

A. M. Ullrich

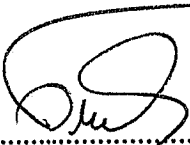
## BÉRLETI SZERZŐDÉS


amely létrejött egyrészről a **Budaörsi Településgazdálkodási Kft.** (székhely: 2040 Budaörs, Dózsa György út 21.; cégjegyzékszám: 13-09-064364; adószám: 10639205-2-13; statisztikai számjel: 10639205-4030-113-13; bankszámlaszám: 11742173-21020993 (OTP Bank Nyrt.); képviseli: **Tamás Ervin ügyvezető igazgató**), mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

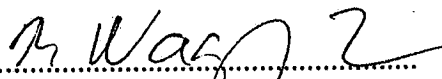
másrészről a **Dermamedic Egészségügyi Kft.** (székhely: 2040 Budaörs, Templom tér 17.; cégjegyzékszám: 13-09-137933; adószám: 22704269-1-13; statisztikai számjel: 22704269-8622-113-13; bankszámlaszám: 10918001-00000085-65570000 (UniCredit Bank Hungary Zrt.); képviseli: **dr. Nagy Zsuzsa Mária ügyvezető**), mint **Bérlő** (a továbbiakban: **Bérlő**),

továbbiakban együtt, mint **Szerződő Felek** között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Bérbeadó** Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 242/2010. (VI.23.) ÖKT számú határozata alapján bérbe adja, **Bérlő** pedig megtekintett állapotban bérbe veszi a Budaörs Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, **Bérbeadó** kezelésében lévő **115/A/1 helyrajzi számú**, természetben Budaörs, Templom tér 17. szám alatti társasház földszintjén elhelyezkedő helyiség **44.41 m<sup>2</sup>** nagyságú, a szerződés 1. számú mellékletét képező alaprajzon feltüntetett területét (a továbbiakban: **Bérlemény**).
- 2.) Bérlő** jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlant a jelenlegi állapotban veszi bérbe és a szükséges felújításokat, illetve a működtetni kívánt létesítmény kialakítását a szerződés 1. számú mellékletét képező alaprajzon feltüntetett módon, a saját költségén végzi el. A rendeltetésszerű használathoz szükséges karbantartás **Bérlőt** terheli.
- 3.) Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** a **Bérleményt** a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 137/2010.(IV.28.) ÖKT számú határozatával kiírt nyílt pályázatára benyújtott pályázati anyagában megjelölt profil megvalósítása céljából veszi bérbe, a **Bérleményben** a bérleti jogviszony fennállása alatt orvosi rendelőt működtet. **Bérlő** a helyiség üzemeltetésének jellegét csak **Bérbeadó** előzetes írásbeli beleegyező nyilatkozata alapján változtathatja meg, egyébként a helyiséget kizárólag a jelen pontban meghatározottak szerinti rendeltetésre használhatja.
- 4.) Bérlő** köteles a jelen szerződés teljesítéséhez, azaz a felújításhoz, illetve a kialakításhoz és a tevékenység gyakorlásához, üzemeltetéshez szükséges minden hatósági engedélyt és hozzájárulást a saját költségén beszerezni, illetve azokat a szerződés időtartama alatt saját költségén fenntartani, megújítani. **Bérlő** kijelenti, hogy a tevékenységet kizárólag ezen engedélyek birtokában kezdi meg.
- 5.) Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** a „Templom téri városrehabilitációs akció” című, KMOP-2009-5.2.1/B jelű pályázat tartalmát megismerte. **Bérlő** kötelezettséget vállal, hogy az átalakítási munkálatok megkezdése előtt a pályázat lebonyolításáért felelős Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Főépítési Irodájával konzultál, és a munkálatokat a pályázatban foglaltaknak és a Főépítési Irodával egyeztetett módon végzi el.

