**HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS**

egyrészről:

**Martonvásár Város Önkormányzata**

székhelye: 2462 Martonvásár, Budai út 13.

adószáma: 15727433-2-07

KSH statisztikai jelzőszám: 15727433-8411-321-07

bankszámlaszám: 11736082-15727433

képviseletében eljár: Dr. Szabó Tibor polgármester

mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről

**Martonvásár Városi Közszolgáltató Nonprofit Kft.**

székhelye: 2462 Martonvásár, Szent László út 2.

adószáma: 24901084-2-07

cégjegyzékszáma: 07-09-024940

bankszámlaszáma: 11600006-00000000-93797878 (ERSTE Bank)

képviseletében eljár: Tóth Balázs Károly, ügyvezető

(a továbbiakban: Üzemeltető)

harmadrészről:

**Név: Mundi Medical Betéti Társaság**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| székhelye: 2462 Martonvásár, Széchenyi utca 150.  |  |  |
| cégjegyzékszám: 07 06 015940 |  |  |
| adószám: 25388723-2-07Bankszámlaszám: 10403174-50526783-69751006 |  |  |
| képviseletében eljár: Mundi András ügyvezető |  |  |

mint **Bérlő** (a továbbiakban: Bérlő),

(továbbiakban együttesen: Felek) között az alulírott helyen, időpontban és feltételek mellett:

**I. Előzmények**

Bérbeadó a TOP-2.1.2-15-FE1-2016-0007 azonosítószámon „A belvárosi akcióterületen környezettudatos zöld fejlesztések megvalósítása a Dózsa Gy. út környezetének rehabilitációjával, új szolgáltatóház, ifjúsági park és tematikus játszótér építésével, locsolóhálózat kialakításával az Emlékezés terén és a főbb fejlesztési helyszínekre kamerarendszer telepítésével” címen nyert pályázatot a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program keretén belül, melynek egyik alprojektjeként 2019.11.27. napján megküldött ajánlattételi felhívással a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény 115.§ (1) bekezdés szerinti nyílt közbeszerzési eljárást indított „Térségi szolgáltatóház kivitelezése” tárgyában. A közbeszerzési eljárás eredményeképpen az F-Építő Generál Zrt. gazdasági társaság építi meg a Martonvásár 182 hrsz.-ú területen, a munkálatok végteljesítési határideje 2020. január 7-e.

Bérlő kérelemmel fordult Bérbeadóhoz az építkezés folyamatában, hogy magán egészségügyi szolgáltatás nyújtása érdekében szeretne a Térségi Szolgáltatóházban helyiségeket bérelni, vállalva a szerkezetkész állapotban elkészülő épületrész, funkciónak megfelelő befejezését. Bérlő a Térségi Szolgáltatóház terveinek és a készülő épületnek a megtekintését és felmérését követően benyújtotta műszaki és pénzügyi terveit az 142,81 m2 területű épületrész (a továbbiakban: bérlemény) bérletére és rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére.

Bérbeadó Képviselő-testülete feladat- és hatáskörében - a katasztrófavédelemmel és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörben – eljáró Martonvásár Város Polgármestere 3/2021. (I.19.) határozatával elfogadta Bérlő műszaki és pénzügyi terveit a Térségi Szolgáltatóház 142,81 m2 nagyságú területének rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére vonatkozóan, valamint az Üzemeltető részére történő üzemeltetésbe adását a használatba vételi engedély véglegessé válását követően.

Felek annak érdekében, hogy Bérlő megkezdhesse az általa kérelmezett épületrész rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének munkálatait, használattal vegyes helyiségbérleti előszerződést kötöttek egymással 2021. január 20-án (a továbbiakban: előszerződés).

Martonvásár Város Önkormányzata kérelmező kérelmére a Fejér Megyei Kormányhivatal FE/ETDR/647-14/2021 számú határozattal módosított FE-02/ÉPÍT/148-16/2019 számú építési engedély alapján, a 2462 Martonvásár, Dózsa György út 6-10. szám alatti 182 hrsz.-ú ingatlanon megvalósult szolgáltatóház I. ütemére használatba vételi engedélyt adott, mely 2021. május 6-án véglegessé vált.

Bérlő 2021. május 11-én elektronikus levélben bejelentette a munkálatok befejezését, és leadta az előszerződés alapján, az épületrészen, bérleményen megvalósított munkák munkanem és költség összesítőjét (végeleges pénzügyi, műszaki összesítő).

