen 364 m2 alapterület.

2.3. Bérbeadó3 tulajdonába az alábbi ingatlanok tartoznak:

- Budapest I. ker. belterület 13955/0/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1015 Budapest, Ostrom u. 31. Fsz. alatti **78 m2** alapterületű ingatlan.

Összesen 78 m2 alapterület.

2.4. Bérbeadó4 tulajdonába az alábbi ingatlanok tartoznak:

- Budapest I. ker. belterület 13967/0/A/7 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1015 Budapest, Ostrom u. 16. Fsz. 6. sz. alatti **89 m2** alapterületű ingatlan.

Összesen 89 m2 alapterület.

3. Bérbeadók és a tulajdonosok közötti megállapodás alapján a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által Budapest, I. ker. belterület 13967/0/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a 1015 Budapest, I. ker., Ostrom utca 16. Fsz. 2 sz. alatt található 51 m2 alapterületű; a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által Budapest, I. ker. belterület 13967/0/A/20 hrsz. alatt felvett, természetben a 1015 Budapest, I. ker., Ostrom utca 16. 3/1. sz. alatt található 119 m2 alapterületű ingatlanokat a Bérbeadók jogosultak albérletbe adni.
4. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Szerződés hatályát kiterjesztik mindazon a 1015 Budapest, I. ker., Ostrom utca 16. sz. alatti Társasházban található ingatlanra (jelen bérleti szerződés módosítása, vagy külön megállapodás alapján) amelyek a Szerződés megkötését követően kerülnek a Bérbeadók tulajdonába vagy használatába.

II. A Szerződés tárgya

1. Jelen szerződés aláírásával a Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadók dologösszességként bérbe adják, a Bérbeadónak pedig 10 év határozott időre bérbe veszi a III. 1. pontban meghatározott hatályba lépéstől kezdődően, az I.2. pontban meghatározott Ingatlanokat (a továbbiakban: Bérlemények vagy Bérlemény) megtekintett állapotban, melyért bérleti díjat fizet.
2. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az I.2. és I.4. pontban meghatározott Ingatlanokat Bérbeadó nem lakás célú helyiségként kívánja bérbe adni, Bérbeadó pedig nem lakás célú helyiségként kívánja bérbe venni, ennek

megfelelően a jelen szerződés az Ingatlan átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával kapcsolatos szabályozásra a **1993. évi LXXVIII. törvény 37. §-a** az irányadó

III. Birtokbaadás, Egyedi arculat kialakítása

1. Bérő leg hamarabb 2024.01.15. napján lép a Bérlemények birtokába, ezen naptól kezdve jogosult a Bérleményeket használni. Felek a Bérlemények átadásakor jegyzőkönyvet – melyben rögzítik a Bérlemények átadáskori állapotát és a közüzemi mérőórák állását – és leltárt – melyben a bérleményekben hagyott és a bérlet tárgyát képező ingóságokat rögzítik – vesznek fel. Az átadásakor felvett jegyzőkönyv és leltár („**Jegyzőkönyv**”) a jelen szerződés **1. számú mellékleteként** annak elválaszthatatlan részét képezi.
2. Bérő a Bérleményeket **egészségügyi szolgáltató tevékenység** nyújtása céljára kívánja bérbe venni, azokat eltérő célra Bérbeadó **előzetes írásbeli hozzájárulása hiányában nem használhatja**.
3. Bérő jogosult és egyben köteles saját költségén egészségügyi szolgáltatás nyújtására alkalmassá tenni a Bérleményeket, amely során a Bérlemények egyedi arculatát, a jelen pontban meghatározott eljárás megtartásával kialakíthatja (a továbbiakban: átalakítás).

Az átalakítás csak Bérbeadó által jóváhagyott műszaki kiviteli tervek alapján történhet, amely tervek elkészítése során Bérő nem hagyhatja figyelmen kívül Bérbeadó instrukcióit. A terveknek ki kell terjedniük a Bérlemények tűzrendészeti, statikai állékonysági mutatóira, elvárásaira is.

Bérő a terveket legkésőbb a birtokbaadás napjáig köteles a Bérbeadónak átadni. Bérbeadó a tervek elfogadásáról az átvételt követő 5 munkanapon belül dönt.

Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérlemények olyan átalakítása esetén, amely társasházi közös tulajdonba tartozó részt érint, a Társasház hozzájárulására is szükség van.

Bérbeadó felhívására Bérő az átalakítás előtt köteles elvégezni minden olyan hatásvizsgálatot, amely a Társasház állapotának az átalakítás ellenére történő megőrzéséhez szükséges. A vizsgálat eredményeit Bérő az átalakítás megkezdését megelőzően köteles Bérbeadónak átadni.

Bérő az átalakítás megkezdését megelőzően köteles Bérbeadó által előírt biztosítást megkötni, az átalakítással összefüggő esetleges károk megtérítése érdekében. A biztosításnak ki kell terjednie az átalakítással összefüggő összes kockázatra, beleértve az építési, szerelési munkával okozott kárt, a Társasházi közös tulajdonban lévő ingatlanrészben okozott kárt, harmadik személynek okozott kárt. A biztosítás megkötését Bérő az átalakítás megkezdése előtt köteles Bérbeadónak igazolni.

Bérő az átalakítást csak a fenti kötelezettségek teljesítése esetén, Bérbeadó által elfogadott tervek alapján kezdheti meg, amely során köteles megtartani a tűzvédelmi, munkavédelmi és munkavégzési engedélyben rögzített előírásokat, valamint a Társasház SzMSz-ének és Házi rendjének (a továbbiakban: Házi rend) előírásait.

Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy az átalakítási terveknek Bérbeadó által történő elfogadásától (a Társasház hozzájáruló nyilatkozatának meghozatalától) számított 5 hónapon belül az átalakítást befejezi és a Bérlemény működtetéséhez szükséges valamennyi engedélyt megszerzi.

Bérő a munkálatok elvégzésével nem akadályozhatja a Társasház működését és köteles gondoskodni arról, hogy a Társasházban az átalakítás semmilyen szennyeződést, kárt ne okozzon.

Amennyiben az átalakítás társasházi közös tulajdoni részt érintő munkálatokkal jár, Bérő kizárólag Bérbeadó által elfogadott vállalkozóval köthet szerződés, a vállalkozó elfogadásáról Bérbeadó a tervek elfogadásakor tájékoztatja Bérőt.

A ténylegesen megvalósult állapotot tükröző tervdokumentációt Bérő köteles elektronikus formában Bérbeadó részére átadni.

Az átalakítás befejezése után Bérő köteles átadás-átvételi eljárást lefolytatni a Bérbeadóval, amelynek során a Felek a Jegyzőkönyvben rögzítik a Bérlemények átalakítás utáni állapotát.

4. Felek rögzítik, hogy a bérleti díjfizetési kötelezettséget nem érinti, ha a Bérő a Bérleményekben a II.2. pontban meghatározott tevékenység folytatásához szükséges engedélyeket, vagy hozzájárulásokat elveszti, így a fenti tevékenység folytatására nem jogosult a továbbiakban. A Bérő tevékenységével összefüggésben, a jelen pontban meghatározott kötelezettségei megszegése miatt a Bérbeadót sújtó esetleges bírságok és egyéb hátrányos jogkövetkezmények vonatkozásában a Bérő köteles a Bérbeadót teljeskörűen mentesíteni.

IV. Bérleti díj és közüzemi költség

1. Felek a **havi bérleti díj** vonatkozásában az alábbiakban állapodnak meg: a havi bérleti díj Felek által kölcsönösen elfogadott összege **16,9 Euro/m², azaz tizenhat euró 9 cent/m² +ÁFA** (a továbbiakban: **bérleti díj**). Tört hónap esetén Bérő a tört hónapnak megfelelő, arányos bérleti díj fizetésére köteles.

