

4. 1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. július 22-i ülésére

PDT

Tárgy: Javaslat bérleti szerződés megkötésére a Hajnal Gyógyszertári Betéti Társasággal

Előterjesztő: Dr. Mészár Erika, aljegyző

Készítette: Szép Péter, Polgármesteri Kabinet

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1. sz. melléklet: bérleti szerződés

2. sz. melléklet: megállapodás helyiségbérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséről és másik helyiség bérebe adásáról (továbbiakban: Megállapodás)

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2013. július 19-én „Megállapodás helyiségbérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséről és másik helyiség bérebe adásáról” (a továbbiakban: Megállapodás) elnevezésű szerződést kötött a Hajnal Gyógyszertári Betéti Társasággal (székhelye: 1084 Budapest, Auróra utca 22-28., cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-06-513521, adószáma: 28863731-2-42, statisztikai törzsszáma: 28863731-4773-212-01, képviseli: Szigetiné Dr. Krautsieder Katalin Olga ügyvezető) miután az Önkormányzat 2013. július 19-én megvásárolta a PHARMANOVA Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságtól a Budapest VIII. kerület, Auróra u. 22-28. szám alatti rendelőintézet I. emeletén elhelyezkedő 415 m² alapterületű gyógyszer-tárat (2. sz. melléklet).

A Képviselő-testület a 258/2013. (VI.27.) számú határozatában döntött arról, hogy a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség által kiírt KMOP-4.3.2/A-13 kódszámú pályázaton indul, az Auróra utcai rendelőintézet felújításával a magasabb szintű egészségügyi ellátás megteremtése céljából. Az Önkormányzat 2013. december 20-án megkötötte a Támogatási Szerződést 970 000 000,- Ft összköltséggel a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség, mint támogató képviseletében eljáró ESZA Társadalmi Szolgáltató Nonprofit Kft-vel, mint közreműködő szervezettel.

Az Önkormányzat a projekt során a földszinten kialakította a Megállapodás szerinti 153,91 m² hasznos alapterületű új gyógyszer-tárat, melyre a jogerős használatbavételi engedélyt 2015. október 22-én megszerezte. A Megállapodás szerint az Önkormányzat a Hajnal Gyógyszertári Bt. részére az újonnan kialakított helyiségeket átadta, ott működését a gyógyszer-tár szerződés szerint megkezdhetette. A teljes épületre vonatkozó használatba vételi engedélyt az önkormányzat 2016. május 5-én szerezte meg. A KMOP-4.3.2/A-13-2013-0001 azonosító számú projekt lezárása 2016. július 9-én lezárult, a fenntartási időszak megkezdődött.

A Hajnal Gyógyszertári Betéti Társasággal szükséges a végleges használatbavételi engedély megszerzése után az új helyiségekre vonatkozó bérleti szerződés megkötése, mely szerződés jelen előterjesztés 1. sz. melléklete.

II. A beértesítés indoka

A bérleti szerződés megkötéséhez szükséges a Bizottság döntése.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja bérleti szerződés megkötése a Hajnal Gyógyszertári Betéti Társasággal. A korábban megkötött Megállapodás 27. b) pontja szabályozza a bérleti díj mértékét, mely az új gyógyszerár létesítési költségét veszi a bérleti díj alapjául.

A létesítési költséget a tervező állapította meg a megkötött kivitelezési szerződés költségvetése alapján. A számításánál figyelembe vételre került az épület felújításának teljes költsége (kivitelezési szerződés szerint nettó 997 448 529 Ft) és a felújítással érintett nettó alapterületből (5 957,82 m²) a gyógyszerárra eső nettó alapterület (153,91 m²) aránya, továbbá az gyógyszerári funkció miatt felmerülő egyedi kialakítási költségek. A fentiek alapján az új gyógyszerár létesítési költsége nettó 29 527 500,- Ft-ban került megállapításra. Az éves bérleti díj a létesítési költség 8 % + ÁFA, azaz havi 196 850 Ft + ÁFA 2015. október 22. napjától.

A helyiségek bére adása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Bizottság döntése a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 1.1. pont 1.1.3. alpontján alapul, mely szerint a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt közbeszerzési ügyekben az eljárás megindításáról, eredmény megállapításáról, beszerzési ügyekben az eredmény megállapításáról, bármely önkormányzati szerződés megkötéséről, módosításáról, megszüntetéséről.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ 1084 Budapest, Auróra u. 22-28. szám alatti szakrendelőjének földszintjén található 153,91 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú helyiség bérbeadásához a Hajnal Gyógyszertári Betéti Társaság (székhelye: 1084 Budapest, Auróra utca 22-28., cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-06-513521, adószáma: 28863731-2-42, statisztikai törzsszáma: 28863731-4773-212-01) részére, gyógyszerár üzemeltetése céljára, a határozat mellékletét képező bérleti szerződés szerinti tartalommal.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2016. július 22.

2. felkéri a Polgármestert a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés aláírására.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2016. július 22.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Polgármesteri Kabinet



A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: honlapon

Budapest, 2016. július 20.

Dr. Mészár Erika
Dr. Mészár Erika
aljegyző

KÉSZÍTETTE: POLGÁRMESTERI KABINET

LEÍRTA: POLGÁRMESTERI KABINET

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL:
VEH

JOGI KONTROLL: *valles.*

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2016 JUL 20

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Dr. Danada-Rimán Edina
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
2016 JUL 20

JÓVÁHAGYTA:

Soós György
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDALKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Dr.

Bérlési szerződés

amely **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, statisztikai törzsszáma: 15735715-8411-321-01, képviseli: Dr. Kocsis Máté polgármester), /a továbbiakban: **Bérbeadó**/, valamint

a **Hajnal Gyógyszertári Betéti Társaság** (székhelye: 1084 Budapest, Auróra utca 22-28., cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-06-513521, adószáma: 28863731-2-42, statisztikai törzsszáma: 28863731-4773-212-01, képviseli: Szigetiné Dr. Krautsieder Katalin Olga ügyvezető) /a továbbiakban: **Bérlő**/ /a továbbiakban együtt: szerződő felek/ között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ 1084 Budapest, Auróra u. 22-28. szám alatti szakrendelőjének földszintjén található 153,91 nm alapterületű helyiség. A Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központot, mint költségvetési szervet a 37/2003 (VII.07.) ök. sz. rendelet szerint az ingatlan felett használati jog illeti meg.

A szerződő felek rögzítik azt is, hogy 2013. július 19. napján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Hajnal Gyógyszertári Betéti Társaság megállapodást kötöttek a korábbi bérlési jogviszonyuk megszüntetéséről és a jelen bérlési szerződés megkötésének feltételeiről, amelynek nyomán a jelen bérlési szerződés létrejött.

2./ A Bérbeadó bérletbe adja, a Bérlő pedig bérletbe veszi az 1./ pont szerinti helyiséget, gyógyszertár üzemeltetése céljára.

A bérlési jogviszony határozott időtartamra szól. A felek a bérlési jogviszony kezdetét a Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala által kiadott használatbavételi engedély határozatának jogerőre emelkedésének a napjától, azaz 2015. október 22. napjától számítják. A bérlési jogviszony 15 évre szól, amely a bérlő igénye esetén 5 évvel meghosszabbítható. Bérlő a bérlési jogviszony további öt évvel történő meghosszabbítására irányuló nyilatkozatát legkésőbb 2030. március 31. napjáig köteles Bérbeadóval írásban közölni. Határidőben közölt nyilatkozat esetén a bérlési szerződés automatikusan, változatlan feltételekkel, minden további jogcselekmény nélkül további 5 évvel meghosszabbodik.

A külön szolgáltatások díját (víz-csatorna és villany, külön mérőóra szerint) a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ számlázza a Bérlő felé, a mérőórák alapján nem mérhető fűtési költséget, biztonsági és portaszolgálat valamint a kommunális szemétszállítás költségét négyzetméter arányosan számlázza a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ a Bérlő felé. Azt a Bérlőnek a számlán szereplő határidőig kell átutalnia a megjelölt számlára. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérlési díjra vonatkozóak az irányadóak.

3./ A Bérlő a Bérlemény bérletéért minden hónap 15. napjáig 196.850 - Ft + ÁFA bérleti díjat – a Bérbeadó által kiállított számla ellenében - köteles a Bérbeadó részére megfizetni. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelésének első időpontja 2016. november hónap. A bérleti díj fizetésének kezdete: 2015. október 22.

A Bérlő késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

Handwritten signature and number 4

- 4./ A Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleményben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) nyilatkozatát neki kell megszereznie. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a Bérelőnek nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbontják.
- 5./ A Bérelő hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.
- 6./ A Bérelő hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, használati díj és egyéb hátralék esetén – ha a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a Bérbeadó vagy a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ a jelen szerződésben szereplő adatait követeléskezelő cégnek kiadja.
- 8./ A bérlemény átadásáról-átvételéről a szerződő felek külön okiratban rendelkeznek.
- 9./ A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a Bérelőt a helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.
- 10./ A bérlet tartama alatt a Bérbeadó gondoskodik a Bérelő tűrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetészerű használatát lényegesen akadályozó, a Bérbeadót terhelő hibák kijavításáról. A Bérelő e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt megállapodás alapján átvállalhatja.
- 11./ A Bérelő kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag a 2./ pontban megjelölt tevékenységének végzése céljából veszi igénybe. A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérelő által a bérleménybe mást nem fogadhat be, albérletbe nem adhatja.
- 12./ A Bérelő köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetészerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakra, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékben, épület-felszerelési tárgyakra - mind a kizárólagosan használt, mind a közösen használt területeken a saját, vagy a bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

A Bérelő köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlemény berendezéseinek karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a Bérelő köteles. Ettől a felek külön megállapodásban eltérhetnek.

A Bérelő az épületben mások nyugalma vagy munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A Bérelő, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely mások nyugalma vagy munkáját zavarja.

A Bérelő a bérleményben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélykés birtokában kezdheti meg a tevékenységét. A bérleményben csak a szerződésben foglalt tevékenység ellátásához szükséges gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.

A Bérelő tudomásul veszi, amennyiben a bérleményt a Bérbeadó felhívása ellenére nem használja a 2./ pontban meghatározott célra, a Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani.

13./ A Bérelő tulajdonában álló, a bérleményben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károokra a Bérelő köteles biztosítást kötni.

14./ A Bérelő saját költségén köteles gondoskodni:

- a.) a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b.) az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez kizárólag a Bérelő tevékenysége miatt válik szükségessé,
- c.) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett hulladék szabályszerű elhelyezéséről,
- d.) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a Bérelő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e.) a helyiségekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f.) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- g.) működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint
- h.) a bérlemény tisztán tartásáról,
- i.) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról,
- j.) a bérleti szerződés megszűnését követő 15 napon belül a cégnyilvántartásból törölni a székhelyként illetve telephelyként bejelentett bérleményt, és ezt a Bérbeadó felé igazolni,
- k.) mindazt, amit jogszabályok előírnak.

15./ Felek rögzítik, hogy a bérleményt Bérelő kulcsrakész állapotban, azonban burkolatlan, álmennyezet nélküli officinával (eladótérrel) vette birtokba. A bérleményt bérelő saját költségén fejezte be és tette alkalmassá a tevékenysége végzésére, így az officinát burkolta, festette, világítást, hűtő-fűtő rendszert, álmennyezetet épített be, a bérleményt berendezte. A Bérelő a bérleményben csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet lényeges, szerkezeti vagy gépészeti elemeket érintő átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is.

Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek beszerzése a Bérelő kötelessége.

A Bérelő tudomásul veszi, bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a bérlemény szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is – ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására, külön igénylésére, illetve emiatt a bérleti díj csökkentésére csak a munka megkezdését megelőzően a Bérbeadóval előzetesen történt megállapodás alapján van helye.

A Bérelő értéknövelő beruházásait – ideértve a fenti első bekezdés szerinti induló beruházásokat is – jogosult – a Bérbeadóval ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles – a szerződés megszűnéskor a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a Bérbeadónak megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani.

A Bérbeadó a Bérelő értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, illetve abban az esetben köteles jogalap nélküli gazdagodás címén a Bérelő részére pénzüsszeg megfizetésére, ha a beruházáshoz vagy értéknövelő munkához előzőleg a Bérbeadó hozzájárult, és abban a felek írásban megállapodtak. A Bérelő ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a Bérbeadó ehhez előzőleg hozzájárult. Ebben az esetben is azokat az értéknövelő beruházásait kell a Bérelő számára megtéríteni, amelyeket a Bérelő az idegen ingatlanon végzett beruházásai címen még nem számolt el amortizációs költségként.

