

## HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely alulírott helyen és időben jött létre az egyes pontban meghatározott felek között az alábbiak szerint:

a Bérbeadó:

neve:

**SCHWESTER**

Szakápolási, Oktatási és Egészségügyi Korlátolt Felelősségű Társaság

székhelye:

1013 Budapest, Krisztina tér 1. ....

cégjegyzékszám:

Cg.01-09-564322 .....

bankszámlaszám:

OTP 11701004-20190770-00000000 .....

adószám:

12200221-1-41.....

képviselője:

Horváth Andrea.....

a Bérelő:

neve:

**West Health** Korlátolt Felelősségű Társaság .....

székhelye:

1015 Budapest, Ostrom utca 16. földszint 1. ....

cégjegyzékszám:

Cg.01-09-997158 .....

bankszámlaszám:

Sberbank Magyarország Zrt.Buda 14100127-21288549-02000009

adószám:

24237961-2-41.....

képviselője:

Dr. Babai László István .....

(a továbbiakban együtt: **Felek**)

### I. A Szerződés tárgya

1. A Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a **Budapest I. ker. 13955/0/A/18.** helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **1015 Budapest, Ostrom utca 31.félemelet 1/A** ajtószám alatt található 85 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, amely teljes mértékben felújított állapotban van, 3 kezelő+recepció, fürdő, öltöző, 2 WC+zuhanyozó, konyha helyiségekből áll. A fűtést és a melegvíz ellátást kondenzációs kazán biztosítja.
2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó a megjelölt ingatlant a jelen Bérleti szerződés időtartamára **2017.09.01.** napjától 1 (egy évre) Bérelő használatába adja.
3. A Bérelő az ingatlant a Bérleti szerződés megkötése előtt megtekintette, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja.
4. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt ingatlan a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozza vagy korlátozza. (**Ptk. 6:332. §**)
5. Bérelő az ingatlant a feladatkörébe tartozó tevékenység ellátása érdekében, gyógytorna, személyi edzés, dietetikai tevékenység folytatása céllal veszi bérbe.

### II. Bérleti és üzemeltetési díj, fizetési feltételek

#### Bérleti díj

1. A Felek megállapodnak abban, hogy Bérelő az ingatlan használatáért **200.000,- Ft/hó (kettőszázezer)** összegű bérleti díjat köteles a Bérbeadó számára fizetni. Bérbeadó és bérelő áfa mentes körbe tartozik.
2. A bérleti díj forintban fizetendő, a Bérbeadó által a tárgyhónapot követően kiállított számla ellenében, annak kézhezvételét követő 15 napon belüli átutalással, az **OTP 11701004-20190770-00000000** sz. számlára.

### Üzemeltetési díj

3. A bérlemény birtokbaadásától kezdődően a bérlet megszűnéséig, illetve megszüntetéséig, a bérleti díjon felül a Bérlo köteles a bérlet ingatlan valamennyi közüzemi díját (gáz, villany, víz-csatorna), az internet használat díját, a közös költséget megfizetni. Az ezen körbe tartozó költségeknek a Bérlo általi teljesítése úgy történik, hogy a szolgáltatók által kiszámlázott díjakat, költségeket először a Bérbeadó teljesíti a szolgáltatók részére átutalással. Felek megállapodnak, hogy a rezsiköltség és közös költség címén előlegként havonta 60.000,- Ft-ot megfizet bérbeadónak. Felek a tényleges számlák, illetve a mért fogyasztás alapján negyedévente elszámolnak, figyelembe véve a már tényleges teljesítést. A negyedéves elszámolás keretében a bérlo általi többletbefizetés a következő negyedévre kerül jóváírásra. A kifizetéseknek a Bérlo felé történő igazolásával – azokat a Bérlo fizeti meg a Bérbeadónak számla ellenében, annak kézhezvételét követő 15 napon belüli átutalással kiegyenlíti.
4. A bérleménybe bevitt, illetve a bérlet területen a Bérlo által elhelyezett értékek vagyónvédelméről a Bérlo gondoskodik.
5. Amennyiben a bérleti jogviszony során átalakítási munkák szükségessége merül fel, ezek kizárólag Bérbeadó hozzájárulásával végezhetőek el.
6. A bérleti díj- és az üzemeltetési díj-fizetési kötelezettség a birtokbaadás napján kezdődik. A Bérlo a bérleti díjat a leigazolt teljesítés alapján, az Általános Forgalmi Adóról szóló 2007. évi CXXXVII. törvénynek (továbbiakban: ÁFA tv.) megfelelően kiállított számla kézhezvételétől számított, 15 napon belül átutalással egyenlíti ki, a Megbízott számlán megjelölt – ennek hiányában jelen Szerződésben meghatározott számú – fizetési számlájára.
7. Fizetési késedelem esetén Bérlo a késedelmi kamatot köteles a Bérbeadónak megfizetni, a késedelembe esés időpontjától kezdődően a késedelem idejére évi 10 %-os mértékben.
8. A Bérlo a szerződés megkötésekor kettő havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot 400.000,- Ft (négy százezer) összegben a bérbeadónak megfizet, amit a Bérbeadó a szerződés aláírásával igazol. A Bérbeadó a bérleti díj megfizetésének elmulasztása esetén az óvadékból kiegyenlítheti a tartozást. Ha a Bérlo bérfizetési kötelezettségének eleget tesz, akkor a Bérbeadó az óvadék összegét köteles a szerződés megszűnését követő 8 napon belül a Bérlonek visszaadni.

