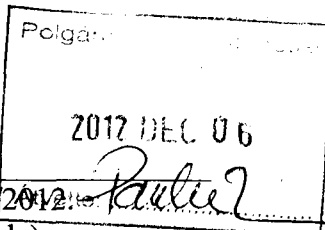


BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI
ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE



Ikt.sz.: 114 - 414 /2012.

Kt. ülés szám: 116 - 28 /2012.

Az ülés időpontja: 2012. december 19.

Hiv. sz.: 1/SZOC/1228-7/2012
(Szoc. és Eü. Iroda)

ELŐTERJESZTÉS

a Zsókavár utcai házi orvosi rendelőben gyógyszerár kialakításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Zsókavár utcai felújított orvosi rendelő épületében kialakításra került egy helyiség, amely jelenleg szerkezetkész állapotú, és alkalmas lehet közforgalmú gyógyszerár létesítésére.

A gyógyszerárak létesítésével kapcsolatos szabályokat a biztonságos és gazdaságos gyógyszer- és gyógyászati segédeszköz-ellátás, valamint a gyógyszerforgalmazás általános szabályairól szóló 2006. évi XCVIII. törvény (a továbbiakban: Törvény), míg a gyógyszerárak működésével kapcsolatos szabályokat (különösen a személyi, tárgyi feltételeket) a **közforgalmú**, fiók- és kézigyógyszerárak, továbbá intézeti gyógyszerárak működési, szolgálati és nyilvántartási rendjéről szóló 41/2007. (IX. 19.) EüM rendelet tartalmazza.

A Törvény 49/A. § (2) bekezdése értelmében azon a településen, ahol már működik közforgalmú gyógyszerár, új közforgalmú gyógyszerár létesítésére az egészségügyi államigazgatási szerv akkor írhat ki pályázatot, ha az új gyógyszerárral együtt számított valamennyi közforgalmú gyógyszerárra átlagosan az 50 000 lélekszámot meghaladó fővárosi kerületekben legalább *4000 lakos jut*, és a meglévő közforgalmú gyógyszerárak bejárata és az új közforgalmú gyógyszerár bejárata között legalább *250 méter* távolság van. Ugyanezen jogszabályhely (3) bekezdése kimondja, hogy a meglévő és az újonnan létesített közforgalmú gyógyszerárak közötti legkisebb távolságon, a közúton vagy közterületen történő megközelítéshez szükséges legrövidebb utat kell érteni.

A Zsókavár utcában két gyógyszerár működik, mindkettő önkormányzati tulajdonú ingatlant bérel:

1. Zsókavár u. 43. alatt **Újpalota Gyógyszerár**,
2. Zsókavár u. 24-26. sz. alatt **Zsókavár Gyógyszerár**.

Kerületünkben jelenleg 15 közforgalmú gyógyszerár működik, ezért a fenti jogszabályi rendelkezésre, illetve a jelenlegi lakosság számra (közel 80.000 fő) figyelemmel, még létesíthető lenne további gyógyszerár. Tekintettel azonban arra, hogy a 15 gyógyszerárból 2 (Újpalota Gyógyszerár, Zsókavár Gyógyszerár) a Zsókavár utcai rendelőtől a 250 m-es távolságon belül van, a Zsókavár utcai orvosi rendelőben gyógyszerár nem létesülhet.

A Zsókovári Gyógyszertár a *Szirt Invest Kft.*, az Újpalota Gyógyszertárat az *Újpalota Patika Bt.* üzemelteti. A két gyógyszertár közötti távolság 250 m.

A **Zsókovári Gyógyszertár** esetében a működési engedély jogosultja a SZIRT INVEST Befektető és Vagyonkezelő Kft., ezen belül dr. Szoboszlai Norbert a személyes gyógyszertár működtetési jog jogosultja. Dr. Szoboszlai Norbert gyógyszerész végzettségű, aki a gyógyszertár vezetését személyesen köteles ellátni, amennyiben azt ellátni nem tudja, úgy köteles felelős vezető alkalmazásával biztosítani a lakosság ellátását.

Az **Újpalota Gyógyszertár** esetében Dedinszky Csabáné a személyes működtetési joggal rendelkező gyógyszerész, 2008. évben 60 napnál hosszabb idejű megbízást kért Vida Krisztián szakgyógyszerész részére, nyilvántartásunk szerint jelenleg ő a személyes működtetési jog tulajdonosa. Az Újpalota Patika Bt. ügyvezetője Dedinszky Csabáné.