  
Budaörsi Településgazdálkodási Kft.  
képviselet: Tamás Ervin  
ügyvezető igazgató  
Bérbeadó



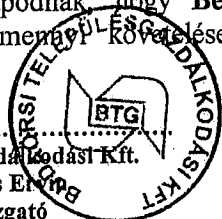
  
Dermamedic Egészségügyi Kft.  
képviselet: dr. Nagy Zsuzsa Mária  
ügyvezető  
Bérlő

**DERMAMEDIC KFT.**  
2040 Budaörs, Templom tér 17.  
Asz.:22704269-1-13  
Bank.:10918001-00000085-65570000

- 6.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérleményben** a szükséges felújítások, illetve az üzemeltetni kívánt létesítmény kialakításának teljes költségét **Bérlő** viseli. **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a **Bérlemény** felújításának számlákkal és a **Bérbeadó** által igazolt költsége a bérleti díjba beszámításra kerül oly módon, hogy **Bérlő** a 10.) pontban meghatározott bérleti díj 50 %-át fizeti költségeinek megtérüléséig. A felújítási költség megtérülését követően **Bérlő** a 10.) pontban meghatározott bérleti díjat köteles fizetni.
- 7.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** a 6.) pontban rögzített bérbeszámításon túl a felújítási költségei megtérítésére nem tarthat igényt.
- 8.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** a **Bérleményben** elvégzett karbantartási és állagmegóvási költségei megtérítésére nem tarthat igényt.
- 9.) **Szerződő Felek** jelen bérleti szerződést a **működési engedély kiadásának napjától számított 10 éves határozott időre** kötik. **Bérlőnek** a rendeltetésszerű használat és a jelen szerződésben foglaltak maradéktalan teljesítése esetén a 10 éves időtartam letelte után **előbérleti jog** biztosítható.
- 10.) **Bérlő** a helyiség használatáért **85.000,- Ft / hó összegű bérleti díjat köteles fizetni**, mely összeget **Bérbeadó** 2012. évtől minden év január 1. napjától jogosult az előző évi, KSH által közzétett inflációs rátával egyoldalúan megemelni. A hivatalos inflációs ráta közzétételét követő hónapra esedékes megemelt bérleti díjjal együtt **Bérlő** köteles a január 1. napjától ezen időpontig, az emelés folytán keletkezett bérleti díj különbözetet egyösszegben megfizetni.
- 11.) **Bérlő** minden hónap 10. napjáig számla ellenében havonta előre köteles a bérleti díjat **Bérbeadó** OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11742173-21020993 számú számlájára átutalással megfizetni.
- 12.) **Bérlő** bérleti díjfizetési kötelezettsége a **működési engedély kiadását követő hónaptól, illetve legkésőbb 2011. január 1. napjától** kezdődik. Amennyiben a működési engedély kiadása 2011. január 1. napját megelőzi, akkor **Bérlő** a működési engedély kiadásának hónapjában az engedély kiadásának napjától a hónap utolsó napjáig terjedő időszakra arányosan köteles a hónapra esedékes bérleti díjat megfizetni.
- 13.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** határidejéig Budaörs Város Önkormányzat OTP Bank Rt.-nél vezetett 11742173-15390053 sz. számlájára 100.000,- azaz egyszázezer forint bánatpénz befizetett. Az ingatlan hasznosítására kiírt pályázatban rögzítettek szerint a bánatpénz a bérleti díjba beszámításra kerül.
- 14.) **Bérlő** köteles írásban jelezni **Bérbeadó** felé a működési engedély kiadását annak kiadásától számított 8 napon belül.
- 15.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy késedelmes fizetés esetén a **Bérbeadó** a mindenkorli jegybanki alapkamat kétszeres összegét kitevő mértékű kamatot számíthat fel a késedelem idejére.
- 16.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** a 10.) pontban meghatározott bérleti díj háromszorosának megfelelő 255.000,- Ft összegű **óvadékot** jelen szerződés aláírását megelőzően átutalással megfizetett **Bérbeadó** bankszámlájára, melyről szóló banki bizonylatot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg bemutatja **Bérbeadó** részére.

**Szerződő Felek** megállapodnak, hogy **Bérbeadó** az óvadék összegéig jogosult a jelen szerződésből eredő valamennyi követelése vonatkozásában a közvetlen kielégítés jogát gyakorolni.

