

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

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 bérbeadó – a továbbiakban: **Bérbeadó** – és

másrészről

PRIMA MEDICA HOLDING Egészségügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1015 Budapest, Ostrom utca 16. Fsz. 1. ajtó; adószám: 32387755-2-41); statisztikai számjele: 32387755-7010-114-01.; képviseli: Dr. Babai László István vezérigazgató), mint bérlő – a továbbiakban: **Bérlő**, Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen: **Felek** –

között alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint.

I. Preambulum

Bérbeadó 1/1 arányú tulajdonába tartozik a Budapest I. ker. belterület 13967/0/A/15 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1015 Budapest, Ostrom u. 16. 2/2. sz. alatti **54 m2** alapterületű ingatlan.

II. A Szerződés tárgya

1. Jelen szerződés aláírásával a Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig 10 év határozott időre bérbe veszi az I.1. pontban meghatározott Ingatlant (a továbbiakban: Bérlemény) megtekintett állapotban, melyért bérleti díjat fizet.
2. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Bérleményt a Bérbeadó nem lakás célú helyiségként kívánja bérbe adni, Bérlő 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. Bérlő **2025. március 1.** napján lép a Bérlemény birtokába, ezen naptól kezdve jogosult a Bérleményt használni. Felek a Bérlemény átadásakor jegyzőkönyvet – melyben rögzítik a Bérlemény átadáskori állapotát és a közüzemi mérőórák állását – és leltárt – melyben a bérleményben hagyott és a bérlet tárgyát képező ingóságokat rögzítik – vesznek fel. Az átadáskor felvett jegyzőkönyv és leltár („**Jegyzőkönyv**”) a jelen szerződés **1. számú mellékleteként** annak elválaszthatatlan részét képezi.
2. Bérlő a Bérleményt **üzletviteli és informatikai tanácsadási tevékenység** nyújtása céljára kívánja bérbe venni, azokat eltérő célra Bérbeadó **előzetes írásbeli hozzájárulása hiányában nem használhatja**.
3. Bérlő jogosult a saját költségén a fenti szolgáltatás nyújtására alkalmassá tenni a Bérleményt, amely során a Bérlemény egyedi arculatát a jelen pontban meghatározott eljárás megtartásával kialakíthatja (a továbbiakban: átalakítás).

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

Bérlő a Bérbeadónak köteles az átalakítási terveket írásban átadni.

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

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

Bérlő 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 Bérlő az átalakítás megkezdése előtt köteles Bérbeadónak igazolni.

Bérlő 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 Házirendjének (a továbbiakban: Házirend) előírásait.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az átalakítási terveknek Bérbeadó által történő elfogadásától (a Társasház hozzájáruló nyilatkozatának meghozatalától) az átalakulási tervben rögzített időtartamon belül az átalakítást befejezi és a Bérlemény működtetéséhez szükséges valamennyi engedélyt megszerzi.

Bérlő 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, Bérlő kizárólag Bérbeadó által elfogadott vállalkozóval köthet szerződés, a vállalkozó elfogadásáról Bérbeadó a tervek elfogadásakor tájékoztatja Bérlőt.

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

Az átalakítás befejezése után Bérlő 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 Bérlő a Bérleményben a III.2. pontban meghatározott tevékenység folytatásához szükséges engedélyeket, vagy hozzájárulásokat elveszti, így a fenti tevékenység folytatására nem jogosult a továbbiakban. A Bérlő tevékenységével összefüggésben, a jelen pontban meghatározott kötelezettségei megszegése miatt a Bérbeadót sújtó esetleges bírságok és egyéb hátrányos jogkövetkezmények vonatkozásában a Bérlő köteles a Bérbeadót teljeskörűen mentesíteni.

IV. Bérleti díj, közös költség és közüzemi költség

1. Felek a **havi bérleti díj** vonatkozásában az alábbiakban állapodnak meg: a havi bérleti díj összegének meghatározás m² árban kerül meghatározásra, melynek összegét az 2. számú melléklet rögzíti. Tört hónap esetén Bérlő a tört hónapnak megfelelő, arányos bérleti díj fizetésére köteles.

Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a bérleti díjból kedvezményt biztosíthat. Bérbeadó a kedvezményes bérleti díj összegéről és a kedvezményes időszak időtartamáról írásban értesíti a Bérlőt.