A Törvény 48. § (1) bekezdése szerint *új közforgalmú gyógyszertár* az alábbiak szerint létesülhet:

- „a) kérelemre, ha a gyógyszertár létesítési helye szerint illetékes települési önkormányzat képviselő-testülete azt kéri és
 - aa) az adott településen közforgalmú gyógyszertár nem működik, vagy
 - ab) a 49/A. § (2) bekezdésében foglalt feltételek teljesülnek, vagy
- b) hivatalból, amennyiben a 49/A. § (1)-(2) bekezdésében foglaltak felülvizsgálatának eredményeként az szükséges, mely felülvizsgálat naptári félévente lefolytatásra kerül”.

A Törvény 53/B. §-a értelmében a *közforgalmú gyógyszertár áthelyezésére* két esetben nyílik lehetőség:

- ha a gyógyszertárnak helyet adó ingatlan bérleti joga (az ingatlan tulajdonosának a bérlet hátrányosan érintő rendelkezése okán) megszűnik, vagy az ingatlan megsemmisül;
- a gyógyszertár működtetője vagy (az önkormányzat és a működtető) együttes kérelmére, amennyiben az a települési alapellátási szolgáltatások fejlesztési forrásból megvalósuló, 2011. január 1-je előtt meghirdetett, pályázatokkal összefüggő integrációjához, fejlesztéséhez kapcsolódik. (A Zsókovári u. rendelő felújítása ilyen pályázat volt.)

Az áthelyezésnek mindkét esetben feltétele a már említett 250 m távolság megléte.

Mindkét gyógyszertár az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanban működik, a Palota Holding Zrt-vel kötött bérleti szerződés alapján. A Szirt Invest Kft. bérleti szerződése (1. melléklet) 2012. szeptember 30-án lejárt, az Újpalota Patika Bt. bérleti szerződése (2. melléklet) határozatlan időtartamú, jelenleg is érvényes, az közös megegyezéssel vagy felmondással – figyelemmel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 43. § (1) bekezdésére –, legalább 1 éves felmondási idővel szüntethető meg.

A Zsókovári utcai Orvosi Rendelőben 10 felnőtt háziorvos, 5 gyermekorvos, 7 védőnő és 5 felnőtt fogorvos dolgozik, akik közel 20 000 fő kerületi lakost látnak el, ezért fontos lakossági érdek, hogy itt közforgalmú gyógyszertár létesüljön.

Az Önkormányzat, mint a Zsókavár utcai ingatlan tulajdonosa – az önkormányzati ingatlanok bérbeadására vonatkozó szabályokra figyelemmel – az általa meghatározott feltételek szerint, az általa kiválasztott bérlőnek bérbe adhatja az érintett épületrészt/helyiséget.


Mindkét esetlegesen megszűnő gyógyszerár üzemeltetője, illetve az önkormányzat és az üzemeltető együttesen is kérheti (az OTH-tól) *gyógyszertárának áthelyezését* máshová, ha talál megfelelő ingatlant/helyiséget a célra.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Zsókavár utcai orvosi rendelőben létesítendő gyógyszerárral kapcsolatos előterjesztést vitassa meg és fogadja el a határozati javaslatokat.

Budapest, 2012. december 3.

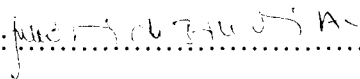


László Tamás
polgármester

Témafelelős: Szociális és Egészségügyi Iroda 

Egyeztetésre megküldve:hónap Címzett: Pénzügyi Iroda, TÉFI

Bizottságok: PJB SZCSTB KKESB TVÉKB

Jegyzői láttamozás: 2012. hó nap Aláírás: 

Meghívandók:

Az előterjesztést kapiák:

Melléklet: -

1. Újpalota Patika Bt. bérleti szerződése,
2. SZIRT INVEST bérleti szerződése,
3. helyszínrajz.

Határozati javaslatok:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

(1) egyetért azzal, hogy a Zsókavár utcai Orvosi Rendelő épületében közforgalmú gyógyszerár létesüljön.

Határidő: 2012. december 19.

Felelős: polgármester

(2) felkéri a polgármestert, hogy folytasson mindkét gyógyszerár képviselőjével tárgyalásokat annak érdekében, hogy az önkormányzat számára kedvezőbb feltételeket ajánló közforgalmú gyógyszerár kerüljön áthelyezésre a Zsókavár utcai Orvosi Rendelő épületébe, és a tárgyalás eredményéről a Képviselő-testületnek számoljon be.

Határidő: 2012. február 28.

Felelős: polgármester

A döntés alapjául szolgáló jogszabályhelyek:

- *a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdése, 9. § (1) bekezdése,*
- *a gyógyszertárak létesítésével kapcsolatos szabályokat a biztonságos és gazdaságos gyógyszer- és gyógyászati segédeszköz-ellátás, valamint a gyógyszerforgalmazás általános szabályairól szóló 2006. évi XCVIII. törvény 53/B. §.*

A határozatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

A . B Gy C

Eredetivel meggyűző
hiteles másolat!