Felek rögzítik, hogy Bérbeadó jogosult a fenti bérleti díjat a szerződés hatálya alatt évente egy alkalommal, minden év január 1. napjáig visszamenőlegesen – elsőként 2025. december 1-jei hatállyal – az Európai Központi Bank által meghatározott Eurozónára vonatkozó éves harmonizált fogyasztóiár-index (HICP) mértékének megfelelő mértékben kiigazítani (megemelni). Az általános fogyasztóiár-index ismertté válását követően a Bérbeadó tájékoztatóban rögzíti a módosult bérleti díjat, valamint a bérleti díj esetleges visszamenőleges emelése miatt fizetendő díjkülönbözetet és azt megküldi a Bérő részére. A tájékoztató szerinti visszamenőleges bérleti díjat a Bérbeadó a tájékoztató átadását követő először esedékes bérleti díjról kiállított számlában érvényesítheti.

2. Bérő a bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig, a Bérbeadó számlája ellenében, a számlán feltüntetett fizetési kondíciók szerint köteles megfizetni Bérbeadó részére. Tört időszak esetén a bérleti díj arányos része fizetendő. Felek rögzítik, hogy Bérő fizetési kötelezettségét nem érinti, ha Bérbeadó nem, vagy csak késve állítja ki számláját.

Felek rögzítik, hogy Bérbeadó1 az I.2.1. pontban rögzített, Bérbeadó2 az I.2.2. pontban rögzített, Bérbeadó3 az I.2.3. pontban rögzített alapterület után állítja ki a számlát.

3. Felek rögzítik, hogy 2024.01.15. napjától 2024.06.30. napjáig Bérőnek nem kell bérleti díjat fizetnie, és a Bérleményekre vonatkozó közös költséget, víz-, csatorna-, gáz- és elektromos energia közmű díjait sem köteles megfizetni. Az ezt követő időszak vonatkozásában Bérő köteles a bérleti díj teljes összegét megfizetni Bérbeadó részére.
2. 2024.07.01-től a bérlet teljes időtartama alatt Bérő köteles megfizetni a Bérleményre vonatkozó **közös költséget, valamint a víz-, csatorna-, gáz- és elektromos energia közmű díjait** (a továbbiakban ezen költségek együttesen: **közüzemi költség**).

A közüzemi költségeket Bérő a Bérlemény egyéni mérőórái által rögzített fogyasztásnak megfelelően, a fogyasztási hónapot követően kiállított - a közös költség összegét is magába foglaló - számla átvételétől számított 3 (három) munkanapon belül köteles megfizetni Bérbeadó részére.

Felek rögzítik, hogy Bérbeadó1 az I.2.1. pontban rögzített, Bérbeadó2 az I.2.2. pontban rögzített, Bérbeadó3 az I.2.3. pontban rögzített ingatlanok vonatkozásában jogosult a közüzemi költséggel kapcsolatos számla kiállítására.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a közös költséget a társasház, illetve a víz-, csatorna-, gáz- és elektromos energia díját a közműszolgáltató megemeli, abban az esetben a Bérő a megemelt közüzemi költségeket köteles Bérbeadó részére megfizetni.

V. Szerződést biztosító mellékkötelezettségek

1. Felek megállapodnak, hogy mindösszesen 37.620 Euró, azaz harminchétezer-hatszázhusz Euró összegben óvadékot (kaució) alapítanak a Bérbeadók valamennyi, jelen szerződésből származó, Bérelővel szemben keletkező követelésének biztosítékeként.

A Bérelőnek az óvadék teljes összegét a szerződés aláírásától számított 2 (két) éven belül kell átadnia a Bérbeadók részére. Az óvadék teljes összegének átadását bármelyik Bérbeadó követelheti (jogosulti egyetemlegesség).

Bérbeadók az óvadék (rész)összegének átvételét az átadással egyidejűleg kötelesek külön nyilatkozatban elismerni és nyugtázni.

Amennyiben a Bérelő a fenti 2 (két) éves határidő lejártá után a Bérbeadók 8 (nyolc) napos felszólítását követően sem adja át az óvadék teljes összegét, akkor a Bérbeadók jogosultak a jelen szerződést felmondani.

Felek rögzítik, hogy az óvadék összegét Bérbeadók a bérleti jogviszonyra tekintettel és annak fennállása alatt a Bérelővel szemben keletkezett valamennyi lejárt esedékességű és ki nem egyenlített tartozásra közvetlenül elszámolhatják. Az óvadék nem kamatozik.