16./ A Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a helyiség üveg ajtaján, portálján, illetve az épület homlokzatán reklámját (világító gyógyszerár felirat és kereszt, portálmaticázás) az előzetesen egyeztetett és engedélyezett helyen és kivitelben elhelyezze külön díjazás nélkül.

17./ A Bérelő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1). bekezdés 1. pont b. alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Ezt a tényt a Bérbeadónak átadott cégkivonattal igazolja. Vállalja, hogy a bérleti szerződés tartama alatt a tulajdonosi szerkezetén nem változtat olyan módon, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek. Tudomásul veszi, hogy amennyiben a tulajdonosi szerkezetében történt változás miatt vagy egyéb okból már nem minősül átlátható szervezetnek, a Bérbeadó a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

A Bérelő kijelenti, hogy a Bérbeadóval szemben vagy az Önkormányzat nevében helyiség bérbeadására jogosult szervezettel szemben helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása nincs.

Bérelő a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírósági változásjelentési kérelem benyújtását követő 15 napon belül a Bérbeadónak bejelenteni. Hasonlóképpen közölni kell a szerződésben szereplő bankszámlája megszűnését és az új bankszámlát. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a Bérelő felel.

Az értesítéseket a szerződő feleknek a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A felek rögzítik, amennyiben a Bérelő a székhelyében és levelezési címében bekövetkezett változást a Bérbeadónak nem jelenti be, a Bérbeadó által az utolsó ismert címre küldött leveleket a Bérelő által kézhezvettnek kell tekinteni.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át /az „nem kereste”, „elköltözött” vagy „ismeretlen helyre költözött” jelzéssel érkezett vissza/ az iratot a Bérbeadóhoz történő visszaérkezése napján kel! kézbesítettnek tekinteni.

18./ A Bérelő a tudomásra jutástól számított 8 napon belül köteles bejelenteni a Bérbeadónak, ha vele szemben felszámolási vagy csődeljárás indult, vagy a végelszámolását határozta el.

19./ A bérleti jogviszony az 2./ pontban meghatározott kezdeti időponttól a megjelölt határozott ideig tart.

20./ A jelen szerződést a szerződő felek csak egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.

21./ A Bérelő rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a Bérbeadó a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.

22./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadó részéről történő rendkívüli felmondásának van helye a következő esetekben és módon:

- a./ Ha a Bérelő a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérleőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérelő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.
- b./ Ha a Bérelő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.
- c./ Ha a Bérelő magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérleőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
- d./ A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
- e./ A felmondás az a./ és b./ pontok esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, a c./ és d./ pontok esetében a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt nappal.

23./ A 22./ pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel Bérbeadó rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt különösen akkor, ha a Bérelő

- a./ A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet,
- b./ A bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy használatra átengedi, vagy arra bármilyen szerződést köt.
- c./ A Bérbeadó részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a Bérbeadó írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
- d./ A szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg.
- e./ A bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a Bérbeadó felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a bérbeadónak.
- f./ A Bérbeadó felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- g./ A bérleményben a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést.
- h./ A bérleményt úgy használja, a Bérelő, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei (ide nem értve a gyógyszerész vásárlóit) olyan magatartást tanúsítanak, amely másokat a tevékenységükben zavarja vagy veszélyhelyzetet teremt, és ezt a magatartását a Bérbeadó felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- i./ A bérleményt a Bérbeadó felhívása ellenére sem használja, ill. nem rendeltetésszerűen használja.
- j./ Nem köt biztosítást a bérleményben levő vagyontárgyaira, valamint a tevékenységéből eredő károkra.

- k./ A hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a Bérbeadó felhívása ellenére nem tartja be.
- l./ A székhelyében vagy képviselőjében bekövetkezett változást a változásjelentési kérelem cégbírósághoz történő benyújtását követő 15 napon belül nem jelenti be a Bérbeadónak
- m./ Nem engedi be a Bérbeadó képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a Bérbeadót terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.
- n./ a bérlő tulajdonosi körében vagy egyéb okból olyan változás történik, amely alapján a bérlő már nem minősül a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés b. pontja szerinti átlátható szervezetnek.
- o./ A jelen szerződésben foglalt esetekben.

24./ A bérleti jogviszony egyebekben a 28./ pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

25./ A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a Bérlő köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel, a Bérbeadó képviselőjének átadni. A felek az átadott bérleményről állapotfelvevételt és helységeltárt, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A Bérlő hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a bérbeadó illetve képviselője jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget felnyissa, az ingóságokat a bérlő költségére elszállítsa, és a bérleményt birtokba vegye. A Bérbeadó az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bérleti és használati díj; valamint a járulékai erejéig.

26./ Ha a bérlemény korábban a Bérlő székhelyeként vagy telephelyeként a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a bérlő köteles azt törölni.

27./ A Bérlő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt, kivéve a jelen pont második bekezdésében szabályozott esetkört. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a Bérbeadó szerződésszegése miatt került sor.

A Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben az Önkormányzat vagy Bérbeadó a jelen bérleti szerződés létrejöttének napjától számított 15 éven belül a rendelőintézetet más ingatlanba helyezi át, úgy köteles a rendelőintézet új épületében hasonló alapterületű és elhelyezkedésű gyógyszertári ingatlant (üzlethelyiséget) biztosítani a Bérlő számára a jelen szerződés egyidejű megszüntetése mellett.

28./ Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a Bérlő a bérleményt székhelyeként vagy telephelyeként használja és azt a cégjegyzékbe bejelentse. Bérbeadó a bérlő által működtetett közforgalmú gyógyszertár tekintetében – a jogszabály által szabályozott esetekben – hatósági vezető kirendeléséhez hozzájárul. Bérbeadó lehetővé teszi a bérlemény közterületről való megközelíthetőségét a rendelőintézet nyitvatartási idején túl is abban az esetben, ha a bérlő által üzemeltetett gyógyszertárat a szakhatóság ügyeleti szolgálatra kötelezné.

A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló Önkormányzati rendelet mindenkor vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

A felek az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 4. § (2) és 17. § alkalmazását kizárják.

29./ A szerződő felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

30./ A jelen bérleti szerződés az aláírásának napján lép hatályba.

31./ Jelen bérleti szerződés az 1. pont második bekezdésében írt megállapodással összhangban értelmezendő. A jelen bérleti szerződés megkötésével a szerződő felek között a bérlet tárgyában korábban esetlegesen létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodások – kivéve az 1. pont második bekezdésében írt megállapodást – a hatályukat veszítik.

32./ A szerződő felek kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak.

33./ A jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a Bérló cégkivonata, aláírási címpéldánya, a képviselője személyi igazolványának és lakcímkártyájának másolata.

34./ Jelen szerződés 7 (hét) számozott oldalból áll és 6 (hat) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a szerződő felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2016.

Budapest, 2016.

Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
Dr. Kocsis Máté
polgármester
Bérbeadó

Hajnal Gyógyszertári Betéti Társaság
Szigetiné Dr. Krautsieder Katalin Olga
ügyvezető
Bérló

Jogi szempontból ellenjegyzem:
Danada-Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából

dr. Mészár Erika
aljegyző

Fedezet: dátum: Budapest, 2016.

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Páris Gyuláné
pénzügyi ügyosztályvezető

Megállapodás helyiségbérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséről és másik helyiség bérbe adásáról,

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, statisztikai törzsszáma: 15735715-8411-321-01, képviseli: Dr. Kocsis Máté polgármester), a továbbiakban: Önkormányzat,

másrészről a **Hajnal Gyógyszertári Betéti Társaság** (székhelye: 1084 Budapest, Auróra utca 22-28., cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-06-513521, adószáma: 28863731-2-42, statisztikai törzsszáma: 28863731-4773-212-01, képviseli: Szigetiné Dr. Krautsieder Katalin Olga üzletvezetésre jogosult tag), a továbbiakban: Hajnal Gyógyszertári Bt.

– az Önkormányzat és a Hajnal Gyógyszertári Bt. a továbbiakban együtt: Felek – között a mai napon az alábbi feltételek mellett.

I.

A megállapodás célja és jellege

1. Az Önkormányzat külön okiratba foglalt adásvételi szerződéssel megveszi a PHARMANOVA Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságtól (székhelye: 1089 Budapest, Bláthy Ottó utca 9., cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-10-044223, adószáma: 11929853-2-42, statisztikai számjеле: 11929853-6420-114-01) a természetben Budapest, VIII. kerület Auróra utca 22-28. szám alatti társasházi épület I. emeletén elhelyezkedő, a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 35037/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, „gyógyszertár” megjelölésű, 415 m² területű ingatlant, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 798/10000-red társasházi közös tulajdoni hányaddal együtt (a továbbiakban a jelen szerződés alkalmazásában: Ingatlan).

A jelen megállapodás célja és tárgya, hogy az Önkormányzat tulajdonossá válása esetére:

- szabályozza az Önkormányzat, mint bérbeadó és a Hajnal Gyógyszertári Bt. közötti, az Ingatlanra vonatkozó bérleti jogviszony tartalmát,
- meghatározza a Hajnal Gyógyszertári Bt. bérleti jogviszonya közös megegyezéssel való megszüntetésének feltételeit másik helyiség bérbeadása mellett,
- szabályozza a Hajnal Gyógyszertári Bt.-nek bérbe adott másik helyiség (Új gyógyszertár) bérleti jogviszonyának feltételeit,
- meghatározza azokat a garanciákat, melyek a Hajnal Gyógyszertári Bt. biztonságos gyógyszertár működtetését szolgálják.

2. A jelen megállapodás azon a napon lép hatályba, amikor a PHARMANOVA Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (a továbbiakban: Pharmanova Zrt.) kötött adásvételi szerződés alapján az Ingatlan birtokba adása az adásvételi szerződésben szabályozottak szerint az Önkormányzat részére megtörténik. A Felek a létrejött adásvételi szerződést a jelen megállapodáshoz csatolják 1. számú mellékletként.

3. A Felek a jelen megállapodásban rögzített nyilatkozataikhoz a megállapodás hatályba lépéséig kötve vannak. Ha a jelen megállapodás 2013. december 31-ig nem lépne hatályba - a felek eltérő megállapodásának hiányában - nyilatkozati kötöttségük megszűnik.

Önkormányzat:

Hajnal Bt.:

Ellenjegyző ügyvéd:

4. A megállapodás annak alábbi tárgykörében előszerződéses nyilatkozatnak minősül. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy:

- a) a Hajnal Gyógyszertári Betéti Társaság jelen megállapodás megkötésekor hatályos bérleti szerződését a jelen megállapodás hatályba lépését követő 15 napon belül módosítják az előszerződési nyilatkozataik szerint,
- b) a Hajnal Gyógyszertári Betéti Társaság bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó kötelezettséget eredményező feltétel bekövetkezésétől számított legkésőbb 5 napon belül a jelen megállapodás tartalmának megfelelő okiratot írnak alá a bérleti jogviszony - közös megegyezéssel való megszüntetésének másik helyiség bérbeadása melletti megszüntetéséről,
- c) a bérbe adott másik helyiség bérleti szerződésének feltételeit a jelen megállapodás szerint határozzák meg.

5. A jelen megállapodás IV. fejezetében foglaltak a Hajnal Gyógyszertári Bt.-nek az Ingatlanra fennálló bérleti jogviszonya közös megegyezéssel való megszüntetése napján minden külön jogselekmény nélkül hatályba lépnek és a bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséről szóló megállapodás részévé válnak.

6. A jelen megállapodásban biztosított jogokat és meghatározott kötelezettségeket, garanciákat nem érinti, ha az Önkormányzat a Budapest, VIII. kerület Auróra utca 22-28. szám alatti épület teljes tulajdonjogának megszerzése esetén az épületet, ideértve az újonnan létesülő épületrészt is, a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat vagyongazdálkodásába adja.

7. Az Önkormányzat szavatolja, hogy a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat, mint vagyongazdálkodó bérbeadói jogkörében a jelen megállapodásban foglaltak szerint jár el, ideértve a bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetését, az Új Gyógyszertár bérbeadását és az Új Gyógyszertárra vonatkozó bérleti szerződés feltételeinek betartását, ideértve a jelen megállapodás IV. fejezetében meghatározott fizetési kötelezettségek teljesítését is, ha azok esedékessé válnának.