Bérlő a bérlemény funkciónak megfelelő jogszerű használatához szükséges működési engedéllyel rendelkezik, a helyszín változtatatás miatt szükséges működési engedély módosítást Bérlő 2021. május 17-én elindította.

Bérbeadó az épület hasznosítása, üzemeltetése érdekében előtársasházat kíván alapítani, melyet Bérlő tudomásul vesz.

**II. A szerződés tárgya**

1. Felek kölcsönösen megállapítják, hogy Bérbeadó tulajdonát képező, Martonvásár, belterületén 182 (korábban az engedélyben: 182/1) hrsz-ú ingatlanon 784,2 m2 alapterületű Térségi Szolgáltatóházat (a továbbiakban: felépítmény) építtetett, valósított meg a Fejér megye Kormányhivatal Dunaújvárosi Járási Hivatal által kiadott FE/ETDR/647-14/2021 számú határozattal módosított FE-02/ÉPÍT/148-16/2019 számú építési engedély alapján. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó kérelmére a Fejér Megyei Kormányhivatal FE/ETDR/1712-25/2021. számon az ingatlanra használatba vételi engedélyt adott ki, mely 2021. május 6-án véglegessé vált.

2. Bérlő a Bérlemény jogszerű használatához a népegészségügyi szakigazgatási szerv működési engedélyével rendelkezik.

3. Bérlő a Felek között 2021. január 20-án megkötött előszerződés hatálya alatt használattal vegyes helyiségbérleti előszerződés alapján, jelen szerződés aláírásának napjától számított 10 éves határozott időtartamra bérbe veszi az 1. pontban megjelölt ingatlan jelen szerződés mellékletét képező helyszínrajzon megjelölt 142,81 m2 alapterületű helyiségeit.

4. Bérlő a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező végleges műszaki, pénzügyi összesítő szerint rendeltetésszerű használatra alkalmassá tett bérleményre fordított költségeit az előszerződés alapján érvényesítheti, kivéve azokat a költségeit, amelyek a folytatni kívánt tevékenység szakmagyakorlási előírásaival kapcsolatban merülnek fel. Felek megállapítják, hogy a Bérlő végleges műszaki, pénzügyi összesítője alapján a figyelembe vehető összeg: 13 345 084,- Ft, azaz tizenhárommillió-háromszáznegyvenötezer-nyolcvannégy forint. Bérlő az épületbe beépült, beépített tartozékokat, alkatrészeket jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül felvett jegyzékkel térítésmentesen átadja Bérbeadónak.

5. Bérlő jelen bérleti szerződés aláírását követő hónap első napjától számítva **havonta** előre, minden hónap 10-ig Bérbeadó **11736082-15727433** számlaszámára a Bérlemény után **1756,- Ft/m2** bérleti díjat köteles fizetni.

6. Felek rögzítik, hogy a 3. pontban rögzített bérleti díj alapösszege évente, minden év január 1-jével a KSH által közétett országos lakbérindex mértékével emelkedik azzal, hogy az esetleges index-csökkenés nem érvényesíthető a bérleti díjban. A Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó jogosult a bérleti díjat a szerződés megkötését követő egy év elteltével felülvizsgálni a helyi viszonyok vizsgálata mellett, és attól legfeljebb 25%-os mértékben eltérni, emelni.

7. Bérlő jelen szerződés aláírását követő hónap 10. napjáig köteles három havi bérleti díjnak megfelelő összeget megfizetni kaució címén Bérbeadó 5. pontban rögzített számlaszámára.

8. Felek rögzítik, hogy a bérleti díj az alábbi tételeket nem tartalmazza különösen:

* az épület közös területeinek, közös szerkezeteinek jó karbantartását,
* a közös területek takarítását,
* lift karbantartást,
* a kert, udvar karbantartását,
* az üzletekhez tartozó 8 db parkoló fenntartását (világítás, takarítás),
* a téli hóeltakarítást, síkosságmentesítést,
* a fűtési és áramvételezési, vízvételezési és szennyvíz-elvezetési lehetőséget,
* a Bérlemény közüzemi fogyasztását (Bérlő közvetlenül fizető félként fizeti meg a közüzemi szolgáltatók részére).

A jelen pontban hivatkozott költség megfizetése tekintetében legkésőbb a jelen bérleti szerződés megkötését követő hónap végéig a Bérlőnek külön megállapodást kell kötnie az épület Üzemeltetőjével, melyre ezennel kötelezettséget vállal.