Ha az óvadék mértéke bármilyen okból csökken, akkor a Bérelő köteles azt az eredeti összegre **8 napon** belül kiegészíteni. Ha a Bérelő ezen kötelezettségének nem tesz eleget a Bérbeadó felhívására sem, akkor a Bérbeadók jogosultak a jelen szerződést felmondani.

2. Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadók – többek között, de nem kizárólagosan – jogosultak az óvadék összegéből kielégítést keresni az alábbi követeléseikre:

- a) bérleti díj-tartozás;
- b) közüzemi költség tartozás;
- c) kártérítés (amennyiben a Bérelő a Bérleményben, a Társasházban vagy a Bérbeadónak egyéb módon kárt okoz);

3. Felek rögzítik, hogy ha a Társasház által kötött lakásokra is kiterjedő biztosítás megszűnik és a jelen szerződés hatálya alá tartozó ingatlanok vonatkozásában többé nem áll fenn all-risk típusú vagyonbiztosítás, a Bérelő köteles saját költségére a teljes bérleti időszakra az Ingatlanok vonatkozásában **all-risk típusú vagyonbiztosítást** és általános felelősségbiztosítást kötni és azt a bérleti időszak alatt fenntartani. A fenti biztosítás kedvezményezettje az Ingatlanok vonatkozásában annak mindenkorai tulajdonosa kell legyen. Bérelő a biztosítást legkésőbb a Társasház által kötött (vagy annak helyébe lépő) biztosítás megszűnését követően a Bérbeadók írásbeli tájékoztatásától számított 30 napon belül köteles megkötni és a biztosítási kötvényt a Bérbeadóknak bemutatni (annak egy másolati példányának átadása mellett). Ha a Bérelő ezen kötelezettségének nem tesz eleget a Bérbeadó felhívására sem, akkor a Bérbeadók jogosultak a jelen szerződést felmondani.

VI. Felek jogai és kötelezettségei

1. Bérbeadó a Bérlemény tulajdonjogának átruházása esetén az erről szóló szerződésben köteles rögzíteni, hogy az átruházási szerződés vevője a jelen szerződést magára nézve kötelezőnek fogadja el (jogutód). Bérbeadó a jogutódlásról köteles a Bérlőt 8 napon belül értesíteni.
2. Bérbeadó kifejezetten hozzájárul, hogy a Bérelő a Bérleményt, mint **telephelyét, fióktelepét**, illetve **székhelyét** a cégnyilvántartásban feltüntesse. Ezen rendelkezés céljából megadott székhely, illetve telephely használati hozzájárulásnak minősül. Bérelő jogosult cégnevét, cégtábláját a bérleményen, illetve a (társasház hozzájárulása esetén) társasházi közös tulajdonba tartozó rész erre alkalmas helyén elhelyezni.

3. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt kizárólag egészségügyi szolgáltatás nyújtására (valamint az ehhez szükséges adminisztratív és kisegítő tevékenységek céljából) fogja rendeltetésszerűen használni (**profilkötöttség**). A profiltól eltérő használatra Bérő kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén jogosult. E rendelkezés megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.
4. Bérő tudomásul veszi, hogy az egészségügyi szolgáltatás nyújtására alkalmas ingatlanra alakítással kapcsolatos költségeket kizárólag ő viseli, a Bérbeadótól még a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén sem jogosult költségeinek, beruházásainak vagy kárainak megtérítését követelni. Azon ingóságok, melyek a Bérlemény állagséremlé nélkül nem mozdíthatók el, a bérleti jogviszony megszűnésekor térítésmentesen a Bérbeadó tulajdonába kerülnek.
5. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát Bérő köteles fenntartani. Ennek megfelelően Bérő köteles megfelelő gondossággal figyelemmel kísérni a Bérleményben található közművek, illetőleg a gépészet folyamatos működését, ezek berendezéseinek és/vagy vezetékhálózatainak épségét.

