

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Polgármesterétől

8. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

**A Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. június 26-i ülésére**

Tárgy: Bérleti szerződés-tervezet megtárgyalása

Előterjesztő: Szőke László polgármester

Az előterjesztést megtárgyalja: Pénzügyi-, Ügyrendi és Jogi Bizottság

.../2025. (VI.26.) önkormányzati határozat

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az **Egészségért” Háziorvosi Betéti Társaság** (9222 Hegyeshalom, Fő utca 168. adószám: 22459213-1-08, Cg. 08-06-003614 képv.: Dr. Cseh Sándor ügyvezető) tulajdonában lévő a **Hegyeshalom 412/1/A/2.** hrsz. alatt nyilvántartott, orvosi rendelő elnevezésű, 95 m2 területű belterületi ingatlanra, az ingatlanhoz tartozó az alapítói okiratban meghatározott helyiségekre, valamint 9491/65800 eszmei hányadra bérleti szerződést köt nettó 400.000 Ft+áfa/hó, azaz bruttó 508.000 Ft összegért, határozatlan időre 2025. július 1. napjától.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a dr. Lascsik Ágoston ügyvéd által elkészített lakásbérleti szerződést kösse meg, írja alá .

Felelős: Szőke László polgármester
Wiegerné Mészáros Erika jegyző

Határidő: azonnal

Hegyeshalom, 2025. június 23.

Szőke László sk.
polgármester

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

„Egészségért” Háziorvosi Betéti Társaság (9222 Hegyeshalom, Fő utca 168. adószám: 22459213-1-08, Cg. 08-06-003614 képv.: Dr. Cseh Sándor ügyvezető) mint bérbeadó, (továbbiakban: **„Bérbeadó”**)

másrészről

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat (adószám: 15727921-2-08 KSH statisztikai számjel: 15727921-8411-321-08 törzskönyvi azonosító: 727925 ÁHTI: 737522 székhely: 9222 Hegyeshalom, Fő utca 134. képviseli: Szőke László polgármester) mint bérlő (továbbiakban: **„Bérlő”**)

között (a Bérbeadó és a Bérlő a továbbiakban együttesen **„Felek”**, bármelyikük önállóan **„Fél”**)

az alábbi helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

I. A szerződés tárgya

I/1 A Bérbeadó tulajdonát képezi a **Hegyeshalom 412/1/A/2.** hrsz. alatt nyilvántartott, orvosi rendelő elnevezésű, 95 m² területű belterületi ingatlan az ingatlanhoz tartozó az alapítói okiratban meghatározott helyiségekkel valamint 9491/65800 eszmei hányaddal (a továbbiakban: **„Ingatlan”** vagy **„Bérlemény”**).

I/2. A Bérbeadó háziorvosi tevékenység céljára bérbe adja **2025. július 1.** napjától kezdődően („Kezdőnap”) II/1. pont szerinti határozott időre, a Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó tulajdonát képező Ingatlant, az Ingatlanban a birtokbaadás napján található berendezési tárgyakkal és tartozékaival együtt, és ezért a Bérlő a III/1. pont szerinti bérleti díjat fizet.

A Bérbeadó az orvosi rendelőt bútorozott állapotban adja bérbe a Bérlőnek, az ott található bútorokról Felek külön leltárt vesznek fel.

I/3. A Bérbeadó szavatol azért, hogy az Ingatlan a jelen Szerződés teljes időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs az Ingatlanra vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlőt az Ingatlan használatában korlátozza vagy megakadályozza.

I/4. A Felek rögzítik, hogy a Bérlő háziorvosi, gyermekorvosi ellátás céljából kívánja bérbe venni az Ingatlant. A bérlő tudomásul veszi, hogy az Ingatlant kizárólag az orvosi tevékenységgel

összefüggésben álló személyek használhatják.

II. A bérleti jogviszony időtartama

II/1. A bérleti jogviszony a fenti I/2. pontban meghatározott naptól kezdődően határozott időtartamra, 2025.július 1. napjától 2026. december 31.napjáig jön létre.

II/2. A bérleti jogviszony utolsó napján a Bérelő köteles kiüríteni a Bérleményt, és azt a V)/5. pontban meghatározott állapotban a Bérbeadó birtokába visszaadni, és pénzbeli térítési vagy elhelyezési igénnyel föl nem léphet.

III. Bérleti díj

III/1. A bérleti díj a Kezdőnaptól havonta nettó **400.000,- Ft azaz négyszázezer forint** (a bérlet az ÁFA törvény 86. § (1) bekezdés I) pontja alapján ÁFA-mentes. A Bérbeadó tevékenységét nem tette ÁFA-kötelessé az ÁFA törvény 88. § (1) bekezdés b) pontja alapján. A bérleti díj havonta előre, a tárgyhónap 5. napjáig az alábbi bankszámlára történő utalással fizetendő.