2012.02.15. 15:37:46
UDVHIVÓR UTCA 10. SZ. BUDAPEST
#0884 P 001/002
10.08.31.

HELYISÉG BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött a Főv. XV. ker. Önkormányzat megbízása alapján a Palota Holding RT. /Bp. XV., Pattogós u. 4/a./, mint bérbeadó, valamint

ÚJPALOTA PATIKA BT bérlet
ügyvezető: Dadinszky Csabáné bérletárs
között a 1177. Nyírpalota u. 35. f. 1.

Budapest XV., ... Isztkovári ... u. ... 43 sz.

alatti nem lakás céljára szolgáló bérleményre, az alábbi megállapodás szerint:

1./ A bérleti jogviszony kezdete: 1996. máj. 01.

2./ A bérleti jogviszony időtartama: határozatlan
- határozott 199.....-tól - 199.....-ig

3./ A bérlet jogcíme:

4./ A bérlemény alapterülete: 180 m²

A bérlemény bérleti díja: 7560 Ft/m²/év+ÁFA

- " - : 113400 Ft/hó+ÁFA 28350-

Viz- és csatornadíj: vízművek-nél fizeti Ft/hó+ÁFA

ÁFA díjat az ELKÜ fele fizeti

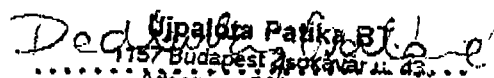
A bérleti és egyéb díjakat a bérlő a számla kézhezvételét követően a számlán feltüntetett időpontig köteles kiegyenlíteni.

Amennyiben a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a bérleti és egyéb díjat nem fizeti meg, a bérbeadó a szerződés felmondását kezdeményezi.

- 5./ A bérbeadó a bérleti díjat minden év január 1-től az infláció mértével - minimum 20%-kal - emeli jelen szerződés alapján, minden külön értesítés nélkül. A közüzemi díjat - viz- és csatorna stb. áremelkedése esetén a 4./ pontban jelzett díjtétel is változik.
- 6./ A bérlő gondoskodik a helyiség tevékenységi köréhez szükséges kialakításáról, továbbé a burkolatok, ajtók, ablakok karbantartásával, felújításáról, pótlásáról és cseréjéről.
- 7./ A bérlő/és bérlőtársa/ a bérleményt rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatja.
- 8./ A szerződés megszűnését követően a bérlő a bérbeadótól másik helyiségre nem tarthat igényt.
- 9./ A szerződés megszűnésekor a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell a bérlőnek a bérbeadó részére átadni.
- 10./ A helyiség albérletre nem adható.
- 11./ A bérlő a helyiségbe más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.
- 12./ ÓvadékFt megfizetése a szerződés megkötésének a feltétele.
- 13./ A helyiségbérlemény fűtési díja közvetlenül a FŐTÁV-nak fizetendő.
- 14./ Bérlő vállalja a mellékvizmérő és elektromos árammérő óra névátiratását. A vízdíjat a Vízművek, az áramdíjat az ELMŰ felé fizeti. A fűtési díj fizetésével kapcsolatban a FŐTÁV-ot szerződésmódosítás ügyében megkeresi. Budapest, 199:

PALOTA-HOLDING RT.
Batthyány u.4/a.


.....
bérbeadó


.....
Óvadász
1157 Budapest, Árpád u. 43.
Adószám: 28859587-242
OTP Bank Zrt 5007-20384975

Szerződés száma: HU-0462/C/01/07.

Kezelő neve: Józsné Aranyossy Ágnes

Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Helyiségbérleti szerződés

(egyoldalú tartozáselismerő nyilatkozattal együtt érvényes)

amely egyrészről a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai u. 1-3., adószáma: 15515005-2-42), mint a bérlemény tulajdonosa (a továbbiakban: Tulajdonos) és bérbeadó nevében eljáró

- **Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő ZRt.**
székhely: 1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
cégjegyzékszám: 01-10-041768
képviseli: Hollósné Döme Mária gazdasági igazgató
Ambrus János műszaki igazgató
bankszámlaszám: OTP 11715007-0409346
adószám: 10706996-2-42

továbbiakban: **Bérbeadó**

másrészről a

- **SZIRT INVEST Befektető és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság**
cég rövidített megnevezése: **SZIRT INVEST Kft.**
székhelye: 1163 Budapest, Ballada u. 13.
cégjegyzékszám: 01-09-867791
képviseli: Sziklai Attila Gábor (1163 Bp. Ballada u. 13.
bankszámlaszám: MKB Bank Rt.
10300002-20255271-20023285
adószám: 13682831-2-42
Működési engedély:

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

(Bérbeadó és Bérlő együtt: **Szerződő felek**) között jött létre, alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1.