8. A Hajnal Gyógyszertári Bt. tudomásul veszi, ha a jelen megállapodás teljesítésének a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat részesevé válik. A Hajnal Gyógyszertári Bt. vállalja, hogy az Önkormányzat felé fennálló kötelezettségeit a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat, mint vagyongazdálkodó bérbeadó vagy egyéb jogcímen közreműködő felé változtatás nélkül teljesíti.

II.

Az Ingatlanra fennálló határozatlan idejű bérleti jogviszony

9. A Hajnal Gyógyszertári Bt.-nek az Ingatlanra határozatlan idejű bérleti szerződése áll fenn. Az Ingatlanból a Hajnal Gyógyszertári Betéti Társaság 292 négyzetméter területű helyiségcsoportot használ gyógyszerár céljára (a továbbiakban: az Auróra épület I. emeletén elhelyezkedő Gyógyszertár) és 123 négyzetmétert albérletbe ad a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálatnak. A bérleti szerződés a jelen megállapodás 2. számú melléklete, az albérleti szerződés pedig a 3. számú melléklete.

10. Az Önkormányzat Ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzése esetén a bérbeadói oldalon alanycseré következik be. A Pharmanova Zrt., mint bérbeadó helyébe az Önkormányzat lép. A bérleti jogviszony az Ingatlan jelenlegi műszaki-fizikai állapotában marad fenn.

Önkormányzat:

Hajnal Bt.:

Ellenjegyző ügyvédek:

[Handwritten signature]
12

11. A felek megállapodnak, hogy az Ingatlanra fennálló jelenlegi bérleti szerződés tartalma és a közüzemi díjak megfizetésének feltételei, ennek az eljárási rendje a bérbeadó személyében történt változás után annyiban változik, hogy a Hajnal Gyógyszertári Betéti Társaság 292 négyzetméter területű helyiségcsoport használatát után arányos mértékű - a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgáltatnak biztosított 123 nm-re eső díj résszel csökkentett bérleti díjat fizet a 2. számú melléklet szerinti bérleti szerződésben rögzített hatályos bérleti díj (350 000,- Ft + ÁFA/hó) alapul vételeivel. A bérleti szerződésben rögzített hatályos bérleti díj után ÁFA-t is kell fizetni. A bérleti díj számláját az Önkormányzat vagy általa írásban megnevezett megbízottja állítja ki.

12. A Hajnal Gyógyszertári Bt. a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálattal fennálló albérleti jogviszonyt - a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat 123 négyzetméter területre vonatkozó használatának érintetlenül hagyásával - jelen megállapodás hatályba lépését követő hónap első napjával megszünteti (illetőleg kezdeményezi annak megszüntetését). A Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat helyiséghasználatának jogcíme ettől kezdve térítésmentes, szívdességi használat. A Hajnal Gyógyszertári Betéti Társaság vállalja, hogy egyoldalúan az Ingatlanra fennálló helyiségbérleti jogviszonyának közös megegyezéssel való megszüntetéséig ezt a szívdességi használatot nem szünteti meg.

13. A Hajnal Gyógyszertári Bt. vállalja, hogy a jelen megállapodás 4. számú mellékletét képező, a közös használatú épületrészek üzemeltetési és fenntartási költségeinek tárgyában 2001. szeptember hónapban és az 5. számú mellékletét képező, karbantartás tárgyában 2000. június hónapban kötött - Hajnal Gyógyszertári Bt. és a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat közötti - szerződések hatályát fenntartja, és az abban meghatározott fizetési kötelezettségét mindaddig teljesíti, amíg az Új gyógyszertárba való átköltözése meg nem történik.

14. Felek az Önkormányzat, illetve a képviselőjében eljáró vagyonkezelő bérleti szerződés tekintetében fennálló rendes felmondási jogát a Hajnal Gyógyszertári Bt. Új gyógyszertárba történő átköltözéséig korlátozzák. Tekintettel erre, az Önkormányzat, illetve a képviselőjében eljáró vagyonkezelő bérleti szerződés tekintetében fennálló rendes felmondási jogát nem jogosult gyakorolni a bérleti szerződés alábbi III. fejezet szerinti, közös megegyezéssel történő megszüntetése miatti megszűnésének időpontjáig.

III.

Hajnal Gyógyszertári Betéti Társaság bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel való megszüntetése másik helyiség bérbeadása mellett

Új gyógyszertár megépítése

15. Az Önkormányzat a Budapest, VIII. ker. Auróra u. 22-28. szám alatti telken álló jelenleg is létező épület felújítása és átépítése, bővítése során kialakít gyógyszertár céljára az újonnan megépítendő földszinti részben 150 m² hasznos alapterületű helyiséget a jelen megállapodáshoz 6. számú mellékletként csatolt tervdokumentációnak megfelelő műszaki tartalommal (a jelen megállapodás alkalmazásában: Új gyógyszertár). Az Önkormányzat biztosítja, hogy az Új gyógyszertárban minden közüzemi fogyasztás önálló mérővel mérhető lesz.

A Felek rögzítik, hogy az Új gyógyszertárat Önkormányzat az alábbiak szerint köteles kivitelezni:

a) az Új Gyógyszertár officinán kívüli helyiségei kulcsrakész állapotúak, burkoltak, külső-belső nyílászárókkal, szaniterekkel, fűtési rendszerrel és klímaberendezéssel ellátottak;

Önkormányzat:

Hajnal Bt.:

Ellenjegyző ügyvédek:

11/13

b) az Új Gyógyszertár officinája kulcsrakész állapotú, külső-belső nyílászárókkal, szaniterekkel, a Hajnal Bt.-vel előre egyeztetett módon kiépítendő fűtési rendszerrel és klímaberendezéssel ellátott, azzal, hogy az officina burkolatán, illetve az álmennyezet még nem került beépítésre.

c) az új Gyógyszertárat a Hajnal Bt. saját költségén köteles bebútorozni és felszerelni, valamint saját költségén köteles az officina burkolatát, álmennyezetét (világítását) kiépíteni.

16. Az Önkormányzat vállalja, hogy az Új gyógyszerári épületrészre jogerős építésügyi hatósági használatbavételi engedélyt szerez, amely lehetőséget ad az Új gyógyszerári épületrész gyógyszerár funkciónak megfelelő használatára.

17. Az Önkormányzat szavatolja, hogy az Új Gyógyszertár címe változatlanul Budapest VIII. kerület Auróra u. 22-28. szám lesz.

Átköltözés az Új gyógyszerárba

18. Az Új Gyógyszertárat a gyógyszerárként való használathoz szükséges berendezésekkel, felszerelésekkel, tartozékokkal a saját költségén a Hajnal Gyógyszertári Bt. rendezi be és szereli fel, az esetleg szükséges gyógyszerári működési engedély beszerzése vagy a jelenlegi módosíttatása is a Hajnal Gyógyszertári Bt. kötelezettsége.

19. Felek megállapodnak, hogy a munkálatokat úgy időzítik, hogy az Ingatlanban működő közforgalmú gyógyszerárnak az Új gyógyszerárba való átköltözés miatt legfeljebb 21 nap időtartamban kell zárva tartania. A 21 napos határidő nem kezdődhet előbb, mint az Ingatlannal fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetésének, illetve az Új gyógyszerár tárgyában megkötendő bérleti szerződés hatályba lépésének a napja.

Amennyiben bármely az Önkormányzat érdekkörében felmerülő okból a gyógyszerár évi 21 napot meghaladó időtartamban kényszerül zárva tartani, úgy az ebből eredő, átlagos, időarányos elmaradt hasznót az Önkormányzat köteles - kártérítés címén - megtéríteni a gyógyszerárat működtető Hajnal Gyógyszertári Bt.-nek.

A Felek tudomással bírnak arról, hogy a hatályban lévő jogi szabályozás értelmében, amennyiben a közforgalmú gyógyszerár egy évben 21 napnál hosszabb időtartamban tart zárva, úgy az a gyógyszerár működési engedélyének elvesztéséhez vezethet. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a gyógyszerár évi 21 napon túli zárva tartására és emiatt a gyógyszerár működési engedélyének visszavonására az Önkormányzat érdekkörében felmerülő bármely okból kerül sor, úgy az Önkormányzat a Hajnal Bt. részére egyösszegű szerződészegési kötbér megfizetésére köteles, amelynek mértékét a Felek a közforgalmú gyógyszerár a működési engedély visszavonását megelőző 12 hónap havi nettó átlag árbevételének ötszörösében állapítják meg.

Használatba adás belső kialakítás-berendezés végett

20. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Hajnal Gyógyszertári Bt. igénye esetén a kivitelezésnek abban a fázisában, amikor az épület más kivitelezési munkáit már nem hátráltatja, a szerkezet kész és nyílászárókkal, valamint a funkciójuk szerint csempézéssel ellátott helyiségeket az Új gyógyszerár belső kialakítása-berendezése végett a Hajnal Gyógyszertári Bt.-nek a használatába adja. A belső kialakítás-berendezés céljára biztosított használat idejére az Önkormányzat ellenértéket nem igényelhet. A Felek rögzítik, hogy az Új Gyógyszertár használatba vételi engedély jogerőre emelkedését megelőző használatba adása nem érinti a meglévő Gyógyszertár használatát.

Önkormányzat:

Hajnal Bt.:

Ellenjegyző ügyvédek:

14

21. A Hajnal Gyógyszertári Bt. a belső kialakítás berendezés céljára történő használatba adási igény közlésével egyidejűleg köteles igazolni, hogy az Auróra épület I. emeletén elhelyezkedő Gyógyszertár után nincs közüzemi díjtarozása.

Bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetése

22. A Felek megállapodnak, hogy az Új gyógyszertárra meghatározott műszaki tartalomnak megfelelő épületrészre érvényes jogerős használatbavételi engedély Önkormányzat általi kézhezvételének és az Új gyógyszertár jelen megállapodás szerinti címének illetékes jegyző által kiadott okirattal való igazolása esetén a Felek 5 napon belül megállapodást kötnek az Ingatlanra fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséről azzal, hogy az Önkormányzat egyidejűleg az Új gyógyszertár helyiségeit bérbe adja a Hajnal Gyógyszertári Bt.-nek.

Új gyógyszertár helyiségeire vonatkozó bérleti szerződés megkötése

23. Felek az Ingatlanra fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséről szóló megállapodással egyidejűleg aláírják az Új gyógyszertár helyiségeire vonatkozó bérleti szerződést. A bérlő az Új gyógyszertár helyiségeire vonatkozó bérleti szerződés aláírását követő munkanapon megkezdí az Új gyógyszertár helyiségeibe való átköltözést és legkésőbb az ettől számított 21. napon az Auróra épület I. emeletén elhelyezkedő Gyógyszertárat kiürítve az Önkormányzat birtokába adja.

24. A Hajnal Gyógyszertári Bt.-nek a 415 négyzetméter nagyságú Ingatlanra fennálló bérleti jogviszonya közös megegyezéssel való megszüntetése fejében az Önkormányzat másik helyiségként kizárólag az Új gyógyszertár mintegy 150 négyzetméteres helyiségcsoportját adja bérbe, az Önkormányzat a Hajnal Gyógyszertári Betéti Társaságnak pénzbeli térítést nem fizet, és nem fizet pénzbeli térítést a Hajnal Gyógyszertári Bt. sem az Önkormányzatnak.

25. A Felek az Új gyógyszertár, mint másik helyiség bérbecadásán túl a Hajnal Gyógyszertári Betéti Társaságnak a 415 négyzetméter nagyságú Ingatlanra fennálló bérleti jogviszonya közös megegyezéssel való megszüntetése miatt egymással szemben semmilyen igényt nem támasztanak. Azok a bérlő által a Gyógyszertárban elhelyezett berendezések, felszerelések, tartozékok, amelyeket a bérlő nem szállít el, térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába kerülnek.

Új gyógyszertárra kötött bérleti szerződés

26. A Hajnal Gyógyszertári Bt.-t az Új gyógyszertárra kötött bérleti szerződés létrejöttétől kezdve terheli a bérlői kötelezettségek és illetik a bérlő jogai.

27. Az Új gyógyszertárra kötendő bérleti szerződés főbb elemei:

- a) a bérlet időtartama 15 év, amely a bérlő igénye esetén 5 évvel meghosszabbítható,
- b) az éves bérleti díj az Új gyógyszertár létesítési költségének 8 %-a + ÁFA. A bérleti díj számításai alapjánál figyelembe vett létesítési költség az ÁFA-t is magában foglaló 45.000.000.-Ft-ot nem haladhatja meg,
- c) a bérleti díj évente az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról szóló határozata szerint emelkedik, amely emelés azonban nem lehet magasabb az előző évre a KSH által közzé tett fogyasztói árindex mértékénél,

Önkormányzat:

Hajnal Bt.