.....  
 Budaörsi Településgazdálkodási Kft.  
 képviseli: Tamás Erőss  
 ügyvezető igazgató  
 Bérlő



.....  
 Dermamedic Egészségügyi Kft.  
 képviseli: dr. Nagy Zsuzsa Mária  
 ügyvezető  
 Bérlő

**DERMAMEDIC KFT.**  
 2040 Budaörs, Templom tér 17.  
 Asz.: 22704269-1-13  
 0518001-0000085-85570000

Amennyiben a szerződés tartama alatt az óvadék egy része felhasználásra kerül, **Bérlő** köteles azt **Bérbeadó** írásbeli felszólítása kézhezvételétől számított 8 napon belül, az óvadék eredeti mértékére kiegészíteni. Ha **Bérlő** az óvadék kiegészítésével késedelembe esik, **Bérbeadó** jogosult a szerződés 14.) pontja szerinti késedelmi kamatot követelni, illetve a szerződést azonnali hatállyal felmondani.

Az óvadék vonatkozásában **Szerződő Felek** rögzítik, hogy amennyiben az nem kerül felhasználásra, úgy a szerződés megszűnése esetén a **Bérlemény Bérlő** részére történő birtokba bocsátását követő 10 munkanapon belül visszajár.

- 17.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a közművek a **115/A/1 helyrajzi számú**, természetben Budaörs, Templom tér 17. szám alatti társasház földszintjén elhelyezkedő helyiség **128.59 m<sup>2</sup>** nagyságú területét bérlő **Officina Patika Kereskedelmi Bt.** (2040 Budaörs, Templom tér 17.) nevén vannak.

**Bérlőt** az önálló vételezési lehetőségek kialakításáig a használat arányában terhelik a közüzemi díjak (víz, gáz, villany, csatorna stb.) és minden egyéb, a működéssel összefüggő és a **Bérlemény** fenntartásával járó költségek (szemétszállítás, telefon stb.) oly módon, hogy azokat az **Officina Patika Kereskedelmi Bt.-nek** köteles megfizetni.

**Bérlő** az önálló vételezési lehetőségek kialakítását követő 15 napon belül köteles a nevére íratni a közműveket, és a közüzemi díjakat és minden egyéb, a működéssel összefüggő és a **Bérlemény** fenntartásával járó költséget viselni. **Bérbeadó** jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a közüzemi órák (víz-, gáz-, villanyóra stb.) jelen szerződés alapján, az önálló vételezési lehetőségek kialakításának napjától **Bérlő** nevére kerüljenek.

- 18.) **Bérlő** haladéktalanul köteles tájékoztatni **Bérbeadó**t a tulajdonosi viszonyokban bekövetkezett változásokról.
- 19.) **Bérlő** köteles a **Bérleményt** rendeltetésszerűen, a jó gazda gondosságával használni. **Bérlőt** a szándékosan okozott vagy gondatlanságból eredő károkért kártérítési felelősség terheli.
- 20.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy **Bérbeadó** évente legalább egyszer, előre egyeztetett időpontban jogosult ellenőrizni a **Bérlemény** használatát, műszaki állapotát, állagmegóvását, illetve karbantartását. **Bérlő** az ellenőrzést évente legalább egyszer, előre egyeztetett időpontban köteles lehetővé tenni.
- 21.) **Bérbeadó** jogosult jelen szerződést **azonnali hatályú rendkívüli felmondással** felmondani, ha **Bérlő** jelen szerződésből fakadó kötelezettségeit megszegi, különös tekintettel, ha

- a bérleti díj ill. a közüzemi díjak megfizetésével késedelembe esik, és az írásbeli felszólítást követő 8 napon belül sem teljesít,
- az óvadékot az írásbeli felszólítást követő 8 napon belül nem egészíti ki,
- a **Bérleményt** a 3.) pontban foglaltaktól eltérő célra használja, vagy azt **Bérbeadó** beleegyezése nélkül albérletbe adja,
- a **Bérlő**, illetve azon személyek, akiknek a magatartása a **Bérlő** érdekkörébe tartozik, olyan magatartást tanúsítanak, ami súlyosan zavarja a **Bérbeadó**, a többi bérlő, illetve tulajdonos tevékenységét vagy nyugalmát, és ezt a magatartást felszólítás ellenére sem hagyja abba,
- a **Bérleményt** rongálja vagy rendeltetésével ellentétesen használja,
- a jelen szerződésben, illetve a szerződéshez kapcsolódó vonatkozó jogszabályokban meghatározott kötelezettségeit megszegi.