Bérő köteles továbbá a fentiek alapján a Bérleményt a közvetlenül ahhoz tartozó, azt kiszolgáló felszereléseket és berendezéseket (beleértve a közművezetéseket, légkondicionáló berendezéseket, egyéb gépészeti elemeket, nyílászárókat stb.) és a Bérleményben lévő berendezési tárgyakat, a Bérleményben elhelyezett eszközöket, beépítéseket jókarban tartani. A Bérleményben és a fenti felszerelésekben és berendezésekben Bérő köteles a meghibásodásokat kijavítani, illetve ésszerű időszakonként az elhasználódástól függően esztétikai javítást végezni Bérbeadó által korábban jóváhagyott tervekkel összhangban. Ezek költségeit kizárólag Bérő viseli.

6. Amennyiben Bérő a VI.5. pont szerinti állagmegóvási kötelezettségének felhívás ellenére nem tesz eleget, illetve felhívás ellenére elhanyagolja a Bérlemény állagának karbantartásával és az esztétikai megjelenés megőrzésével járó kötelezettségeit, úgy az súlyos szerződésszegésnek minősül. Bérbeadó jogosult a súlyos szerződésszegés jogkövetkezményeinek alkalmazása helyett ezen munkákat a Bérő költségén elvégezni, Bérő pedig ezt köteles tűrni és a költségekről benyújtott számlát 8 napon belül köteles kiegyenlíteni.
7. Bérő a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül a Bérleményekben semmiféle átalakítást a jóváhagyott tervekhez képest nem végezhet és nem eszközölhet olyan változást, amely a Társasház homlokzatára, belső portáljára, azok egységes külső megjelenésére kihat (Társasház arculati tervének megfelelés). Bérő köteles az átalakítás engedélyezését előzetesen írásban kérni, az eljárásra a Szerződés III.3. pontjának rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
8. Bérő köteles a Bérleményt a birtokbavétel napjától a Bérbeadó által (a Házirend figyelembevételével) megállapított nyitvatartási órák alatt folyamatosan magas színvonalon működtetni a Szerződésben meghatározott módon. A működtetési kötelezettség megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül, csakúgy, mint a Bérő olyan magatartása, amely a Bérbeadó jóhírét sérti.
9. Bérő a Bérleményt, illetőleg a Szerződésben részletezett jogi pozícióját vagy annak bármely elemét nem jogosult harmadik személyre átruházni, beleértve az albérletbe adást és a közös üzemeltetést is. E rendelkezés megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.
10. Bérő köteles a Bérleményt a károktól megóvni. Amennyiben károk keletkeznek, köteles azokat Bérbeadónak haladéktalanul jelenteni, közvetlenül fenyegető kár esetén pedig köteles a kár elhárításához, megelőzéséhez szükséges intézkedéseket megtenni.

A Bérő valamennyi olyan kárért felel a Bérbeadó felé, amelyet a rá háruló gondossági kötelezettségek megszegésével okozott. A Bérő ugyanilyen módon felel mindazokért a károkért, amelyet alkalmazottai, munkatársai, ügyfelei, látogatói, szállítói, általa megbízott mesteremberek, vagy a Bérleménnyel egyéb rajta keresztül kapcsolatba kerülő harmadik személyek okoznak. A Bérő felel továbbá a hatósági engedélyek be nem tartásával okozott károkért.

11. Ha a Bérbeadóval szemben bírósági vagy más hatósági eljárás indul a Bérő (vagy a Bérleménnyel egyéb rajta keresztül kapcsolatba kerülő harmadik személyek) Ingatlanban folytatott tevékenysége vagy jelenléte miatt, akkor a Bérő köteles mindent megtenni annak érdekében, hogy az eljárás a Bérbeadó számára kedvezően záruljon le. A Bérő köteles a Bérbeadót mentesíteni az ilyen eljárás valamennyi következménye, így különösen, de nem kizárólagosan az eljárás során kiszabásra kerülő pénzbírság alól.