Ellenjegyző ügyvéd:

11/15

d) a bérlő viseli a bérleményben fogyasztott közüzemi szolgáltatások költségeit és azokat az üzemeltetési többlet költségeket, melyek az Új gyógyszerterát magában foglaló épület tekintetében részben vagy egészben azért merülnek fel, mert az épületben Új gyógyszerterát üzemel.

IV.

Az Új gyógyszerterát megfelelő működtetését biztosító garanciális rendelkezések:

28. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy az Ingatlanban vagy a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 35037 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanon lévő más felépítményben harmadik személy részére helyiséget gyógyszerterát üzemeltetésére nem ad bérbe, másik közforgalmú gyógyszerterát működtetéséhez nem járul hozzá, addig amíg az Új gyógyszerterátban a Hajnal Gyógyszerterati Bt. vagy a Pharmanova Zrt. gyógyszerterátat működtet.

29. Az esetleges félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat jelen kötelezettségvállalása vonatkozik a harmadik személy által a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 35037 helyrajzi szám alatti ingatlanra felépített épületére is. Az Önkormányzat köteles az ilyen épületére vonatkozóan is olyan hasznosítási szerződéseket kötni, amelyek biztosítják az Ingatlanban üzemeltetett közforgalmú gyógyszerterát kizárólagosságát

30. Az Önkormányzat vállalja, hogy az Új gyógyszerterátra kötött bérleti szerződés létrejöttének napjától számított 15 évig a jelen szerződés megkötésének napján fennálló egészségügyi szolgáltatói tevékenységet – a jogszabályok keretei között – a jövőben is az Ingatlanban végzi, és erre vonatkozóan szükség szerint a szolgáltatást nyújtó orvosokkal és védőnőkkel is megállapodást köt.

31. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az Új gyógyszerterátra kötött bérleti szerződés létrejöttének napjától számított 15 évig fenntartja – a jogszabályok keretei között – háziiorvosi körzetek és járó beteg szakellátások számában és összetételében a jelen megállapodás megkötésekor fennálló arányokat. Vállalja, hogy a háziiorvosi- valamint a házi-gyermekorvosi praxisok számát a más ellátás-fajták számának növelésével nem csökkenti, más ellátás-fajták számát a háziiorvosok és házi-gyermekorvosok terhére nem növeli

32. Az Önkormányzat a közforgalmú gyógyszerterát megfelelő működtetését biztosító garanciális rendelkezések megszegéséből eredő forgalom-csökkenés okozta károkért a Hajnal Gyógyszerterati Bt. felé kártérítési felelősséggel tartozik.

33. A Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben az Önkormányzat Új gyógyszerterátra kötött bérleti szerződés létrejöttének napjától számított 15 éven belül a rendelőintézetet más ingatlanba helyezi át, úgy köteles a rendelőintézet új épületében hasonló alapterületű és elhelyezkedésű gyógyszerterati ingatlant (üzlethelyiséget) biztosítani a Hajnal Gyógyszerterati Betéti Társaság számára.

34. Az Önkormányzat jelen megállapodás aláírásával is úgy nyilatkozik, hogy az Új Gyógyszerterátban megnyitandó új közforgalmú gyógyszerterát tekintetében hatósági vezető kirendeléséhez hozzájárul, és amennyiben az Új gyógyszerterátat az egészségügyi hatóság ügyeleti szolgálat ellátására kötelezi, úgy hozzájárul ahhoz, hogy a gyógyszerterátat közterületről a betegek a rendelőintézet nyitvatartási idején túl is megközelíthessék.

Önkormányzat:

Hajnal Bt.:

Ellenjegyző ügyvédek:

A Hajnal Gyógyszertári Bt.-nek a Gyógyszertárra vonatkozó működési engedélyének visszavonása

35. Ha a Hajnal Gyógyszertári Bt.-nek a Gyógyszertár működtetésére vonatkozó működési engedélye a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 35037 helyrajzi szám alatti ingatlanon Önkormányzat által végrehajtandó – a Uj gyógyszerterület magában foglaló épületrészt megvalósító – beruházással kapcsolatosan, de nem a Pharmanova Zrt. nek vagy a Hajnal Gyógyszertári Bt.-nek felróható bármely okból visszavonásra kerülne, úgy az Önkormányzat a Hajnal Bt. részére egyösszegű kötbér fizetésére köteles, amelynek mértékét a Felek a közfoglalmú gyógyszerterület a működési engedély visszavonását megelőző 12 hónap havi nettó átlag árbevételének ötszörösében állapítják meg.

V.

Eredeti állapot helyreállítása

36. Amennyiben a Pharmanova Zrt az Ingatlanra az Önkormányzattal kötött adásvételi szerződéstől elállt (a továbbiakban: elállás), a jelen megállapodás az elállás Önkormányzattal való közlése napján megszűnik. A Hajnal Gyógyszertári Bt. köteles a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálattal fennálló albérleti jogviszonyt - annak igénye esetén - helyreállítani.

37. Az Önkormányzat azt az albérleti díjat, amelytől a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat szívésségi használata miatt a Hajnal Gyógyszertári Bt. elesett, az Önkormányzat a Hajnal Gyógyszertári Bt.-nek az elállás Önkormányzattal való közlésétől számított 15 napon belül megfizeti.

Egyéb nyilatkozatok

38. Felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük nem korlátozott, és kijelentik, hogy mindketten magyar jog szerint működő jogi személyek.

39. A jelen megállapodás elválaszthatatlan mellékletei:

1. számú melléklet: a felek között a Budapest, VIII. kerület Auróra utca 22-28. szám alatti társasházi épület I. emeletén elhelyezkedő, a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 35037/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, „gyógyszertár” megjelölésű, 415 m² területű ingatlanra létrejött adásvételi szerződés, amely a létrejötte után kerül csatolásra a jelen megállapodáshoz.
2. számú melléklet: Hajnal Gyógyszertári Bt.-nek az Ingatlanra kötött határozatlan idejű bérleti szerződése.
3. számú melléklet: a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat 123 négyzetméterre kötött albérleti szerződése.
4. számú melléklet: a közös használatú épületrészek üzemeltetési és fenntartási költségeinek tárgyában 2001. szeptember hónapban - Hajnal Gyógyszertári Bt. és a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat között - létrejött szerződés.
5. számú melléklet: karbantartás tárgyában 2000. június hónapban kötött - Hajnal Gyógyszertári Bt. és a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat közötti - szerződés.
6. számú melléklet: a Budapest, VIII. ker. Auróra u. 22-28. szám alatti telken álló jelenleg is létező épület felújítása és átépítése, bővítése során gyógyszerterület céljára újonnan megépítendő földszinti 150 m² hasznos alapterületű helyiség műszaki tartalma.

Önkormányzat:

Hajnal Bt.:

Ellenjegyző ügyvédek:

Budapest, 2013. július 19.

HAJNAL GYÓGYSZERTÁR Bt.
1084 Budapest, Auróra u. 22. 2B.
Telefon: 313-94151
Adószám: 24863797-2-42

Szigetiné Dr. Krautsieder Katalin Olga
üzletvezetésre jogosult tag
Hajnal Gyógyszertári Betéti Társaság
képviselőtében

Dr. Kocsis Máté polgármester
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
képviselőtében

A megállapodást szerkesztettem és
ellenjegyzem:

Dr. Kupai Mihály ügyvéd
Kupai Ügyvédi Iroda
1089 Budapest, Bláthy Ottó utca 9
Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2013. július 19.
a Hajnal Gyógyszertári Bt. oldaláról

A megállapodást szerkesztettem és
ellenjegyzem:

Dr. Bálint Tibor ügyvéd
Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Iroda
(1052 Budapest, Régiposta u. 12. 1/3.)
Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2013. július 19.
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat oldaláról

Pénzügyi fedezetet nem igényel
Páris Gyölné
Pénzügyi Ügyosztályvezető
* 2013.07.19

Önkormányzat:

Hajnal Bt.:

Ellenjegyző ügyvédek:

2/18

1. melléklet

Adásvételi szerződés,

amely létrejött egyrészről a **PHARMANOVA Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1089 Budapest, Bláthy Ottó utca 9., cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-10-044223, adószáma: 11929853-2-42, statisztikai számjele: 11929853-6420-114-01, képviselik: Dr. Papp István Zsolt és Dr. Zlinszky János, az Igazgatóság tagjai), a továbbiakban: Eladó,

másrészről **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, statisztikai törzsszáma: 15735715 8411 321-01, képviseli: Dr. Kocsis Máté polgármester), a továbbiakban: Vevő/Önkormányzat az Eladó és a Vevő/Önkormányzat a továbbiakban együtt: Felek – között a mai napon az alábbi feltételek mellett.

Előzmények

a) A Felek megállapítják, hogy 2010. szeptember hónapban egymással Csere előszerződést (a továbbiakban: **Csere előszerződés**) kötöttek a jelen szerződés tárgyát is képező, Eladó tulajdonában álló, a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 35037/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, az alábbi 1. pontban meghatározott Ingatlan tárgyában.

b) A Felek megállapítják, hogy Eladó és Vevő a Budapest VIII. kerületi 35037 helyrajzi számú – két külön tulajdont magában foglaló – társasház egy-egy albetétjének kizárólagos tulajdonosai, társasházi tulajdonostársak. Csere előszerződés megkötésekor Vevő célja az volt, hogy a 35037 helyrajzi számú ingatlanon beruházást hajtson végre, amelynek eredményeként az épületben működő járóbeteg rendelőintézet színvonalasabb körülmények között tudjon működni.

c) A Felek megállapítják, hogy a 35037 helyrajzi számú társasház első emeletén, a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanban közforgalmú gyógyszertár működik, amelyet az Eladó tulajdonában álló Ingatlan bérelője, a Hajnal Gyógyszertári Betéti Társaság (székhelye: 1084 Budapest, Auróra u. 22-28.; cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-06-513521, a továbbiakban: Bérelő/Hajnal Bt.) üzemeltet. A Felek rögzítik, hogy a Hajnal Bt. az Eladó tagi részvételével, közvetlen irányítást biztosító befolyásával működő gazdasági társaság, így Eladónak lényeges gazdasági érdeke az Ingatlanban működő közforgalmú gyógyszertár működésének biztosítása.

d) A Felek megállapítják, hogy Vevő a Budapest VIII. kerületi 35037 helyrajzi számú társasház első emeletét az általa tervezett beruházás megvalósítását követően betegellátási célokra kívánta hasznosítani, így a Csere előszerződésben megállapodott Eladóval abban, hogy az Ingatlan tulajdonjogát egy, az épület földszintjén a beruházás keretében megépítendő, új üzlethelyiség [gyógyszertár] tulajdonjogára cseréli el, ahová Eladó, illetve a Hajnal Bt. a gyógyszertárat átköltöztetheti.

e) Felek tudomással bírnak arról, hogy a Vevő a Budapest VIII. kerületi 35037 helyrajzi számú ingatlanon lévő rendelőintézet bővítésére és felújítására támogatást biztosító pályázatot kíván benyújtani, s a beruházás finanszírozásához szükséges pályázati forrás kizárólag abban az esetben vehető igénybe, ha a teljes 35037 helyrajzi számú ingatlan (illetve annak mindkét albetétje) Vevő tulajdonába kerül.

f) Tekintettel arra, hogy Eladó egyetért Vevő céljaival, így Eladó vállalja, hogy a tulajdonát képező Ingatlant jelen szerződéssel eladja Vevő részére, azzal a feltétellel, hogy a tagságával működő Hajnal Bt. közforgalmú gyógyszertára a beruházást megelőzően az Ingatlanban, a

Eladó:
(Dr. Papp István Zsolt és Dr. Zlinszky János)

Vevő:
(Dr. Kocsis Máté)

Ellenjegyző ügyvéd:

Ellenjegyző ügyvéd:

19

beruházást követően pedig az Ingatlanért eszereként felajánlott ingatlanban zavartalanul legfeljebb évi 21 nap időtartamú zárva tartás mellett - továbbműködjön.

g) Az Eladó szavatolja, hogy a Hajnal Bt. vele egyeztetett időpontban a Budapest VIII. kerületi 35037 helyrajzi számú ingatlan felépítményében végzett nyílászáró eszerek elvégzését a gyógyszerár helyiségeiben biztosítja, amit az Önkormányzat lehetőség szerint hét végén (munkaszünet idején) végeztet el.

h) Tekintettel arra, hogy a Csere előszerződés teljesítése már egyik félnek sem áll érdekében, így a Csere előszerződést a Felek a jelen szerződés aláírásával, közös megegyezéssel megszüntették. A Felek rögzítik, hogy a csere előszerződés megszüntetésével kapcsolatosan egymással elszámoltak, egymással szemben semmilyen követelésük nem áll fenn.

i) Tekintettel arra, hogy a Csere előszerződésben meghatározott, a Vevő által az Ingatlanért eszereként felajánlott ingatlan (új üzlethelyiség [gyógyszertár]) tulajdonosa Vevőn kívül más nem lehet, így a Hajnal Bt.-nek Vevő ezen ingatlant bérlet jogcímén, a Felek által előre egyeztetett feltételekkel, külön okiratba foglalt megállapodással biztosítja. A Felek rögzítik, hogy Vevő jelen szerződésben, illetve a Hajnal Bt.-vel kötött megállapodásban foglalt kötelezettségei egymással szorosan összefüggenek, egységesen kezelendők, így abban a nem várt esetben, ha bármely szerződés vonatkozásában a Vevő esetleges szerződésszegése következne be, az a másik szerződés tekintetében is szerződésszegési eseménynek minősül.