Budaörsi Településgazdálkodási Kft.  
képviseli: Tamás Ervin  
ügyvezető igazgató  
Bérbeadó



Dermamedic Egészségügyi Kft.  
képviseli: dr. Nagy Zsuzsa Mária  
ügyvezető igazgató  
Budaörsi Templom tér 17.  
sz.: 22704269-1-13  
sz.: 00000085-65570000

22.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérleményre** vonatkozóan **Bérbeadó** vagyonbiztosítást kötött, melyet fenntart a bérleti jogviszony időtartama alatt, a **Bérleményben** folytatott tevékenységre vonatkozóan azonban **Bérlő** köteles saját költségén felelősségbiztosítást kötni és azt a bérleti jogviszony időtartama alatt fenntartani.

**Bérlő** vállalja, hogy a felelősségbiztosítási szerződést, illetve kötvényt legkésőbb a működés megkezdésének napjáig bemutatja **Bérbeadónak**.

23.) A **Bérleményben** elhelyezett tárgyak biztonságaért **Bérbeadó** nem vállal felelősséget. **Bérlő** a bérelt helyiségben tárolt berendezések és készletek őrzéséről maga köteles gondoskodni.

24.) **Bérlő** jelen szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a **Bérleményt** nem adhatja albérletbe vagy más jogcímen használatba, gazdasági társaságba nem viheti be.

25.) **Bérlő** köteles a **Bérlemény** használatával kapcsolatos tűzrendészeti, rendőrhatósági, balesetvédelmi, munkavédelmi és egyéb szakmai előírásokat maradéktalanul betartani és betartatni, az ezekből eredő kárért teljes felelősséggel tartozik.

26.) **Bérlő** a bérleti jogviszony megszűnése után másik helyiség bérletére nem tarthat igényt.

27.) A bérleti jogviszony megszűnésével **Bérlő** rendeltetésszerű állapotban köteles a **Bérleményt** **Bérbeadó** birtokába bocsátani. **Bérlő** a bérleti jogviszony megszűnése után az általa felszerelt berendezéseket az állag sérelme nélkül leszerelheti és elviheti, egyébként a **Bérleményt** kiürített, tiszta, rendezett állapotban köteles visszaadni **Bérbeadó** használatába.

28.) Amennyiben **Bérlő** a bérleti jogviszony megszűnésének napján a **Bérleményt** nem üríti ki és nem adja át **Bérbeadó** birtokába, köteles használati díjat fizetni **Bérbeadó** részére arra az időre, amíg azt jogcím nélkül használja. A használati díj mértéke a jogcím nélküli használat idejére – a késedelem első 8 napját kivéve – a bérleti díj kétszerese. A késedelem első 8 napján a bérleti díjjal azonos összegű használati díjat kell fizetni.

29.) **Szerződő Felek** kötelezettséget vállalnak, hogy mindent megtesznek a szerződésből eredő esetleges vitás kérdések békés úton történő rendezése érdekében.

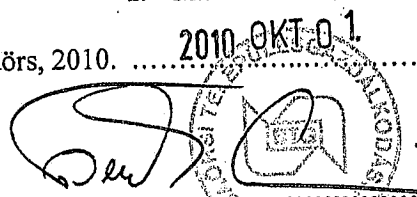
30.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 61/2004.(X.18.) ÖKT rendeletében foglalt rendelkezések az irányadók.

**Szerződő Felek** jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt magukra nézve kötelezőnek elfogadták és az alulírott helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

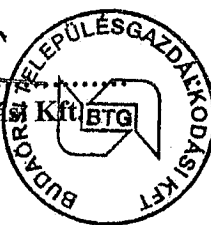
**Melléklet:**

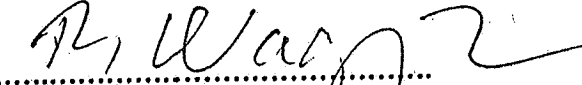
1. számú melléklet: Alaprajz

Budaörs, 2010. 2010. OKT. 01.