Számlaszám: 10403332-49524849-55531011

A Bérelő a fizetési késedelme esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti késedelmi kamat és költségátalány megfizetésére köteles a késedelem időtartama tekintetében.

III/2. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlemény használatával felmerülő költségeket a Bérelő fizeti. A Bérelő jogosult a közüzemi szolgáltatókkal (áram, víz, csatorna, gáz, hulladékszállítás) szolgáltatási szerződést kötni és a részére megküldött számlák alapján köteles a költségeket megfizetni, melyet igazolni köteles a Bérbeadó részére.

A Felek az induló óraállásokat külön mellékletben rögzítik

Felek megállapodnak, hogy az Bérleményre, a Bérbeadó köteles épületbiztosítással rendelkezni, a Bérelő pedig vagyon- és felelősségbiztosítást köteles kötni és fenntartani a saját ingóságok, valamint a bérelő érdekkörében a Bérleményben tartozkodó személyek, illetve általuk okozott esetleges károk

vonatkozásában.

IV. Birtokbaadás

IV/1. Felek megállapítják, hogy Bérlő az Ingatlant **2025. július 1. napján birtokba veszi.**

IV/2. Bérlő elismeri, hogy az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van.

IV/3. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó jogosult orvosi tevékenység (foglalkozásegészségügy) végzése céljából a Bérleményt a felek által egyeztetett időpontban 2025. december 31. napjáig saját maga is használni. A fentieknek megfelelően Dr. Cseh Sándor háziorvosi és Dr. Smodics Katalin házi gyermekorvosi tevékenységet helyettesítési státuszáig szabadon, Dr. Cseh Sándor foglalkozás-egészségügyi tevékenységet 2025. december 31-ig folytathat a bérleményben – a felek, a területi háziorvosi feladatot ellátó és a területi házi gyermekorvosi feladatot ellátó orvos – által egyeztetett időpontban.

Bérbeadó az ingatlanra szerelt községi térfigyelő kamerarendszer működtetését továbbra is engedélyezi a működtető felelősségével.

V. A Felek jogai és kötelességei

V/1. A Bérlő a birtokátruházás napjától kezdve jogosult az Ingatlant rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően kizárólag orvosi rendelő céljára használni.

V/2. Bérlő köteles gondoskodni az Ingatlan belső burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek (pl. bútorok, szerelvények, elektromos és fűtési rendszer) az állagmegóvásáról. A Bérlő köteles az Ingatlan állagát megóvni, ideértve az Ingatlan tartozékait, felszereléseit, ide nem értve a természetes kopást és elhasználódást. A Bérlő köteles a Bérlemény használatából eredő, illetve ezzel kapcsolatban felmerülő kisebb hibákat a saját költségén kijavítani, attól függetlenül, hogy a meghibásodás neki felróható okokból következett-e be (kisebb karbantartási munkák, mint pl. villanyégő csere).

V/3. A Bérbeadó köteles gondoskodni az Ingatlan karbantartásáról, központi berendezéseinek (így különösen, de nem kizárólag, fűtés, beépített berendezések) állandó üzemképes állapotáról, javításáról, cseréjéről. A Bérlő köteles a Bérbeadót értesíteni, ha az Ingatlant károsodás veszélye fenyegeti vagy a Bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének szükségessége merül fel. Bérlő köteles

túrní az Ingatlan karbantartásával kapcsolatos, valamint Bérbeadót terhelő egyéb munkák elvégzését.

Az Ingatlan állagának megóvásához szükséges karbantartási munkákat a Bérbeadó a Bérő előzetes értesítése mellett és a Bérővel előzetesen egyeztetett időpontban, a Bérő szükségtelen háborítása nélkül köteles elvégezni, kivéve, ha a karbantartási munkák életveszély vagy az Ingatlan állagát veszélyeztető helyzet elhárítása érdekében szükségesek, úgy a Bérő előzetes értesítése nem várható el.

V/4. A Bérő az Ingatlant a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül sem részben, sem egészben albérletbe nem adhatja, meg nem terhelheti, székhelyként be nem jelentheti.

Ha a Bérő a Bérleményt a Bérbeadó hozzájárulásával adta albérletbe vagy más használatába, az albérő és a használó magatartásáért úgy felel, mintha az Ingatlant maga használta volna. Ha a Bérő a Bérleményt a Bérbeadó hozzájárulása nélkül adja albérletbe vagy engedi át másnak használatra, azokért a károkért is felel, amelyek e nélkül nem következtek volna be.

V/5. A Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével és saját költségére végezhet beruházásokat, átalakításokat, korszerűsítést, amelyeket a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén kizárólag a saját költségén felszerelt és az Ingatlan állagának sérelme nélkül leszerelhető tartozékokat viheti el, kivéve, ha a Felek írásban másként állapodnak meg.