**III. A Bérlet időtartama**

1. Felek megállapodnak, hogy szerződést az aláírása napjától számított 10 év határozott időtartamra kötik.

**IV. Szerződő felek jogai és kötelezettségei:**

1. Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a bérlet egész tartama alatt megfelel a bérleti szerződés előírásainak. Szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozó olyan joga, amely Bérlőt használatában korlátozza, vagy megakadályozza.

2. Bérbeadó, mint a leendő társasház egyszemélyi alapítója is, és az ingatlan kizárólagos tulajdonosa, a Bérleményre vonatkozóan ingatlanbiztosítást köt a Felépítmény vonatkozásában, azonban a Bérlő által a Bérleménybe bevitt tárgyak, valamint az abban végzett tevékenység utáni biztosítás Bérlő kötelezettsége.

3. Bérlő a Bérleményt rendeltetésének és a jelen szerződésnek megfelelően használhatja, annak állagát és állapotát a jó gazda gondosságával megőrzi és a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérleményt, és benne a Felépítmény alkotórészévé, tartozékává vált dolgokat rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles visszaadni. A Felépítmény és a Bérlemény állagsérelmével nem járó leszerelhető dolgokat Bérlő a bérleti jog megszűnésekor elviheti.

4. Bérlő a bérlet határozott idő lejártával történő megszűnésekor nem jogosult a Bérleményből olyan tartozékot, alkatrészt leszerelni és elvinni, amely a Bérlemény jelentős állagsérelmét okozná, és melynek tulajdonjoga átszáll a Bérbeadóra. Ezen pont megsértése esetén a kaució felhasználása mellett Bérbeadó kártalanítást követelhet Bérlőtől.

5. Bérlő kötelessége a Bérlemény és környezete takarítását, tisztántartását (a kizárólagos használat időtartamában) elvégezni, valamint a Bérlemény használatához szükséges hulladékszállítási szerződést megkötni.

6. Amennyiben Bérlő vagy a Bérleményt használó személyek magatartása miatt a Bérleményben kár keletkezik, úgy a Bérlő köteles — a Bérbeadó választása szerint — a hibát kijavítani, vagy a kárt megtéríteni.

7. Bérlő a Bérleményt szolgáltatási céljára jogosult hasznosítani, és ugyanezen célra albérletbe, alhasználatba kizárólag a Bérbeadó hozzájárulásával adhatja.

8. Bérlő a Bérlemény bérleti jogát Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával ruházhatja át másra.

9. A Bérlő jogosult elhelyezni az Épület utcafront felőli homlokzatán legfeljebb 2 darab tevékenységére vonatkozó reklámtáblát a Bérbeadóval egyeztetett módon.

**V. Birtokbaadás**

1. Felek legkésőbb a szerződés aláírását követő 15 napon belül birtokba adási eljárást folytatnak le, melyben rögzítik a Bérleményhez tartozó közműóra-állásokat, a Bérlemény átadáskori állapotát fényképes dokumentációval rögzítik. A birtokba adásról készült jegyzőkönyv jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

**VI. A szerződés megszűnése**

1. Szerződő felek a jelen bérleti szerződést írásban rögzített közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik vagy módosíthatják.

2. A Bérleményre vonatkozó jelen végleges bérleti szerződés – figyelemmel a határozott időtartamra szóló bérletre – rendes felmondással nem szüntethető meg, kizárólag közös megegyezéssel a jelen szerződésben foglalt elszámolási kötelezettségek betartása mellett.

3. A Bérbeadó részéről azonnali, rendkívüli felmondásnak a következő esetekben, és következményekkel van helye:

* 1. A Bérlő a szerződésből eredő *– különös tekintettel, de nem kizárólagosan fizetési –* kötelezettségeinek kétszeri írásbeli felszólítás ellenére sem tesz eleget.
	2. Bérlő az ingatlant írásbeli felszólítás ellenére rendeltetésellenesen, annak állagát veszélyeztető módon használja, és azt a Bérlő címére küldött írásbeli felszólítás után sem hagyja abba.
	3. Bérlő a közüzemi díjak megfizetésével 60 napot meghaladó késedelembe esik, és egyszeri írásbeli felszólításban rögzített új határidőre sem tesz eleget a számlák kifizetésének.