Felek rögzítik, hogy Bérbeadó jogosult a fenti bérleti díjat a szerződés hatálya alatt évente egy alkalommal, minden év január 1. napjáig visszamenőlegesen – elsőként 2026. január 1-jei hatállyal – a Központi Statisztikai Hivatal által meghatározott éves fogyasztóiár-index mértékének megfelelő mértékben kiigazítani (megemelni). A fogyasztóiár-

index ismertté válását követően a Bérbeadó a módosult bérleti díjat, valamint a bérleti díj esetleges visszamenőleges emelése miatt fizetendő díjkülönbözetet írásban (jelent pont szerint írásbelinek minősül az e-mail útján történő értesítés) megküldi a Bérelő részére. Az értesítés szerinti visszamenőleges bérleti díjat a Bérbeadó a tájékoztató átadását követő először esedékes bérleti díjról kiállított számlában érvényesítheti.

2. Bérelő 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 Bérelő fizetési kötelezettségét nem érinti, ha Bérbeadó nem, vagy csak késve állítja ki számláját.
3. A Bérlemény átadásától, a bérlet teljes időtartama alatt Bérelő köteles megfizetni a Bérleményre vonatkozó **közös költséget**. A közös költséget Bérelő havonta előre a tárgyhónap 15. napjáig köteles a Társasház bevételi számlaszámára megfizetni és az utalási igazolást a Bérbeadónak megküldeni.

A közös költség Bérelőt terhelő összegét a 2. sz. melléklet tartalmazza.

Amennyiben a közös költség összegét a Társasház megemeli, a megemelt összegről a Bérbeadó a Bérelőt a megemelt közös költséget tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyv megküldésével értesíti. A Bérelő az értesítést megküldésétől köteles a megemelt összegű közös költséget – amennyiben visszamenőlegesen került megemelésre a közös költség, akkor a visszamenőleges összegnek azon részét is, ami alatt a jelen bérleti szerződés megkötését követő időszakra vonatkozik – köteles megfizetni.

4. A Bérlemény átadásától, a bérlet teljes időtartama alatt Bérelő köteles megfizetni a Bérleményre vonatkozó **víz-, csatorna-, gáz- és elektromos energia közmű díjait** (a továbbiakban ezen költségek együttesen: **közüzemi költség**).

A közüzemi költségeket Bérelő a Bérlemény egyéni mérőórái által rögzített fogyasztásnak megfelelően, a fogyasztási hónapot követően kiállított számla átvételétől számított 3 munkanapon belül köteles megfizetni Bérbeadó részére.

Felek megállapodnak, hogy a Bérelő jogosult a közüzemi mérőórákat a saját nevére átíratni. Bérbeadó kötelezi magát arra, hogy a közmű felhívásában/tájékoztatójában szereplő, az átírás érdekében szükséges jognyilatkozatot a Bérelő rendelkezésére bocsátja a Bérelő felhívásától számított 8 munkanapon belül.

Felek megállapodnak, hogy ha a közüzemi mérőórák a Bérelő nevére átírásra kerültek a Bérelő köteles a közüzemi költséget a közmű által megküldött számla rendelkezései szerint (az ott jelzett fizetési határidőben és a számlán feltüntetett számlaszámra) megfizetni és a számlát, valamint az utalási igazolást a Bérbeadónak megküldeni.

V. Szerződést biztosító mellékkötelezettségek

1. Felek megállapodnak, hogy mindösszesen 2 havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot (kaució) alapítanak a Bérbeadó valamennyi, jelen szerződésből származó, Bérelővel szemben keletkező követelésének biztosítékeként. Bérelőnek az óvadék összegét a jelen szerződés aláírásától számított két éven belül kell a Bérbeadó rendelkezésére bocsátania, az óvadék megfizetésének időpontjában hatályos bérleti díj összegének figyelembevételével

Felek rögzítik, hogy az óvadék összegét Bérbeadó a bérleti jogviszonyra tekintettel és annak fennállása alatt a Bérelővel szemben keletkezett valamennyi lejárt esedékességű és ki nem egyenlített tartozásra közvetlenül elszámolhatja. 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 Bérbeadó jogosult a jelen szerződést felmondani.