Adásvétel tárgya

1. Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a természetben Budapest, VIII. kerület Auróra utca 22-28. szám alatti épület I. emeletén elhelyezkedő, a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 35037/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, „gyógyszertár” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, 415 m² területű ingatlan, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 798/10000-red társasházi közös tulajdoni hányaddal együtt (a továbbiakban a jelen szerződés alkalmazásában: Ingatlan/az adásvétel tárgya).

2. Az Eladó tulajdonjogát a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által a TAKARNET rendszerről lekért, 2013. június 18-án kelt tulajdoni lap teljes másolattal igazolja.

A tulajdoni lap adatainak tanúsága szerint az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, amit az Eladó a jelen szerződés aláírásával is megerősít. A Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan bérlője a Hajnal Gyógyszertári Bérleti Társaság (Bérlő), amely az Ingatlan 123 m² alapterületű részét albérletbe adja a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat (JESZ) részére. A Vevő vállalja, hogy a Bérlő elhelyezéséről a Vevő gondoskodik a Bérlővel kötött külön megállapodás szerint.

Az adásvételre vonatkozó nyilatkozat

3. Az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja a természetben Budapest, VIII. kerület Auróra utca 22-28. szám alatti épület I. emeletén elhelyezkedő, a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 35037/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, gyógyszerár megjelölésű Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 798/10000-red társasházi közös tulajdoni hányaddal együtt a jelen szerződésbe foglalt feltételek szerint, megtekintett és általa megismert jelenlegi állapotában.

Eladó:
(Dr. Papp István Zsolt és Dr.
Zlinszky János)

Vevő:
(Dr. Kocsis Máté)

Ellenjegyző ügyvéd:

Ellenjegyző ügyvéd:

A vételár és megfizetésének feltételei

4. Az adásvétel tárgyát képező Ingatlan kölcsönösen kialakított vételára 55.511.700,- Ft, azaz Ötvenötmillió-ötszázötvenegyezer-hétszáz forint. A jogügylet az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 142. §-ának megfelelő fordított adózás alá esik, így a 11.988.300,- Ft ÁFA megfizetésére a fordított adózás szabályait kell alkalmazni.

A Felek rögzítik, hogy a vételár a minden pertől-, teheről- és igénytől mentes, beköltözhető, üres állapotú, senki által nem használt, rendeltetésszerű használatra alkalmas Ingatlan vételára, közüzemi kapacitásával és működőképes közüzemi berendezéseivel együtt, ideértve azt is, hogy az Ingatlan után nincs köztartozás, közüzemi díj vagy társasházi közös költség tartozás. A Felek rögzítik, hogy jelen nyilatkozatukat azt figyelembe véve teszik meg, hogy megállapodásuk szerint az Ingatlant bérlet jogcímén használó Bérelő helyiségből való kihelyezéséről a bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetése útján az Önkormányzat gondoskodik.

A Felek rögzítik, hogy a JESZ albérleti jogviszonyának a 10. pont szerinti birtokba adás napjával történő megszüntetése Bérelő kötelezettségét képezi, azzal, hogy Vevő köteles intézkedni annak érdekében, hogy a JESZ mint a Vevő irányításával működő költségvetési szerv az albérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésében közreműködjön.

5. A Vevő a teljes vételárat az Eladó számlája alapján fizeti meg a számlán feltüntetett bankszámlára való átutalás útján. Az Eladó a számláját a jelen szerződés megkötésétől - vagyis a szerződést másodikként aláíró fél általi aláírásától - számított 8 napon belül adja át a Vevőnek. A Vevő a teljes vételárat a számlán megjelölt fizetési határidő alatt, de legkésőbb az Eladó számlájának átvételétől számított 8 napon belül fizeti meg az Eladónak. A vételár akkor minősül teljesítettnek, ha az Eladó bankszámláján annak teljes összegét jóváírták.

6. A vételár megfizetésének feltétele, hogy a vételár számlájának Vevőnek való átadásáig:

- az Eladó igazolja a Vevő felé, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan után köz- és közüzemi tartozás, valamint társasházi közös költség tartozás nem áll fenn,
- az Eladó írásban nyilatkozzon a Vevő felé, hogy vele szemben nincs folyamatban csőd- vagy felszámolási eljárás (ideértve azt is, hogy tudomása szerint ilyen eljárás kezdeményezésére irányuló kérelem sem került benyújtásra vele szemben), és nem áll végelszámolás alatt,
- az Eladó írásban nyilatkozzon a Vevő felé, hogy az Ingatlanban a Hajnal Gyógyszertár Bt.-n és az albérelő Józsefvárosi Egészségügyi Szolgáltatón kívül másnak nincs székhelye, telephelye, s rajtuk kívül más semmilyen jogcímen nem használja az Ingatlant.

7. Amennyiben a Vevő a vételár-fizetési kötelezettsége tekintetében késedelembe esik, úgy a megfizetendő vételárhátralék után köteles a késedelem idejére a Ptk. késedelmi kamatra vonatkozó rendelkezéseinek megfelelő mértékű kamatot fizetni. A napi kamat az éves kamat 1/365-öd része. A kamat a felmerülésekor esedékes. Vevői késedelem esetén az Eladó legalább 15 nap póthatáridőt tűz, melynek eredménytelen eltelte esetén - a Vevő szerződésszegése jogkövetkezményeinek alkalmazásával - az Eladó a szerződéstől elállhat.

Tulajdonjog bejegyzése a Vevő javára

8. Az Eladó a vételár hiánytalan megfizetése esetére ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjogot vétel jogcímén, 1/1 tulajdoni arányban, a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. A tulajdonjog bejegyzési engedélyt az Eladó a jelen

Eladó:
(Dr. Papp István Zsolt és Dr.
Zimányi János)

Vevő:
(Dr. Kocsis Máté)

Ellenjegyző ügyvéd:

Ellenjegyző ügyvéd:

29/2

szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe teszi azzal, hogy a letétből akkor adható ki a Vevőnek, ha a vételárát hiánytalanul megfizette az Eladó részére, és ezt a letéteményes ügyvéd felé hitelt érdemlően igazolta.

9. A Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXII. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a bejegyzett jogosult által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig, kérik a tulajdonos változás ingatlan-nyilvántartásban való átvezetésére irányuló földhivatali eljárás függőben tartását.

Az Ingatlan Vevő birtokába való átadása

10. Az Eladó az adásvétel tárgyát képező Ingatlant a Bérlet bérleti jogviszonyát és használatát nem érintve adja a Vevő birtokába, éspedig a vételár teljes megfizetésének napját követő hónap első munkanapján. A Vevő a birtokba vételtől húzza az Ingatlan hasznait, valamint viseli a terheit és a kárveszélyt.

11. A Felek a birtokba adás időpontjában közösen rögzítik a mérőórák állását. A Felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amit az Eladó és a Vevő is aláír. A birtokbaadásról szóló jegyzőkönyvben az Eladó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a mérőórákat a Vevő nevére átírják. A birtokbaadásig felmerülő közüzemi és közös költségeket az Eladó akkor is köteles megtéríteni a Vevőnek, ha a számlák kézbesítése a birtokba adás után történik.

12. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan állagát a Vevő birtokába való bocsátás időpontjáig megőrzi, az Ingatlan rendeltetésének megfelelő használatáért szavatol. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokba adásig a Vevő írásbeli hozzájárulása nélkül az Ingatlanban semmilyen munkálatokat nem végez, újabb használatot másnak semmilyen jogcímen nem engedélyez, és az Ingatlanra vonatkozó vagyonszavatosságát a birtokba adás időpontjáig fenntartja.

13. Amennyiben az Eladó a birtokba adási kötelezettsége tekintetében késedelembe esik, úgy a késedelem minden megkezdett napjára napi 100.000,- Ft, azaz Százezer forint késedelmi kötbért köteles a Vevőnek megfizetni, amely a felmerülésekor esedékes. Eladói késedelem esetén a Vevő legalább 15 nap póthatáridőt tűz, és ha ez is eredménytelenül telik el, az Eladó szerződésszegése jogkövetkezményeinek alkalmazásával a szerződéstől clállhat.

Szavatossági nyilatkozatok

14. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingattalannal kizárólagos joggal rendelkezik, a szerződésben megjelölt képviselője korlátozástól mentesen jogosult az adásvételi szerződés aláírására.

15. A Vevő képviselője kijelenti, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 272/2013. (VII.17.) számú határozata alapján jogosult a jelen szerződés aláírására.

16. Az Eladó szavatolja az Ingatlan per-, teher- és igénymentességét, továbbá azt is, hogy a Hajnal Bt.-n és az albérlet Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálaton kívül más személynek nincs olyan joga, ami a Vevőt korlátozná tulajdonjoga gyakorlásában vagy az Ingatlan kizárólagos birtokban tartásában és használatában, hasznosításában.

Eladó
(Dr. Papp István Zsolt és Dr.
Zlinszky János)

Vevő:
(Dr. Kocsis Máté)

Ellenjegyző ügyvéd:

Ellenjegyző ügyvéd:

22

17. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlant terhek nem érintik, s nem kötött olyan szerződést és nincs folyamatban olyan eljárás, amelynek eredményeként az Ingatlanra terhek kerülhetnének bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

18. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, és azt megtekintett állapotban vásárolja meg.

19. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan és az azt magában foglaló épület rejtett hibájáról nincs tudomása, az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, a közmű berendezései és vezetékai működőképeseek.

20. Az Eladó átadta a Vevőnek a Hajnal Bt.-nek az Eladóval kötött hatályos bérleti szerződését, illetve a Hajnal Bt. JESZ-szel megkötött albérleti szerződését.

21. A Felek rögzítik, hogy - az adásvétel tárgyát képező ingatlan ellenérték fejében történő tulajdon-átruházására tekintettel - az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdésébe foglalt rendelkezés alapján az ingatlan energetikai teljesítőképességét igazoló energetikai tanúsítvány készítése szükséges.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítvány azonosító kódja: HET-00054833.

A Vevő akként nyilatkozik, hogy a HET-00054833 azonosító kód szerinti energetikai tanúsítvány eredeti példányát az Eladótól átvette.

A vagyónátruházási illeték és a költségek viselése

22. A Vevő viseli a jelen szerződés szerkesztésének, ellenjegyzésének és a Földhivatal előtti képviseletnek költségeit és ügyvédi munkadíját. A tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásban való átvezetésének díját ugyancsak a Vevő fizeti meg.

23. A Vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b.) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.

Képviselet a földhivatali eljárásban

24. Felek az adásvételi szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére valamint a földhivatali eljárásban való képviseletükre megbízást és meghatalmazást adnak a Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Irodának (székhelye: 1052 Budapest, Régiposta u. 12. I/3., képviseli: Dr. Bálint Tibor ügyvéd). Dr. Bálint Tibor ügyvéd a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

Elállás

25. Az adásvételt a Felek az Előzményekben írtakra tekintettel célhoz kötöttnek tekintik. Felek megállapodnak, hogy céljaikat megghiúsultnak tekintik abban az esetben, ha:

a) a Vevő a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 35037 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanon lévő rendelőintézet épületbővítéséhez és felújításához szükséges forrását biztosító, a

Eladó:
(Dr. Papp István Zsolt és Dr.
Zlinszky János)

Vevő:
(Dr. Koosis Máté)

Ellenjegyző ügyvéd:

Ellenjegyző ügyvéd:

23

KMOP-4.3.2 kódszámú pályázaton alapuló támogatási szerződés megkötését 2014. április 30. napjáig az Eladó felé nem igazolja,

b) a Vevő által az Ingatlanért csereként felajánlott ingatlan (új üzlethelyiség[gyógyrészterár]) használatbavételi engedélyre 2015. december 31-ig nem áll rendelkezésre,

c) a Hajnal Bt. Ingatlanon fennálló bérleti szerződése – a bérleti szerződés szegésére visszavezethető bérbeadói rendkívüli felmondás és a bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetésének kivételével – bármely okból, az új üzlethelyiség birtokba vételét megelőzően megszűnik,

d) a Vevő által az Ingatlanért csereként felajánlott ingatlan (új üzlethelyiség) bérleti szerződése a Hajnal Bt.-vel bármely okból nem jön létre, nem lép hatályba, vagy a hatályba lépését megelőzően megszűnik.