V/6. A Bérő a szerződés megszűnése előtt köteles megengedni, hogy az, aki az Ingatlant a jelen szerződés megszűnése után bérbe kívánja venni, vagy esetleg meg kívánja vásárolni, azt a Bérővel előre egyeztetett, megfelelő időben és módon megtekinthesse.

V/7. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérleményhez csatlakozó közterület takarítása, tisztán tartása, hó eltakarítása a Bérő feladata.

V/8. A Bérő tudomásul veszi, hogy a jelen V. pontban, valamint az I/4. pontban foglaltak megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.

VI. A bérleti szerződés megszűnése

VI/1. A jelen bérleti szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg.

A határozott idő elteltével a bérleti jogviszony megszűnik.

VI/2. A Bérbeadó jogosult azonnali hatállyal felmondani a szerződést az alábbi események bármelyikének bekövetkezése esetén:

- (i) Ha a Bérő a III. pontban meghatározott bármelyik fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, a Bérbeadó köteles a Bérőt - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha Bérő a felszólításnak 8 (nyolc) napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további 8 (nyolc) napon belül írásban felmondással élhet.
- (ii) Ha a Bérő illetve a bérő érdekkörében a Bérleményben tartózkodó személyek – *felszólítás ellenére* – az ingatlant rongálják, abban kárt okoznak, illetve az okozott kárt a Bérő a Bérbeadó által tűzött legalább 8 (nyolc) napos határidőn belül nem javítja ki.
- (iii) Ha a Bérő a jelen jogviszonyból fakadó lényeges kötelezettségeit olyan súlyosan megszegi, hogy a szerződés fenntartása a Bérbeadótól a felmondási időre sem várható el.

VI/3. A Felek bármikor megállapodhatnak a jelen szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről vagy a bérleti szerződés időtartamának meghosszabbításáról.

A szerződés felmondása kizárólag írásban történhet.

VI/4. Amennyiben Bérő a bérleti jogviszony megszűnésekor az ingatlant nem adja át a felmondásban rögzített határidőre vagy a Bérleti Idő (meghosszabbított bérleti időtartam) utolsó napján, az Ingatlant jogcím nélkül használja, és használati díjat köteles fizetni, (kivéve ha a Felek írásban másképp rendelkeznek). A díj mértéke a tárgyhóban a mindenkori bérleti díj összegének kétszerese. A Bérő mint jogcím nélküli használó birtokvédelmi jogáról lemond.

VI/5. A bérleti szerződés megszűnésének napján délután 17:00 óráig a Bérő köteles a Bérleményt kiürítve, kitakarítva átadni a Bérbeadónak. A Bérő köteles a birtokbaadásig Bérleményt az eredeti állapotába visszaállítani (ide nem értve a rendes elhasználódást).

VII. Vegyes rendelkezések

VII/1. A jelen szerződésben külön nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) valamint a lakások és helyiségek bérletéről szóló törvény (1993. évi LXXVIII. törvény) előírásai az irányadók. Az esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket a Felek egymás között, ésszerű rövid időn belül közvetlenül kísérelik meg rendezni. A Felek vitás kérdéseik per útján történő megoldása esetére

alávetik magukat a mindenkor hatályos jogszabályok szerint illetékes magyarországi hatóságoknak, bíróságoknak.

VII/2. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés, illetve a szerződéssel vagy módosításaival kapcsolatos bármilyen értesítés, közlés vagy egyéb más nyilatkozat kizárólagosan csak írásban (akár e-mailben) érvényes. A szerződés felmondásával kapcsolatos közléseket, értesítéseket minden esetben postai úton vagy a levél személyes kézbesítésével kell közölni. Az írásbeli formáról való lemondás is csak írásban történhet.

A jelen szerződés alapján történő értesítéseket a Felek egymásnak a következő e-mail címre kötelesek megküldeni:

Bérbeadó részére:

cím: 9222 Hegyeshalom, Fő utca 168.

e-mail cím: egeszsegerthbt@gmail.com

telefonszám: 06 20/3191151

Bérlő részére:

cím: 9222 Hegyeshalom, Fő utca 134.

e-mail cím: polghiv@hegyeshalom.hu, polgarmester@hegyeshalom.hu

telefonszám: 06/96 568 250

VII/3. A Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó a Bérlő részére átadott 1 garnitúra kulcsot, melyek átvételét a Bérlő a jelen szerződés aláírásával elismeri.

VIII. Záró rendelkezések

VIII/1. Jelen szerződés valamennyi Fél által történő aláírásának napján lép hatályba.

VIII/2. Jelen szerződés 2 (kettő) eredeti példányban készült, melynek elválaszthatatlan részét képezik annak mellékletei. Egy eredeti példány a Bérlőt, és egy eredeti példány a Bérbeadót illet.

A Felek a jelen bérleti szerződést átolvasás és teljes megértés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Kelt:

Bérbeadó

Bérlő