### III. A Szerződés időtartama

A Felek a bérleti szerződést **határozott időre 1 (egy) évre** kötik. A Bérbeadó az ingatlant megtekintett állapotban, 2017.09.01. napján, a kulcsok átadásával bocsátja a Bérlo birtokába. A szerződés lejártá előtt egy hónappal bérlo bérbeadónak jelzi a szerződés meghosszabbításának szándékát.

#### Bérleti szerződés felmondása

1. Bérbeadó a Szerződést rendkívüli esetben, azonnali hatállyal, írásban felmondhatja, amennyiben a Bérlo a bérleti díjat vagy az üzemeltetési díjat a fizetési határidőn belül nem fizeti meg, és ezen kötelezettségét a Bérbeadó írásbeli felszólításában kitűzött 15 napos póthatáridőben sem teljesíti, valamint ha a Bérlo a bérbevett ingatlant írásbeli felszólítás ellenére sem rendeltetésszerűen használja.
2. A Bérlo azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha Bérbeadó a Bérlo írásbeli felszólításában megállapított határidőre sem teljesíti a jelen Szerződésből vagy jogszabályból fakadó kötelezettségét, valamint a jelen Szerződésben meghatározott egyéb esetben.
3. A jelen Szerződés megszűnik:
  - a Felek közös megegyezésével,
  - azonnali hatályú felmondással,
  - a jelen Szerződésben vagy jogszabályban meghatározott egyéb esetben.

#### IV. Felek jogai és kötelezettségei

1. A Bérbeadó szavatol azért, hogy az ingatlan a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és egyébként is megfelel a Szerződés előírásainak. Bérlo és alkalmazottai az ingatlant rendeltetésszerűen, a jelen Szerződésnek megfelelően, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül használhatják. (Ptk. 6:333. §)
2. A Bérbeadó a Bérlo szükségtelen háborítása nélkül – előzetes értesítés alapján – munkaidőben (munkanapokon 8 és 16.30 óra között) jogosult az ingatlan rendeltetésszerű és a jelen szerződésnek megfelelő használatának ellenőrzésére.
3. A Bérlo köteles a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni, ha a Bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének szükségessége merül fel, vagy a bérelt ingatlan állaga bármilyen körülmény folytán veszélyeztetve van.
4. A Bérlo a jelen szerződés megszűnésekor a tulajdonát képező berendezési és felszerelési tárgyakat az ingatlan állagának sérelme nélkül elviheti. (Ptk.)
5. Az ingatlanban a Bérlo, alkalmazottai, illetve látogatói (vendégei) magatartásából keletkező károk helyreállítási költségei a Bérlo terhelik.
6. A Bérbeadó szavatol azért, hogy az ingatlan a birtokbaadásakor és a bérleti jogviszony teljes tartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, és megfeleljen a jelen szerződés előírásainak. A Bérbeadó szavatol azért is, hogy harmadik személynek nincs az ingatlanra vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlo a kizárólagos használatban korlátozza vagy megakadályozza.
7. A Bérleti szerződés megszűnésekor a Bérlo rendeltetésszerű állapotban köteles visszaadni az ingatlant, tisztán, kitakarítva, a hibákat kijavítva.
8. A Bérlo az 1. pontban megjelölt ingatlant albérletbe adhatja. Az albérlo magatartásáért, károkozásáért ugyanúgy felel, mintha azt maga követte volna el.