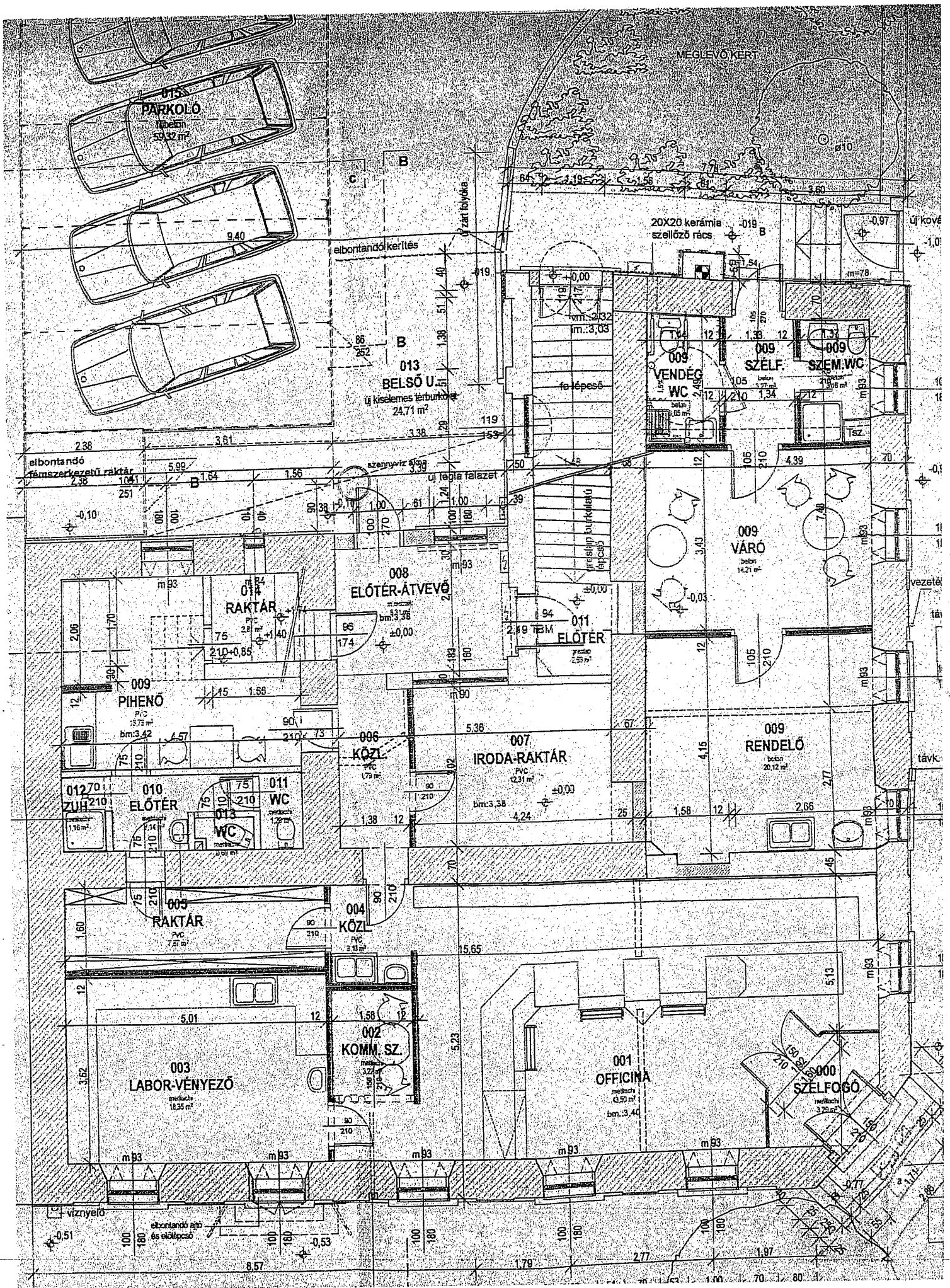
Budaörsi Településgazdálkodási Kft. BTG  
képviseli: Tamás Ervin  
ügyvezető igazgató  
Bérbeadó