A Felek rögzítik, hogy a fenti a)-d) pontokban meghatározott esetekben Eladó jogosult a Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozatában, az érdekmúlás bizonyítása nélkül, a jelen szerződéstől történő elállásra. Az Eladó által gyakorolt elállás esetén Eladó a jelen szerződésben kikötött vételár visszafizetésére köteles, az elállási nyilatkozat közlésével egyidejűleg.

26. Eladó elállásával egyidejűleg a Hajnal Bt. is jogosult az Önkormányzattal fennálló, a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 35037 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant érintő bármely jogviszonyának megszüntetésére.

27. A használatba vételi engedély megszerzésére vonatkozó határidő a közbeszerzési eljárás lefolytatásának időtartamával és a használatbavételi engedélyezési eljárásban előterjesztett jogorvoslati kérelem időtartamával meghosszabbodik.

28. Jogoszerű elállás esetén az Önkormányzat 5 napon belül kiadja az Eladó részére az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállításához szükséges nyilatkozatot, vagy ha az eredeti állapot helyre állítása nem lehetséges, az adásvétel tárgyának megfelelő tulajdoni hányadra vonatkozó tulajdonjog bejegyzési nyilatkozatot az Eladó tulajdonjogának bejegyzéséhez az ingatlan-nyilvántartásba.

A tulajdonjog bejegyzése előtt történő elállás esetén a felek közösen kérik a tulajdonosváltás átvezetésére irányuló eljárás megszüntetését.

Egyéb nyilatkozatok

29. A Vevő jelen szerződésben rögzített nyilatkozatai a 2010. szeptemberi hármas – Pharmanova - Georosco - Önkormányzat – megállapodást a Pharmanova – Georosco viszonylatában nem érintik, de Vevő helytáll minden olyan megalapozott igényért, amit esetleg a Georosco e hármas megállapodásból származtat az Eladóval szemben.

30. A Felek kijelentik, hogy egymással szemben semmilyen adatot, körülményt vagy tényt a másik Fél elől nem titkoltak el, illetve el nem hallgattak, amely a szerződéssel kapcsolatos kötelemények teljesítését és jogosultságok gyakorlását utóbb korlátozná, vagy kizárná. A Felek a szerződéssel kapcsolatos valamennyi lényeges kérdésről egymást tájékoztatták, ezért kijelentik, hogy erre figyelemmel utóbb egyik szerződő Fél sem hivatkozhat a szerződés érvénytelenségére tévedés vagy megtévesztés jogcímén.

Eladó:
(Dr. Papp István Zsolt és Dr.
Zlinszky János)

Vevő:
(Dr. Kocsis Máté)

Ellenjegyző ügyvéd:

Ellenjegyző ügyvéd:

24/2

31. A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerült vitás ügyeket a Felek megkísérik kölcsönös megegyezés útján rendezni.

32. A Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés valamennyi tárgykörében részletes jogi felvilágosítást kaptak a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől, ideértve az adó és illetékvonzatokat is.

33. A Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés mindenben az üzleti akaratukat tükrözi, megerősítik, hogy a szerződés tartalma minden tekintetben megfelel az ügyvédnek adott utasításuknak.

34. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai az irányadók.

35. A Felek a jelen adásvételi szerződést – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – felolvasás és értelmezés után saját kezűleg, helyben hagyólag aláírták. A szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tanúsítja, hogy a jelen adásvételi szerződés a Felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, továbbá, hogy a szerződésben megjelölt Felek aláírása valódi, azt előtte írták alá.

Budapest, 2013. július 19.

.....
 Dr. Papp István Zsolt, az Igazgatóság tagja
 PHARMANOVA Vagyonkezelő Zártkörűen
 Működő Részvénytársaság
 Eladó képviseletében

.....
 Dr. Kocsis Máté polgármester
 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
 Önkormányzat Vevő Képviseletében

.....
 Dr. Zlinszky János, az Igazgatóság tagja
 PHARMANOVA Vagyonkezelő Zártkörűen
 Működő Részvénytársaság
 Eladó képviseletében

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
 Paris Gyuláné
 Pénzügyi Ügyosztályvezető

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:

.....
 Dr. Kupai Mihály ügyvéd
 Kupai Ügyvédi Iroda
 (1089 Budapest, Bláthy Ortó utca 9.)
 Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2013. július 19.
 Eladó oldaláról

.....
 Dr. Bálint Tibor ügyvéd
 Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Iroda
 (1052 Budapest, Régi posta u. 12. 1/3.)
 Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2013. július 19.
 Vevő oldaláról

Eladó:
 (Dr. Papp István Zsolt és Dr.
 Zlinszky János)

Vevő:
 (Dr. Kocsis Máté)

Ellenjegyző ügyvéd:

Ellenjegyző ügyvéd:

25

2. számú melléklet

Bérlési szerződés

Amelyet a Hajnal Gyógyszertári Betéti Társaság (cím: 1084 Budapest, Auróra u. 22-28.; Cg. 01-06-513521) képviselőjében Szigetiné Krautsieder Katalin önálló képviselőre jogosult üzletvezető (a továbbiakban: „Bérlő”), mint hasznobérlő és

a HAJNAL 2005. Kft. (cím: 1089 Budapest, Bláthy Ottó u. 9.; Cg. 01-09-738016, képviselőjében Való János ügyvezető (a továbbiakban: „Bérbeadó”), mint bérbeadó kötöttek az alábbi napon és feltételekkel:

- 1./ A Szerződő Felek megállapítják, hogy Bérlő a Gazdasági Társaságokról szóló többször módosított 1997. évi CXLI. tv., az 1994. évi LIV. tv. és egyéb jogszabályok alapján gyógyszerár működtetésére alapított betéti társaság.
- 2./ A Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérbeadó tulajdonában van a természetben 1084 Budapest, Auróra u. 22-28. alatt található Rendelőintézetben lévő (hrsz. 35037/0/A/2) gyógyszerár megnevezésű, 415 m² alapterületű társasházi ingatlan, (a továbbiakban: Gyógyszertár), amely ingatlan a jelen szerződés szerinti bérllet tárgyát képezi.
- 3./ Bérbeadó bérllet jogcímén a Bérlő számára biztosítja a 2./ pontban körülírt ingatlan (Gyógyszertár) használatát és hasznai szedését (a továbbiakban: „Bérllet”), melyet a Bérlő gyógyszerár üzemeltetésének céljára bérbe vesz.

A Bérlő kijelenti, hogy a helyet céljaira alkalmasnak és megfelelőnek találta.

- 4./ A Bérllet időtartama határozatlan. A bérlleti jogviszony kezdete 2005. június 21. napja. Jelen bérlleti szerződés 2015. június 21. napjáig rendes felmondással nem szüntethető meg.
- 5./ A Bérlő köteles pénzben bérlleti díjat fizetni (a továbbiakban: „Bérlleti díj”).

A Bérlleti díj összege a havonta 1.500.000,- Ft, azaz egymillió-ötszáz ezer forint összeg.

A Bérlleti díj havi rendszerességgel előre fizetendő, a Bérlő a Bérlleti díjat, a Bérbeadó számlája alapján, a tárgyhónapot 10. napjáig, átutalással köteles kiegyenlíteni. Az első (2005. június töredék hónapra és július hónapra vonatkozó) Bérlleti díj 2005. július 15. napjáig esedékes.

A Bérbeadó a Bérlleti díjat a KSH által közzétett hivatalos inflációs ráta mutatóinak megfelelő ellenértékkel, a tárgyév január 1-re visszamenőleges hatállyal, minden naptári évben egyoldalúan módosítja. Az első emelés időpontja 2006. január 1. napja.

A Bérlleti díjat 25% mértékű általános forgalmi adó terheli, amely a Bérlleti díjjal együtt fizetendő.

A bérlleti szolgáltatás 2003.01.01.-i hatállyal kikerült az 1992. évi LXXIV. ÁFA törvény 13.§ (1) 23. pontjában definiált folyamatos szolgáltatásnyújtás fogalmából. Az adókötelezettség folyamatos teljesítése érdekében a Felek kikötik, hogy a Bérlleti

26

szerződés keretében számlázott tételek teljesítési időpontja megegyezik az ezen tételekről kiállított számla fizetési határidejével.

- 6./ A Bérlet a Bérleti Szerződés alapján a Bérbeadó felé fennálló bármilyen lejárt, és meg nem fizetett tartozását késedelmi kamat terheli.

A késedelmi kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat kétszerese.

- 7./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a Gyógyszertárt korábban is Bérlet (tulajdonosként) használta, és jelen Bérleti szerződés aláírásakor is birtokban van.

- 8./ A Bérlet jogosult a Gyógyszertárt használni, és ennek révén működtetni.

- 9./ A Bérlet köteles a Gyógyszertárt a rendes gazdálkodás szabályai szerint működtetni és kezelni, valamint a tőle elvárható fokozott gondosság mellett az üzemvezetés keretében megtenni mindent annak érdekében, hogy annak jövedelemtermelő-képessége a Bérleti szerződés hatálya alatt mindvégig, illetve a megszűnését követően is megmaradjon.

A Bérlet a Gyógyszertárt a Bérlet időtartama alatt kizárólag gyógyszerként üzemeltetheti, és kötelezettséget vállal a betegellátás folyamatos biztosítására.

- 10./ A Bérlet a rendes gazdálkodás körében úgy köteles eljárni, hogy a Gyógyszertár működtetéséhez szükséges működési engedély mindenkori meglétét ne veszélyeztesse, ezen belül tartózkodnia kell mindentől, ami a működési engedély megvonásához vezethet és köteles eleget tenni az ÁNTSZ, vagy más szakhatóság felhívásainak.

- 11./ A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Bérletet terheli a Gyógyszertár teljes körű fenntartása, ideértve az ehhez szükséges rendes javítási és ezen pontban körülírt egyéb kötelezettségeket. Engedélyköteles építészeti munkálatok csak hatósági engedéllyel hajthat végre a Bérlet.

A Bérlet szerkezeti változtatásokat csak Bérbeadó külön írásos engedélyével eszközölhet.

A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Szerződés alkalmazásában:

fenntartás: az üzemeltetés és a karbantartás.

üzemeltetés: az épület rendeltetésszerű, gyógyszer-tár céljára történő használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése /ideértve a vízdíj, villamos áram és gázfogyasztás díja, a fűtés felmerülő egyéb költségei, a szemétszállítás díja, csatornahasználat-szennyvízszállítás díja, csatornaszállítási és dugulás-elhárítási díj, kéményseprés/, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása.

karbantartás: az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése. A karbantartás lehet tervszerű karbantartás, amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka.

- 12./ A Bérletet terhelik a Gyógyszertár működtetésével kapcsolatos egyéb költségek (ideértve a telefon használatának díja, a belső és külső takarítás, az épület mentén lévő járda tisztántartása, síkosságmentesítés és hőeltakarítás, vagyonvédelem és -őrzés költségei, a kártevőirtás költsége, a mindenkori helyi adók) és közterhek viselésének kötelezettsége is.

Bérletet terhelik a gyógyszerház szükség szerinti korszerűsítésének költségei is: így például a központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezésnek az energiaracionalizálással, illetőleg a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítása vagy kicserélése.

- 13./ A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások a Bérbeadót terhelik, az ennek körébe tartozó munkákat azonban a Bérbeadó előzetes hozzájárulása esetén a Bérlet is elvégezheti.

A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Szerződés alkalmazásában a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások: a felújítás, valamint az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás, felújítás, és korszerűsítés körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek jellemzően az épület bővítésével vagy új épület létesítésével járnak, az alábbiak szerint:

A Bérbeadó kötelezettsége a hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése. A Bérlet köteles ezen munkálatokat haladéktalanul, Bérbeadó egyidejű értesítése mellett Bérbeadó költségére elvégeztetni.