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

a) bérleti díj-tartozás;

- b) közös költség tartozás;
- c) közüzemi költség tartozás;
- d) kártérítés (amennyiben a Bérő a Bérleményben, a Társasházban vagy a Bérbeadónak egyéb módon kárt okoz);

3. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásának időpontjában a Bérlemény rendelkezik all-risk típusú vagyonbiztosítással, tekintettel arra, hogy a Társasház által kötött biztosítás kiterjed a Bérleményre is. Felek megállapodnak, hogy ha a Társasház által megkötött biztosítás megszűnik és a Bérleményen többé nem áll fenn all-risk típusú vagyonbiztosítás, Bérő köteles saját költségére a teljes bérleti időszakra a Bérlemény vonatkozásában all-risk típusú vagyonbiztosítást és általános felelősségbiztosítást kötni és azt a bérleti időszak alatt fenntartani. A fenti biztosítás kedvezményezettje a Bérlemény vonatkozásában a Bérbeadó kell legyen. Bérő a biztosítást legkésőbb a Társasház által kötött biztosítás megszűnését követően a Bérbeadó írásbeli tájékoztatásától számított 30 napon belül köteles megkötni és a biztosítási kötvényt a Bérbeadónak bemutatni (annak egy másolati példányának átadása mellett). Ha a Bérő ezen kötelezettségének nem tesz eleget a Bérbeadó felhívására sem, akkor a Bérbeadó jogosult a jelen szerződést felmondani.

VI. Felek jogai és kötelezettségei

1. . Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az SzMSz és a Házirend (a továbbiakban sz SzMSz és a Házirend együtt: SzMSz) vonatkozásában Bérbeadó egyeztetési kötelezettséget vállal Bérővel és az SzMSz vonatkozásában csak olyan módosítást szavaz meg, amely a Bérő számára elfogadható. Bérbeadó köteles továbbá minden szükséges intézkedést megtenni annak érdekében, hogy olyan SzMSz, illetve olyan közgyűlési határozat legyen érvényben, amely Bérő tevékenységét támogatja és segíti, ennek megfelelően kezdeményezi olyan közgyűlési határozatok napirendre tűzését, amely a Bérő által az egyeztetés során előadott olyan SzMSz, illetve közgyűlési határozatra vonatkozó változtatásokat tartalmazza, amely Bérő tevékenységét támogatja és nem sérti Bérbeadó gazdasági érdekeit.
2. Bérbeadó kifejezetten hozzájárul, hogy a Bérő a Bérleményt, mint **telephelyét, fióktelepét**, illetve **székhelyét** a cégnyilvántartásban feltüntesse. Ezen rendelkezés céljából megadott székhely, illetve telephely használati hozzájárulásnak minősül. Bérő jogosult cégnevét, cégtábláját a bérleményen, illetve a (társasház hozzájárulása esetén) társasházi közös tulajdonba tartozó rész erre alkalmas helyén elhelyezni.
3. Bérő tudomásul veszi, hogy az ingatlan átalakítással 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 állagsérelemlé nélkül nem mozgathatók el, a bérleti jogviszony megszűnésekor térítésmentesen a Bérbeadó tulajdonába kerülnek
4. 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 (javításra vonatkozó) tervekkel összhangban. Ezek költségeit kizárólag Bérő viseli.

5. Amennyiben Bérő a VI.4. 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.

6. Bérló 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). Bérló köteles az átalakítás engedélyezését előzetesen írásban kérni, az eljárásra a Szerződés III.3. pontjának rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
7. Bérló köteles a Bérleményt a birtokbavétel napjától folyamatosan magas színvonalon működtetni a Szerződésben meghatározott módon. A működtetési kötelezettség megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül, csakúgy, mint a Bérló olyan magatartása, amely a Bérbeadó jóhírét sérti.
8. Bérló 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.
9. Bérló 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 Bérló valamennyi olyan kárért felel a Bérbeadó felé, amelyet a rá háruló gondossági kötelezettségek megszegésével okozott. A Bérló 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 Bérló felel továbbá a hatósági engedélyek be nem tartásával okozott károkért.
10. Ha a Bérbeadóval szemben bírósági vagy más hatósági eljárás indul a Bérló (vagy a Bérleménnyel egyéb rajta keresztül kapcsolatba kerülő harmadik személyek) Ingatlanban folytatott tevékenysége vagy jelenléte miatt, akkor a Bérló köteles mindent megtenni annak érdekében, hogy az eljárás a Bérbeadó számára kedvezően záruljon le. A Bérló 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 Bérlőtől aránytalan befektetést követelne
 - (c) **felmondással**, az V.1.; VII.3.; VII.4. pontokban meghatározott esetekben.
3. A Bérbeadó jogosult a jelen bérleti szerződést **azonnali hatállyal felmondani**, amennyiben:
 - (a) a Bérló a kiállított bérleti díj, közös költség, illetve közüzemi költségek megfizetésével **8 napot** meghaladó késedelembe esik. A Bérbeadó köteles a Bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérló a felszólításnak **8 napon** belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további **8 napon** belül írásban felmondással élhet.
 - (b) a Bérló, vagy az érdekkörébe tartozó személyek a Bérleményt nem rendeltetésszerűen használják vagy a házirendet súlyosan megszegik, a Bérbeadó köteles a Bérlőt – 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 Bérló vagy az érdekkörébe tartozó személyek a Bérleményben a Bérló által elhelyezett óvadék 80%-át meghaladó összegű kárt okoznak, illetve a Bérló elmulasztja a megfelelő óvintézkedéseket illetve megszegi értesítési kötelezettségét, melynek következtében a Bérleményben **az elhelyezett óvadék 80%-át** meghaladó összegű kár keletkezik;