4. Bérlő részéről azonnali, rendkívüli felmondásnak abban az esetben van helye, ha Bérbeadó a jelen szerződésből eredő kötelezettségeinek kétszeri írásbeli felszólítás ellenére sem tesz eleget.

5. Jelen szerződés Bérlő érdekkörében felmerülő okból történő, Bérbeadó általi rendkívüli felmondás miatti megszüntetése esetén Bérlő a befizetett kaució összegét elveszíti, és a Felépítmény részévé vált, a Bérlő által a műszaki, pénzügyi tervek szerint beépített alkotórészek, tartozékok Bérbeadó tulajdonában maradnak, azok megtérítésére nem tarthat igényt.

6. Jelen szerződés Bérbeadó érdekkörében felmerülő okból történő, Bérlő általi rendkívüli felmondás miatti megszüntetése esetén Bérbeadó köteles a Felépítmény részévé vált, a Bérlő által a műszaki, pénzügyi tervek szerint beépített alkotórészek, tartozékok megtérítésére, a rendkívüli felmondás időpontjában a könyvekben rögzített értéknek megfelelő összegen.

7. Jelen szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén Felek külön megállapodást kötnek a Felépítmény részévé vált, a Bérlő által beépített alkotórészek, tartozékok megtérítése körében.

8. A bérleti szerződés megszűnik a III.1. pont szerinti időtartam lejártával.

**VII. Egyéb rendelkezések**

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a mindenkor hatályos lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésük szabályairól szóló önkormányzati rendelet vonatkozó rendelkezései az irányadóak, amelyeket magukra nézve kötelező érvénnyel elfogadnak.

2. Kézbesítési szabályok: A felek egymásnak értesítést, felszólítást (stb.) küldeni dokumentálhatóan, postai úton, tértivevényes küldeményként feladva jogosultak. Ha a postai úton történő kézbesítés azért hiúsul meg, mert a címzett vagy meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt nem veszi át, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni. Ha az irat a feladóhoz "nem kereste" jelzéssel érkezik vissza, az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. Kézbesítési címek:

**Bérlő: Mundi Medical Bt., székhelye: 2462 Martonvásár, Széchenyi utca 150.**

**Bérbeadó: Martonvásár Város Önkormányzata, székhelye: 2462 Martonvásár, Budai út 13.**

**Üzemeltető: Martonvásár Városi Közszolgáltató Nonprofit Kft., székhely: 2462 Martonvásár, Szent László út 2.**

3. A bérleti jogviszonyból eredő viták eldöntésére a Szerződő felek előzetesen egyeztetnek, megegyezés hiányában, perértéktől függően a Székesfehérvári Járásbíróság vagy Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

4. Bérlő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy az államháztartásról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. a-c) pontokban meghatározott átlátható szervezetnek minősül.

5. A Szerződő felek minden, a jelen szerződés foglalt adataik változása esetén haladéktalanul kötelesek egymást értesíteni a 3. pontban foglalt szabályok szerint, melynek elmaradásából fakadó következményeket a kötelezettségszegő fél köteles viselni.

6. Kapcsolattartás a Szerződő felek között:

**a) Bérbeadó részéről**: Horváth Bálint alpolgármester

Tel: 06 20 941 8256, e-mail: onkormanyzat@martonvasar.hu

b) **Üzemeltető részéről**: Tóth Balázs Károly, ügyvezető

Tel.: +36-20-488-5200 e-mail: martonsport@martonvasar.hu

**b) Bérlő részéről**: Mundi András ügyvezető

Tel: +36-30-443-8738 e-mail: mundi.andras@gmail.com

7. Jelen szerződés 5 számozott oldalból és mellékleteiből áll, és 4 mindenben megegyező példányban készült, melyből 2 példány illeti meg Bérbeadót és 1-1- példány Bérlőt és Üzemeltetőt.

Jelen bérleti szerződést a szerződő felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írtak alá.

Martonvásár, 2021. …………………….



|  |  |
| --- | --- |
| Mundi Medical Bt. | Martonvásár Város Önkormányzata |
|  Bérlő |  Bérbeadó |

 Jogi ellenjegyző:……………………….

 Pénzügyi ellenjegyző: ………………….

…………………………………………

 Üzemeltető

1. **melléklet:** helyszínrajz
2. **melléklet:** birtokba adási jegyzőkönyv
3. **melléklet:** épületbe beépült, beépített tartozékok, alkatrészek jegyzéke