#### Együttműködési kötelezettség

9. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően, a szerződés időtartama alatt, folyamatosan együttműködnek. Ennek megfelelően időben tájékoztatják egymást, nem csupán a jelen megállapodásban foglaltak teljesítéséről, hanem minden olyan számottevő kérdésről, amely a szerződés teljesítésére kihatással lehet.
10. A Felek vállalják, hogy nevük, székhelyük, telefon- és faxszámuk, fizetési számlaszámuk, valamint adószámuk megváltozásáról, a változás napjától számított 5 munkanapon belül, írásban tájékoztatják egymást. Ezen kötelezettség elmulasztásából, vagy késedelmes teljesítéséből fakadó bármilyen eseményért – ideértve az esetleges teljesítési késedelmet is – a mulasztó Felet terheli felelősség.
11. A Feleknek meg kell tenniük mindent annak érdekében, hogy közvetlen tárgyalások útján rendezzenek minden olyan nézeteltérést vagy vitát, amely közöttük a szerződés keretében vagy a szerződéskötéssel kapcsolatban merül fel. Minden, a szerződés megkötése után felmerülő, a szerződés teljesítését akadályozó körülményről a Felek kölcsönösen kötelesek egymást haladéktalanul tájékoztatni.

#### Kapcsolattartás

12. A Felek kijelentik, hogy nyilatkozataikat, értesítéseiket postán, faxon, e-mailben vagy személyes kézbesítéssel juttatják el egymáshoz. A Postai küldemény kézbesítettnek tekintendő a feladást igazoló tértivevényes szelvény aláírásának napján. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (feladóhoz „nem kereste” jellel érkezett vissza), a postai küldeményt a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kell kézbesítettnek tekinteni. A faxon küldött irat az elküldést visszaigazoló szelvényvel, az e-mailben küldött dokumentum a kézbesítési értesítéssel tekintendő kézbesítettnek.



A Bérlet részéről kapcsolattartásra jogosult személy:

név: Horváth Andrea.....  
telefonszám/fax: 06-20 / 915-5823  
e-mail: [info@schwester.hu](mailto:info@schwester.hu)

A Bérbeadó részéről kapcsolattartásra jogosult személy:

név: Varga Dóra.....  
telefonszám/fax: +36-70-431-8069  
e-mail: [varga.dora@primamedica.hu](mailto:varga.dora@primamedica.hu)

#### V. A szerződés módosítása

1. Jelen Szerződés mindennemű módosítása és kiegészítése írásos formában, a Szerződő felek egyetértésével, a Ptk. rendelkezései alapján lehetséges.

#### VI. Biztosítás

1. A Bérlet joga, hogy saját költségére és nevére biztosítsa az alábbiakat:
  - bérlet helyiségekben levő bútorokat és árukat mindenfajta kár ellen,
  - munkáltatói felelősségbiztosítást,
  - polgári és szakmai felelősségbiztosítást,
  - harmadik féllel szembeni felelősségbiztosítást.

#### VII. Egyéb rendelkezések

A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének jogszabályi akadálya nincs.

A Felek a jelen szerződésből eredő vitás kérdések rendezését elsősorban egyeztetés útján kötelesek megkísérelni. A Felek a saját oldalukon felmerülő, jelen szerződés előkészítésével kapcsolatos jogi és egyéb költségeiket maguk fizetik.

Felek a birtokba adáskor felvett, felek által aláírt, eszközökről, berendezési tárgyakra készített leltári lista, jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

#### VIII. Záró rendelkezések

Jelen Szerződéssel kapcsolatos valamennyi kérdésben a magyar jog az irányadó. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben elsősorban a **Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint az egyéb kapcsolódó jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.**

Jelen Szerződés 3 db egymással szó szerint megegyező, eredeti, magyar nyelvű példányban készült. A Szerződés 1 db eredeti példánya a Bérlet, 1 db eredeti példánya pedig a Bérbeadót illeti meg, 1 db eredeti példány szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet illeti.

Jelen Szerződést a Felek képviselői elolvasás és áttanulmányozás után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2017. év augusztus hónap 31. nap.

West Health Kft.  
képviselőként

Dr. Babai László István ügyvezető  
Bérlet

SCHWESTER Kft.  
képviselőként

Horváth Andrea ügyvezető  
Bérbeadó

Készítette és ellenjegyezte:  
Bp.2017.08.31

Dr. Lovász Gabriella  
ügyvéd  
1016 Bp., Naphegy u. 7. II. 5.  
Tel./Fax: 356-99-13