- (d) a Bérelő határidőben nem tesz eleget a V.1. pontban meghatározott, az óvadék kiegészítésére vonatkozó kötelezettségének;
 - (e) a Bérelő a V.3. pontban meghatározott kötelezettségének a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére 15 napon belül sem tesz eleget
 - (f) a Bérelő valamely egyéb lényeges szerződéses vagy jogszabályban előírt kötelezettségét megszegi és azt a Bérbeadó írásbeli felszólítására, **15 napon** belül sem orvosolja.
 - (g) A Bérbeadó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha a Bérelővel szemben felszámolási-, csőd-, végelszámolási vagy végrehajtási eljárás indul.
4. A Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő **csereingatlanra** nem tarthat igényt.
 6. A jelen bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérelő 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 munkanapon 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 Bérelőnek az Ingatlan területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A Bérbeadó jogosult a zálogjoga fennállása alatt megakadályozni, hogy a Bérelő a záloggal terhelt vagyontárgyait elszállítsa.
 8. Amennyiben a Bérelő nem tesz eleget a Bérlemény kiürítésére vonatkozó kötelezettségének, a Bérbeadó jogosult a Bérelő által hátrahagyott ingóságokat a Bérelő költségére elraktározni, értékesíteni, vagy értéktelen tárgyak esetén, megsemmisíteni. Az értékesítésből befolyt bevétel a Bérelőt illeti, illetve a Bérelő 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 Bérelő részére kiadását is. Amennyiben a Bérelő a bérleti szerződést jogellenesen megszünteti, vagy a Bérbeadó a Bérelő szerződésszegése miatt azonnali hatályú felmondásra kényszerül, a Bérelő köteles 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeget, mint meghiúsulási kötbért a Bérbeadónak megfizetni. Bérbeadó ezen felül követelheti egyéb kárait és a kártérítés/kötbér összegébe az óvadékat 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. Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény vonatkozásában a Bérelő javára 2025.12.31. napjáig földhivatali bejegyzésre alkalmas, a jelen bérleti szerződés fennállásáig tartó elővásárlási jogot alapítanak.
3. 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.

4. 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.
5. 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 szerződés módosítására, illetve visszavonására, valamint jelen szerződéstől történő elállásra kizárólag közös megegyezéssel jogosultak.

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos értesítéseiket, nyilatkozataikat e-mail útján közlik egymással a kapcsolattartó személyeknek címezve, az 1. sz. mellékletben megjelölt e-mail címre történő megküldés útján. Felek rögzítik, hogy az e-mail útján küldött megkereséseket akkor tekintik kézbesítettnek, ha az e-mail fogadásának (akár automatikus/rendszer szintű, akár manuális) visszaigazolása megtörtént.

Felek az 1. sz. mellékletben rögzített kapcsolattartókon keresztül lépnek egymással kapcsolatba. Felek kötelesek tájékoztatni egymást a kapcsolattartókat érintő változásokról.

6. 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.
7. 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.
8. Felek képviselői kijelentik, hogy jelen bérleti szerződés aláírására önállóan, a Társaság legfőbb szervének hozzájárulása nélkül jogosultak.
9. 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 visel, a másik Féllel szembeni megtérítési igény nélkül.

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

Budapest, 2025. február 25.


West Health Kft.

Bérbeadó

képv.: Dr. Babai László ügyvezető


Prima Medica Holding Zrt.

Bérlő

képv.: Dr. Babai László
vezérigazgató

1. számú melléklet

Átadás átvételi jegyzőkönyv

2. számú melléklet

Bérleti díjat a Felek **7.000.- Ft / m² / hó** összegben határozzák meg. Ez jelen esetben 378.000.- Ft bérleti díjat jelent.

A Bérletet terhelő közös költség rész **310. -Ft / m² / hó**. Ez jelen esetben 16.740.- Ft közös költséget jelent.

3. számú melléklet

Kapcsolattartók:

Bérbeadó részéről:

- dr. Babai László István
- emailcím: info@adservandam.hu

Bérlő részéről:

- Frick Szilvia
- frick.szilvia@primamedica.hu