VII. Szerződés megszűnése

1. A Felek rögzítik, hogy a szerződést, - annak határozott időtartalmára tekintettel - nem jogosultak **rendes felmondással** megszüntetni.
2. A jelen bérleti szerződés **megszűnik**:
 - (a) a Felek **közös megegyezésével**;
 - (b) amennyiben a Bérlemény megsemmisül, vagy oly mértékben károsodik, hogy annak helyreállítása a Bérőtől aránytalan befektetést követelne
 - (c) **felmondással**, az V.1.; V.3.; VII.3.; VII.4. pontokban meghatározott esetekben.
3. A Bérbeadó jogosult a jelen bérleti szerződést **azonnali hatállyal felmondani**, amennyiben:
 - (a) a Bérő bármelyik Bérbeadó által kiállított bérleti díj, illetve közüzemi költségek megfizetésével **8 napon** meghaladó késedelembe esik. A Bérbeadó köteles a Bérőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérő a felszólításnak **8 napon** belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további **8 napon** belül írásban felmondással élhet.
 - (b) a Bérő, vagy az érdekkörébe tartozó személyek a Bérleményt nem rendeltetésszerűen használják vagy a házirendet súlyosan megszegik, a Bérbeadó köteles a Bérőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított **8 napon** belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított **8 napon** belül írásban kell közölni;
 - (c) a Bérő vagy az érdekkörébe tartozó személyek a Bérleményben 12.000.000,- Ft-ot, azaz **tizenkettőmillió forintot** meghaladó összegű kárt okoznak, illetve a Bérő elmulasztja a megfelelő óvintézkedéseket illetve megszegi értesítési kötelezettségét, melynek következtében a Bérleményben **12.000.000,- Ft-ot**, azaz **tizenkettőmillió forintot** meghaladó összegű kár keletkezik;
 - (d) a Bérő az V.1. pont szerinti írásbeli felszólításban rögzített határidőben nem tesz eleget az óvadék teljes összegének átadására vonatkozó kötelezettségének;
 - (e) a Bérő határidőben nem tesz eleget a V.1. pontban meghatározott, az óvadék kiegészítésére vonatkozó kötelezettségének;
 - (f) a Bérő a V.3. pontban meghatározott kötelezettségének a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére 30 napon belül sem tesz eleget;
 - (g) a Bérő valamely egyéb lényeges szerződéses vagy jogszabályban előírt kötelezettségét megszegi és azt a Bérbeadó írásbeli felszólítására, **8 napon** belül sem orvosolja.
 - (h) A Bérbeadó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha a Bérővel szemben felszámolási-, csőd-, végelszámolási vagy végrehajtási eljárás indul.
4. A Bérő jogosult a jelen bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben
 - (a) a Bérbeadó valamely egyéb lényeges szerződéses vagy jogszabályban előírt kötelezettségét súlyosan megszegi és azt a Bérbeadó írásbeli felszólítására, **15 napon** belül sem orvosolja;
 - (b) A Bérő jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha a Bérbeadóval szemben felszámolási-, csőd-, végelszámolási vagy végrehajtási eljárás indul.
5. A jelen bérleti szerződés megszűnése estén a Bérő **csereingatlanra** nem tarthat igényt.
6. A jelen bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérő köteles a Bérleményt kiüríteni, és azt a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérleti jogviszony legutolsó napján, egyéb esetekben legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnését követő 3 napon belül tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas,

rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódást nem tekintve Jegyzőkönyvben rögzített állapotban a Bérbeadónak átadni.

7. Bérbeadót a jelen szerződésből eredő követeléseivel kapcsolatában a Bérlőnek az Ingatlanok területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A Bérbeadó jogosult a zálogjoga fennállása alatt megakadályozni, hogy a Bérlő a záloggal terhelt vagyontárgyait elszállítsa.
8. Amennyiben a Bérlő nem tesz eleget a Bérlemény kiürítésére vonatkozó kötelezettségének, a Bérbeadó jogosult a Bérlő által hátrahagyott ingóságokat a Bérlő költségére elraktározni, értékesíteni, vagy értéktelen tárgyak esetén, megsemmisíteni. Az értékesítésből befolyt bevétel a Bérlőt illeti, illetve a Bérlő Bérbeadó felé fennálló tartozására kerül elszámolásra.
9. A jelen bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Felek kötelesek egymással 8 napon belül elszámolni, beleértve az óvadékból a Bérbeadó követeléseinek kielégítését követően fennmaradt összeg Bérlő részére kiadását is. Amennyiben a Bérlő a bérleti szerződést jogellenesen megszünteti, vagy a Bérbeadó a Bérlő szerződésszegése miatt azonnali hatályú felmondásra kényszerül, a Bérlő köteles 112.860 Euró, azaz száztizenkettőezer-nyolcszázhatvan Euró összeget, mint meghiúsulási kötbért a Bérbeadóknak egyetemlegesen megfizetni. Bérbeadó ezen felül követelheti egyéb kárait és a kártérítés/kötbér összegébe az óvadékot jogosult beszámítani.