A Bérbeadó kötelezettsége időszakos karbantartás, amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése.

Bérbeadó kötelezettsége a felújítás: az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építési-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot – megközelítőleg vagy teljesen – visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik.

A felújítás lehet:

- a) teljes felújítás: a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése.
- b) részleges felújítás: az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése.

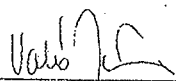
- 14./ A rendeltetésellenes, valamint a rendes gazdálkodás szabályait sértő használatból okozott károk megtérítésére, kijavítására a Bérlet köteles.

- 15./ A Bérlo feladata a Gyógyszertár rendeltetésének megfelelő célra történő bérletéhez szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek megszerzése, megletének folyamatos biztosítása, az ezzel összefüggésben szükséges dokumentációk, tervek elkészítése, munkák elvégzése. Az ezzel kapcsolatos kiadásokat kizárólag a Bérlo viseli. Az ehhez kapcsolódó késedelem kizárólag a Bérlo kockázatát képezi.
- A Bérlo nem kérheti a bérleti díj az akadályoztatás mértékével arányban álló csökkentését, kivéve azon eseteket, amikor a szükséges munkálatok a Gyógyszertár rendeltetésszerű használatát megakadályozzák, vagy lehetetlenné teszik.
- 16./ A Bérlo kötelezettséget vállal a Gyógyszertár használatával kapcsolatosan előírt tűzrendészeti, balesetvédelmi, egészségügyi szabályok és szakmai előírások maradéktalan betartására, és arra.
- 17./ A Gyógyszertár albérletbe nem adható.
- 18./ A Bérbeadót a hátralékos Bérleti díj erejéig zálogjog illeti meg a Gyógyszertár hasznáin, illetve a Bérlo Gyógyszertárban levő tárgyain.
- 19./ A Bérlo köteles a Gyógyszertárat (épületet, az ahhoz tartozó felszerelésekkel és berendezésekkel) biztosítani.
- 20./ A Bérleti Szerződést a Felek – a 4. pont szerinti felmondási tilalom lejártát követően – 12 hónap felmondási idővel, indoklás nélkül mondhatják fel. A felmondás csak írásban érvényes.
- 21./ A Bérbeadó írásban azonnali hatállyal felmondhatja a Bérleti Szerződést, ha a Bérlo:
- (i) figyelmeztetés ellenére károsítja, rongálja a Gyógyszertárat, vagy súlyosan veszélyezteteti épségét, állagát,
 - (ii) a Bérleti Szerződés szerinti bármely fizetési kötelezettségét, esedékességét követően írásban közölt felszólítás ellenére az abban kitűzött megfelelő határidőre sem fizeti meg
- 22./ A Bérlet megszűnésekor a Gyógyszertári épületet megfelelő állapotban, elhelyezési- és minden egyéb igény nélkül köteles a Bérlo a Bérbeadó Birtokába visszaadni. Megfelelő az állapot, ha abban a gyógyszerári működést azonnal folytatni lehet.
- A Gyógyszertári épületben (fenn/meg)maradt értéknövelő beruházások kártalanítás nélkül a Bérbeadó tulajdonába kerülnek. A Bérlo a Gyógyszertári épület visszaadásakor nem követelheti a letelt Bérleti időszak alatt általa fizetett felújítási, karbantartási és javítási költségeket.
- 23./ A Bérlo a Bérlet megszűnése esetén köteles a helyiségeket 30 napon belül elhagyni. Amennyiben ezen kötelezettségének nem tesz határidőre eleget, köteles arra az időre, míg a Gyógyszertárat jogcím nélkül használja, a Bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjat fizetni.

- 24./ A Bérleti Szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem érinti további rendelkezések érvényességét. Részleges érvénytelenség ezen esetekben a Szerződő Felek olyan megtámadhatatlan szabályozással pótolják az érvénytelen rendelkezést, amely a legközelebb áll az érvénytelen rendelkezéssel elérni kívánt gazdasági célhoz.
- 25./ A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Szerződés kizárólag írásban módosítható és szüntethető meg, a kapcsolódó jognyilatkozatokat kizárólag írásban lehet érvényesen megtenni.
- 26./ A Bérleti Szerződésből eredő jogok és kötelezettségek a Bérbeadó írásos beleegyezése nélkül más személyre nem ruházhatók át.
- 27./ A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleti Szerződéssel kapcsolatosan felmerült és peren kívül megoldani nem sikerült jogvitáikban a magyar jogot rendelik alkalmazni, és a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Állandó Választott Bíróság illetékességét kötik ki.
- 28./ A Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Bérleti Szerződés tartalmát harmadik személy – beleértve a sajtót, vagy bármilyen érdekképviseleti szervet és kamarát is - tudomására nem hozzák, azt szigorú üzleti titokként kezelik.
- 29./ A Bérleti Szerződés a Szerződő Felek jogutódaival szemben is érvényes és hatályos.
- 30./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Lakástörvény rendelkezései az irányadóak.

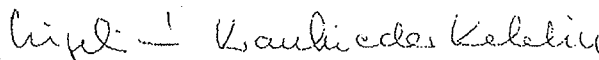
Ezt Bérleti Szerződést a Szerződő Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott napon és helyen, annak elolvasása és közös értelmezése után, helybenhagyólag aláírták.

Kelt, Budapest, 2005. június 21.



HAJNAL 2005. Kft.

Képviseli: Való János ügyvezető
Bérbeadó



Hajnal Bt.

Képviseli: Szigetiné Krautsieder Katalin
üzletvezető
Bérlő

Bérelti szerződés

Amelyet a **Hajnal Gyógyszertári Betéti Társaság** (cím: 1084 Budapest, Auróra u. 22-28.; Cg. 01-06-513521) képviseletében **Szigetiné Krautsieder Katalin** önálló képviseletre jogosult üzletvezető (a továbbiakban: „**Bérlő**”), mint haszonbérlő és

a **HAJNAL 2005. Kft.** (cím: 1089 Budapest, Bláthy Ottó u. 9.; Cg. 01-09-738016, képviseletében **Való János** ügyvezető (a továbbiakban: „**Bérbeadó**”), mint bérbeadó kötöttek az alábbi napon és feltételekkel:

A Szerződő Felek megállapítják, hogy 2005. június 21. napján bérelti szerződést kötöttek a természetben 1084 Budapest, Auróra u. 22-28. alatt található Rendelőintézetben lévő (hrsz. 35037/0/A/2) gyógyszertár megnevezésű, 415 m² alapterületű társasházi ingatlan, (a továbbiakban: Gyógyszertár), tárgyában. A Felek a bérelti szerződést az alábbiak szerint módosítják:

1. A bérelti szerződés 5. pont második bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„A Bérelti díj összege havonta 1.661.783,- Ft, azaz egymillió-hatszázhatvanegyszer-hétszáznyolcvanháromezer forint összeg.”

2. A bérelti szerződés 17. pontjának új szövege:

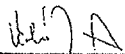
„A Felek megállapodnak, és Bérbeadó hozzájárul, hogy a Gyógyszertárból iroda üzemeltetése céljára Bérlő albérlésbe adjon egy 123 m² alapterületű, 4 szobából és egy közlekedőből álló részt a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgáltatnak (1084 Budapest, Auróra u. 22-28.). A Gyógyszertár egyébként albérlésbe nem adható.”

3. Jelen módosítás 2006. március 1. napján lép hatályba.

4. A bérelti szerződés jelen módosítással nem érintett pontjai változatlanok maradnak.

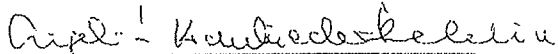
Ezt a bérelti szerződés módosítást a Szerződő Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott napon és helyen, annak elolvasása és közös értelmezése után, helybenhagyólag aláírták.

Kelt, Budapest, 2006. február 27.



HAJNAL 2005. Kft.

Képviseli: Való János ügyvezető
Bérbeadó



Hajnal Bt.


Képviseli: Szigetiné Krautsieder Katalin
üzletvezető
Bérlő

HAJNAL 2005 KFT

1089 Bp., Bláthy O. u. 9.
Adószám: 13492018-2-42

HAJNAL GYÓGYSZERTÁRI BETÉTI TÁRSASÁG BT

1084 Budapest, Auróra u. 22-28.
Társasház 123. sz. lakás


31

Bérleti szerződés módosítása

Amelyet a **Hajnal Gyógyszertári Betéti Társaság** (cím: 1084 Budapest, Auróra u. 22-28.; Cg. 01-06-513521) képviseletében **Szigetiné Dr. Krautsieder Katalin** önálló képviseletre jogosult üzletvezető (a továbbiakban: „**Bérlő**”), mint bérlő és

a **PHARMANOVA Zrt.** (cím: 1089 Budapest, Bláthy Ottó u. 9.; Cg. 01-10-044223, ügyis mint a **HAJNAL 2005. Kft.** jogutódja) képviseletében **Dr. Papp István** és **Dr. Zlinszky János**, az igazgatóság tagjai (a továbbiakban: „**Bérbeadó**”), mint bérbeadó kötötték az alábbi napon és feltételekkel:

Előzmények

- a) A Szerződő Felek megállapítják, hogy 2005. június 21. napján bérleti szerződést kötöttek a természetben 1084 Budapest, Auróra u. 22-28. alatt található Rendelőintézetben lévő (hrs. 35037/0/A/2) gyógyszertár megnevezésű, 415 m² alapterületű társasházi ingatlan, (a továbbiakban: Gyógyszertár) tárgyában, amelyet 2006. február 27. napján módosítottak.
- b) A Felek megállapítják, hogy Bérlő működésére és gazdálkodására visszavezethető okok miatt Bérlő működése veszteségesé vált. Összefüggésben ezzel, Bérlő 2013. március 31. napjáig összesen bruttó 29.718.000,- Ft, azaz huszonkilencmillió-hétszáztizennyolcezer forint és kamatai összegű lejárt bérleti díj tartozást halmozott fel Bérbeadó felé. Bérlő a tartozás fennállását jelen szerződés alapján elismeri és igazolja.
- c) A Felek közös célja az, hogy a Bérbeadó kültagi részvételével működő Bérlő gazdasági társaság gazdasági és vagyoni helyzete stabilizálódjon és Bérlő működése a jövőben ne legyen veszteséges. Közös érdekeikre tekintettel a Felek a mai napon a Bérlő helyzetének konszolidálása érdekében különböző intézkedések megtételében állapodtak meg. Ennek megfelelően Felek a mai napon Megállapodást kötnek Bérlő fenti b) pontban történő tartozásának rendezéséről és részletekben történő megfizetéséről.
- d) A c) pont szerint, tartozások rendezéséről szóló megállapodással egyidejűleg a Felek az a) pont szerinti bérleti szerződést is módosítják, annak érdekében, hogy a tartozás törlesztése és a bérleti díjak fizetése a jövőben ne haladja meg bérlő teherviselő képességét és Bérlő működése jövedelmezőbb legyen.

A Felek a bérleti szerződést az alábbiak szerint ismételten módosítják:

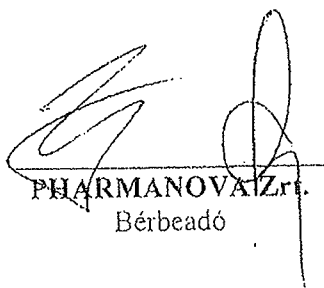
1. A bérleti szerződés 5. pont második bekezdése az alábbiak szerint módosul:
„A Bérleti díj összege havonta 350.000,- Ft, azaz háromszázötvenezer forint összeg.”
2. Jelen módosítás 2013. április 1. napján lép hatályba.

41
E
A
32

3. A bérleti szerződés jelen módosítással nem érintett pontjai változatlanok maradnak.

Ezt a bérleti szerződés módosítást a Szerződő Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott napon és helyen, annak elolvasása és közös értelmezése után, helybenhagyólag aláírták.

Kelt, Budapest, 2013. március 27.


PHARMANOVA Zrt.
Bérbeadó


Hajnal Bt.
Bérlő

15/5/2010

19/98

3 szobai melléklet

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a HAJNAL Gyógyszertár Bt. - 1084. Bpest, Auróra u. 22-28. - képviseli: Vajda Róbertné képviselő - továbbiakban: Bérbeadó - , másrészről a JÓZSEFVÁROSI EGÉSZSÉGÜGYI SZOLGÁLAT - 1084. Bpest, Auróra u. 22-28. - képviseli: Nagy Mihály főigazgató - továbbiakban: Bérlet - között alulírott napon és helyen, a következő feltételekkel.