Dermamedic Egészségügyi Kft.  
képviseli: dr. Nagy Zsuzsa Mária  
ügyvezető

Bérlő  
**DERMAMEDIC KFT.**  
2040 Budaörs, Templom tér 17.  
Asz.:22704269-1-13  
Bank:10918001-00000085-65570000



## BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS

amely létrejött egyrészről a **BTG Budaörsi Településgazdálkodási Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2040 Budaörs, Dózsa György út 21.; cégjegyzékszám: 13-09-064364; adószám: 10639205-2-13; statisztikai számjel: 10639205-4030-113-13; bankszámlaszám: 11742173-21020993 (OTP Bank Nyrt.); képviseli: **Tamás Ervin ügyvezető igazgató**), mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a **Dermamedic Egészségügyi Kft.** (székhely: 2040 Budaörs, Templom tér 17., cégjegyzékszám: 13-09-137933; adószám: 22704269-1-13; statisztikai számjel: 22704269-8622-113-13; bankszámlaszám: 10918001-00000085-65570000; képviseli: **dr. Nagy Zsuzsanna ügyvezető**), mint **Bérlő** (a továbbiakban: **Bérlő**),

továbbiakban együtt, mint **Szerződő Felek**

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1.) **Szerződő Felek** kölcsönösen rögzítik, hogy közöttük 2010. október 1. napján, orvosi rendelő üzemeltetése céljából bérleti szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) kötött Budaörs Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, **Bérbeadó** kezelésében lévő **115/A/1 helyrajzi számú**, természetben Budaörs, Templom tér 17. szám alatti társasház földszintjén elhelyezkedő **44.41 m<sup>2</sup>** nagyságú, a **Szerződés** 1. sz. mellékletét képező alaprajzon feltüntetett terület vonatkozásában.

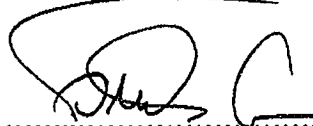
2.) **Szerződő Felek** kölcsönösen rögzítik, hogy a közöttük 2010. október 1. napján létrejött bérleti szerződés **16.)** pontjában rögzített **255.000,-** forintos óvadék megfizetésére vonatkozóan a **Bérbeadó** **12** havi részletfizetést biztosít **Bérlő** részére az alábbiak szerint.

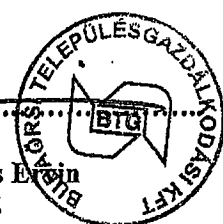
**Bérlő** havi **21.250,- Ft.**, azaz huszonegyezer-kettőszázötven forintot köteles 12 hónapon keresztül a **Bérbeadónak** minden hónap 15. napjáig megfizetnie. Az első részlet megfizetésének határideje: 2012. január 15. napja. Felek egyezően rögzítik, hogy amennyiben **Bérlő** az óvadék megfizetésével késedelembe esik és írásbeli felszólítás ellenére – a felszólításban rögzített határidő elteltét követően – sem teljesít, úgy **Bérbeadó** jogosult a bérleti szerződést felmondani.

3.) **Felek egyezően rögzítik, hogy a Szerződés** jelen módosítással nem érintett részei változatlanul hatályban maradnak.

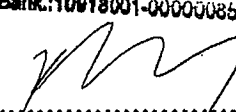
4.) **Szerződő Felek** jelen szerződés módosítást elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt magukra nézve kötelezőnek elfogadták és az alulírott helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Budaörsön, 2011. november 11. napján

  
.....  
**BTG Kft.**  
képviselet: **Tamás Ervin**  
ügyvezető  
Bérbeadó



**DERMAMEDIC KFT.**  
2040 Budaörs, Templom tér 17.  
Asz.: 22704269-1-13  
Bank: 10918001-00000085-65570000

  
.....  
**Dermamedic Egészségügyi Kft.**  
képviselet: **dr. Nagy Zsuzsa Mária**  
ügyvezető  
Bérlő

Bank: 10918001-00000085-65570000  
Asz.: 22704269-1-13  
2040 Budaörs, Templom tér 17.  
**DERMAMEDIC KFT.**