VIII. Vegyes- és záró rendelkezések

1. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban mindennemű nyilatkozat, illetve módosítás kizárólag írásban érvényes, szóbeli megállapodásra sikerrel egyik Fél sem hivatkozhat. Felek megállapodnak továbbá, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozatok módosítására, illetve visszavonására, valamint jelen szerződéstől történő elállásra kizárólag közös megegyezéssel jogosultak. A Felek a kézbesítési vélelem vonatkozásában az 2016. évi CXXX. törvény rendelkezéseit fogadják el irányadónak.
2. Ha bármikor a jelen szerződés valamelyik rendelkezése törvénytelennek érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyul, vagy azzá válik bármilyen tekintetben a jogszabályok alapján, illetve bíróság vagy más illetékes hatóság határozata alapján, ez nem érinti a fennmaradó rendelkezések törvényességét, érvényességét, kikényszeríthetőségét. Ebben az esetben a Felek vállalják, hogy az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legközelebb áll az érvénytelen rendelkezés gazdasági céljához és szándékához.
3. Felek kijelentik, hogy minden olyan információ, amely a másik Fél üzleti tevékenységére, a jelen Szerződés megkötésére, teljesítésére és felmondására, továbbá a másik Fél által bizalmasnak nyilvánított know-how-ra, jogvédett eljárásokra, dokumentumokra, adatokra illetve rajzokra vonatkozik, és amely a jelen Szerződés alapján a tudomására jut, bizalmasan kezelendő mint üzleti titok, és nem hozható nyilvánosságra illetve sem írásban, sem szóban, sem vizuális formában nem adható tovább semmilyen Harmadik Fél részére a másik fél előzetes írásos engedélye nélkül.
4. Felek megállapodnak, hogy ha a jelen szerződés alkalmazása során euró (EUR) összeget forint (HUF) összegben, vagy forint (HUF) összeget euró (EUR) összegben kellene bármely okból meghatározni, arra a Magyar Nemzeti Bank által (a meghatározás szükségességének napján) közzétett EUR középárfolyamát alkalmazzák.
5. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdések vonatkozásában a magyar jog, így elsődlegesen a **2013. évi V. törvény** (Polgári Törvénykönyv) és az **1993. évi LXXVIII. törvény** (Lakástörvény) rendelkezései az irányadók azzal, hogy a jelen szerződés az irányadó azon kérdésekben, ahol a Felek a fenti jogszabályoktól eltértek.
6. Felek a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő vitás kérdéseiket megkísérlik békés úton rendezni. Ennek sikertelensége esetére a Felek a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező rendes bírósághoz fordulnak.
7. Felek képviselői kijelentik, hogy jelen bérleti szerződés aláírására önállóan, a Társaság legfőbb szervének hozzájárulása nélkül jogosultak.

8. Valamennyi, a jelen Szerződést illetően folytatott tárgyalással és a Szerződés megszövegezésével kapcsolatban felmerült költséget, ideértve minden ügyvédi, adótanácsadói és pénzügyi tanácsadói költséget, minden Fél maga viseli, a másik Féllel szembeni megtérítési igény nélkül.

Felek jelen szerződést felolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben egyezőt írták alá.

Budapest, 2024.01.05.

T & G HEALTH Kft.

Bérbeadó1

képv.: Dr. Babai László ügyvezető

Online Info Tech Kft.

Bérbeadó4

képv.: Dr. Babai László ügyvezető

Rosa Immo Kft.

Bérbeadó3

képv.: Dr. Babai László ügyvezető

West Health Kft.

Bérbeadó2

képv.: Dr. Babai László ügyvezető

Day Health Kft.

Bérlő

képv.: Dr. Babai László ügyvezető