1. Szerződő Felek megállapítják, hogy a budapesti VIII. kerület Auróra u. 22. szám alatti, 35.038/A/2/hrsz. alatti 415 m² alapterületű, gyógyszertár megjelölésű, ingatlan Bérbeadó - bejegyzés alatt álló - tulajdonát képezi.
2. A Bérbeadó iroda céljára bérbe adja, a Bérlet pedig bérbe veszi az 1. pontban megjelölt gyógyszertár céljára szolgáló ingatlanból leválasztott 123 m² alapterületű, 4 szoba + 1 közlekedő folyosóból álló helyiségegyüttest.
3. A bérleti jogviszony 1998. január hó 1. napjától kezdődően határozatlan időtartamra szól.
4. A Bérlet a helyiségeket saját költségén átépítette, és saját tulajdonú telefonállomásokkal, felszerelési tárgyakkal, bútorokkal veszi használatba. A Bérlet a helyiségeket átépített állapotban adja vissza a Bérbeadónak, a saját tulajdonú berendezési tárgyak, bútorok és telefonvonalak nélkül.
5. A Bérlet 1998. január 01.-től december 31-ig havonta Bruttó 80.000,-, azaz Nyolcvanezer forint bérleti díjat fizet a Bérbeadónak, fél-évenkénti egyidejű átutalással adott év június 30-ig, illetve december 31-ig. Bérbeadó jogosult arra, hogy évenként a KSH által megállapított inflációs rátának megfelelően módosítsa a fizetendő havi bérleti díj mértékét.
6. A Bérlet közüzemi költségeket nem fizet a Bérbeadónak, mivel a rendszereket saját hálózatáról működteti.

1/34

7. A Bérbeadó a szerződés aláírásával birtokba adja a bérelt helyiségeket, és szavatosságot vállal azoknak a Bérlő által történő zavartalan használatáért.
 8. A Bérlő a helyiségeket csak a megjelölt célra használhatja, más személyt a helyiségekbe nem fogadhat be, azokat albérlésbe csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével adhatja.
 9. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a helyiségek rendeltetésszerű használatához szükséges karbantartás a Bérlőt terheli, esetleges átalakítási munkákat csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végezhet.
 10. A Bérlő kötelezettséget vállal a bérlemény használatával kapcsolatos valamennyi hatósági előírás betartására, valamint arra, hogy a Bérbeadót haladéktalanul értesíti az ingatlanban esetlegesen fellépő nagyobb meghibásodásokról.
 11. A Bérlő a bérleti jogviszony megszűnése után másik helyiségre nem tarthat igényt.
 12. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződést bármelyik fél 6 havi felmondási idő figyelembevételével a hónap végére írásban, indoklás nélkül felmondhatja.
Azonnali hatállyal mondható fel a szerződés a jogszabályban rögzített okokon túl, ha
 - a Bérlő a bérleti díjat írásbeli felszólítás ellenére sem teljesíti,
 - a Bérlő az ingatlant rendeltetésellenes módon használja, ill. használataz a Bérbeadó beleegyezése nélkül másnak átengedi,
 - a Bérbeadó a Bérlő tevékenységét a Bérlő felszólítása ellenére akadályozza
- Megszűnik továbbá a szerződés ekkor is, ha a Bérlő jogutód nélkül megszűnik.
13. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a lakások és

a helyiségek bérletére, valamint az ellátásokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek jelen bérleti szerződést átolvasták, tartalmát megértették, s azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták.

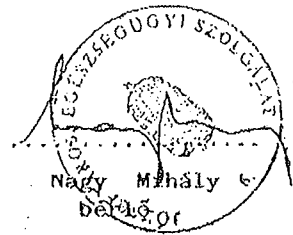
Mellékletek: 1 db alaprajz a bérelt helyiségekről (1.sz.)

Budapest, 1998. január 01.

Vajda Róbertné

Vajda Róbertné
bérbeadó

HAINAL GYÓGYSZERTÁR BT.
1084 Budapest, Auróra u. 22-28.
Telefon: 31-38-415
Adószám: 28863731-2-42
1.



Szem. ügy.
Bérl.
2013.06.19.

T. György István
E. C. (f.)
2013.06.19.

HAJNAL GYÓGYSZERTÁRI BT

1084 BUDAPEST, AURÓRA U. 22-28.

Rendelő Intézet I. emeletén

Tel./fax: 313-8415 1447. Budapest, 8. Pf.: 550.

Cégjegyzékszám01-06513521 Adószám: 28863731-2-42



Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat
Dr. Koroknai András főigazgató úr részére!

Tisztelt Főigazgató Úr!

Hivatkozással a köztünk érvényben lévő Bérleti Szerződés 5. pontjára tájékoztatom, hogy a bérleti díjat visszamenőleg

2013. január 1-től

az inflációs rátával (5,7 %) megemelem.

A bérleti díj mértéke havi:

149.756.- Ft + 40.434.- Ft (27 % ÁFA) = 190.190.- Ft.

A szerződés egyéb pontjai változatlanok maradnak.

Budapest, 2013. június 17.

HAJNAL GYÓGYSZERTÁR BT.
1084 Budapest, Auróra u. 22-28.
Telefon: 313-8415

Szigetiné dr. Krautsieder Katalin
gyógyszertárvezető

370

4. sz. melléklet

SZERZŐDÉS

Mely létrejött a HAJNAL Gyógyszertár Bt. (1084.Bp.Auróra u.22-28. adószám:28863731-2-42) mint társtulajdonos / továbbiakban Gyógyszertár/, valamint a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat (1084.Bp.Auróra u.22-28. adószám:15508157-2-42) továbbiakban Üzemeltető között, a Gyógyszertár tulajdonát képező, valamint a közös használatú épületrészek üzemeltetési és fenntartási költségeinek tárgyában.

1. Területmegosztás

Kizárólagos JESZ tulajdon:	4785 m2
Kizárólagos HAJNAL BT tulajdon:	415 m2
Közös tulajdon	1424 m2
Ebből JESZ:	1310 m2
HAJNAL.BT:	114 m2
HAJNAL BT által JESZ-nek bérbeadott:	123 m2
415-123+114=406 m2, az összes terület 6 %-a	

2. Közüemi költségek

2.1 víz – csatorna

- a szolgáltató, (Vízművek, Csatornázási Művek) számláinak 6 %-a

2.2 fűtés – melegvíz

- Gázművek számláinak 6%-a
- Fűtők bérköltségének 2%-a
- FÉG szerviz Auróra utcai számláinak 6%-a

2.3 telefon

- MATÁVCOM telefonközpont bérleti, eseti karbantartási díj 2%-a
- Telefonközpont bérköltség 2%-a
- MATÁV telefonszámla PIN kód szerinti költség

2.4 Lift

- OTIS, és ÉMI-TÜV, Auróra utcai számlák 6%-a
- Liftkezelők bérköltségének 6%-a

2.5 Hulladék

- FKF RT Auróra utcai számlából 2,5 m3/hó

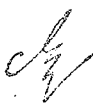
2.6 takarítás

- 5.000 Ft/hó + ÁFA, a közösen használt területekre

2.7 Őrzés – védelmi költségek

- külső portások bérköltségének 6%-a
- biztonsági szolgálat költségének 2%-a

2.8 A saját telefon fővonal, és az elektromos energia költségeit a gyógyszertár közvetlenül a Szolgáltatónak fizeti.

38 

3. Gyógyszertárat terhelik a tulajdonában lévő épületrészben, a rendeltetésszerű használattal járó falon belüli és kívüli hibák javítási költségei, kivéve a fűtési rendszer meghibásodásából adódó, anyagköltséggel nem járó javításokat.

4. Gyógyszertár a saját költségén végezteti el a kötelezően előírt munka – és tűzvédelmi méréseket és ellenőrzéseket, valamint az azok során feltárt hiányosságok pótlását, valamint kötelezi magát a tűzrendészeti előírások betartására.

5. Gyógyszertár és Üzemeltető tudomásul veszik, hogy a tulajdonukban lévő épületrészben, az egész épület statikai állapotát befolyásoló, az épület közműhálózatait érintő építészeti, épületgépészeti átalakításokat, csak egymás előzetes hozzájárulásával végezhetnek.

6. Az alagsorban a Gyógyszertár által bérelt raktár helyiség bérleti díja:

- 4.175 Ft/hó + ÁFA

7. Fizetési feltételek

- Gyógyszertár az üzemeltetési költségekről negyedévente kiállított számlát nyolc napos banki átutalással egyenlíti ki.
- Késedelmes fizetés esetén, Üzemeltető jogosult a mindenkorai jegybanki alapkamattal számolt késedelmi díj felszámolására.

8. Szerződő felek megállapodnak, hogy a takarítási , valamint a raktárbérelti díj, évente egy alkalommal, - minden év április 1-től - a KSH által közzétett inflációs rátának megfelelően változik.

9. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a PTK vonatkozó előírásai irányadóak.

10. Jelen szerződés 2002. január 1 -től lép életbe, és ezzel egyidejűleg érvényét veszti a tárgyban felek közötti 1996. június 16-án kelt Megállapodás.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasták, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, arra jogosult képviselőik útján írták alá.

Budapest, 2001. december .

40.40
 Üzemeltető részéről



Najda Robert
 gyógyszerész részéről

HAJNAL GYÓGYSZERTÁR BT.
 1084 Budapest, Apórá u. 22-28.
 Telefon: 06-1-58-43.5
 Adószám: 24012731-2-42

39
 ch

5. számú melléklet

KARBANTARTÁSI SZERZŐDÉS

meily létrejött egyrészről a HAJNAL Gyógyszertár Bt (1084. Budapest Auróra u.22-28.)-továbbiakban HAJNAL Bt-, másrészről a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat (1084. Budapest Auróra u.22-28.)-továbbiakban JESZ- között, az alábbiak szerint:

1. JESZ vállalja, hogy HAJNAL Bt által a Bp.VIII. ker Auróra u.22-28. szám alatt lévő épületben működtetett gyógyszerterületén épületkarbantartási munkákat végez.

2. Az elvégzendő munkák: -eseti hibaelhárítási, javítási munkák (elektromos, víz-és fűtészerezés, lakatos és asztalos)
-negyedéves rendszerességgel a helyiségek műszaki állapotára vonatkozó általános átvizsgálás. A vizsgálat alapján javaslatként az elvégzendő megelőző javítási-karbantartási munkákra.

3. Külön megrendelés alapján ezen munkákat JESZ el is végzi, de azok nem tartoznak a szerződés kereteibe.

4. A munkákhoz szükséges anyagokat eseti megbeszélés szerint a HAJNAL Bt biztosítja, JESZ által megadott mennyiségi és minőségi paraméterek alapján, vagy a JESZ szerzi be, HAJNAL Bt által utólagos elszámolásra biztosított készpénzért.

5. A 2. pontban felsorolt munkákért JESZ 8.000 Ft/hó+ÁFA átalánydíjat számláz HAJNAL Bt-nek.

6. JESZ, évente egy alkalommal jogosult az átalánydíjnak, a KSH által közzétett hivatalos inflációs ráta mértékével megegyező módosítására.

7. A szerződés kereteibe nem tartozó munkákra, megrendelés esetén JESZ árajánlatot ad, az elvégzett munkát, annak elvégzése után számlázza HAJNAL Bt felé.

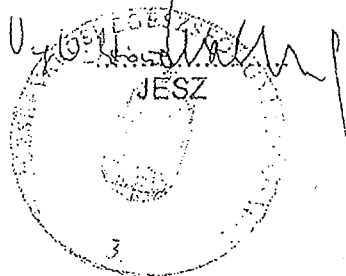
8. Az elvégzett munkákat és az anyagfelhasználást JESZ naplózza, a teljesítést HAJNAL Bt képviselője igazolja.

9. JESZ-t a szerződéssel kapcsolatos kérdésekben a Műszaki osztály vezetője képviseli.

10. Jelen szerződés határozatlan időre szól, azt szerződő felek, - indoklás nélkül - 30 napos határidővel mondhatják fel.

11. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a PTK vonatkozó előírásai irányadók

Budapest, 2000. június 1.



Najda Tibor
HAJNAL Bt

HAJNAL GYÓGYSZERTÁR BT.
1084 Budapest, Auróra u. 22-28.
Telefon: 31 38-415
Adószám: 28363731-2-42
1.

40