A **Bérbeadó** – a 13.813/2007. számú, 2007. szeptember 7. napján kelt Tulajdonosi hozzájárulás alapján – bérbe adja, a **Bérlő** bérbe veszi a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló:

Budapest 91158/097/B/075. helyrajzi szám alatt nyilvántartott,
természetben a
Budapest XV., Zsóka u. 24-28. szám alatti földszintjén lévő

356,02 ≈ 356 nm üzlet
+ 55,97 ≈ 56 nm tulajdonrészhez tartozó közös használatú helyiség,
mindösszesen 412 m² összterületű
30 db helyiségből álló **Bérleményt** (a továbbiakban: bérlemény)

a többször módosított 26/2003. (VI. 30.) önkormányzati rendelet alapján, közforgalmú gyógyszerár tevékenység végzése céljára.

2.

A szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonost illetik a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadói jogok – ezen belül a bérleti és a bérbeadónak fizetendő közmű díj – és terhelik a bérbeadói kötelezettségek.

PALOTA HOLDING ZRT.

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

SZIRT Kft

INGATLANKEZELÉSI OSZTÁLY

2

1. oldal, összesen: 8



A Bérbeadó a bérbeadás tekintetében a Tulajdonos megbízása alapján, helyette és a nevében jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére Bíróságok és hatóságok előtt a Tulajdonos jogosult.

3.

A hivatkozott rendelet szerint a bérlemény övezeti besorolása: **Kiemelt I.**

A bérleti jogviszony kezdete: 2007. október 1-től

A bérleti jogviszony időtartama: 2012. szeptember 30-ig

Bérleti díj: 824.000,- Ft + ÁFA/hó

azaz: Nyolcszázhuszonnégyezer forint + ÁFA/hó

Bérleti díj fizetésének kezdete:

2007. október 1.

2008. 01. 01.

Felek rögzítik, hogy Bérelő a Bérbeadó házipénztárába 2007. augusztus 22-én 741.600,- Ft (azaz: Hétszáznegyvenegyezer-hatszáz forint) pályázati díjat fizetett be.

Fenti összeget – a pályázati kiírás értelmében – Bérbeadó a Bérelő részére a bérleti díj fizetésének kezdetétől hat havi egyenlő (123.600,- Ft/hó) részletben a fizetendő bérleti díjba beszámítja.

Víz-csat. díja: (változó)

Közgy. határozat alapján 31,- Ft/m²/hó

10.643,- Ft + ~~ÁFA/hó~~

Szemétszáll. díja: (változó)

Főv. Közterület-fenntartó Zrt. felé fizetendő

Áramdíj: (változó)

ELMŰ Nyrt. felé fizetendő

Fűtés díja: (változó)

FŐTÁV Zrt. felé fizetendő

A Bérelő a fenti összegek – esedékességkor történő - fizetését vállalja.

4.

A Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2008. január hónap.

2008. január hónap.

5.

A Bérelő a havi bérleti díjat köteles havonta előre, a hónap 20. napjáig megfizetni, a Bérbeadó által – a Tulajdonos nevében - kiállított számla alapján. A Bérelő késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó jogosult a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot felszámítani.

6.

A Bérelő hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, használati díj és egyéb hátralék esetén – ha a Bérelő a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a Bérbeadó a Bérelő jelen szerződésben szereplő személyes adatait követeléskezelő cégnek kiadja.

7.

A Bérelő tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, közmű díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a Bérbeadónak befizetett összeget a Bérbeadó előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a legrégebbi bérleti díj, majd a legrégebbi közüzemi díj tartozásra számolja el.

8.

A Bérbeadó a bérleményt az átadás – átvételi eljárás napjától veszi birtokba, amennyiben a Bérelő a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette.

PALOTA HOLDING ZRT.

SIERT Kft

1136 Budapest, Szarvaskő u. 4-6.
INGATLANKEZELÉSI OSZTÁLY

2. oldal, összesen: 8

9.

A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személyek nincs a helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a Bérletet a zavartalan használatban akadályozza vagy korlátozza.

10.

A bérlet tartama alatt a Bérbeadó gondoskodik a Bérlet törési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a Bérbeadót terhelő hibák kijavításáról. A Bérlet ezen munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt megállapodás alapján átvállalhatja.

11.

A Bérlet kijelenti, hogy a Bérletmenyt kizárólag a 3. pontban megjelölt tevékenységének végzése céljából veszi igénybe, és kizárólag saját maga használhatja.

A Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérletmenynek Bérlet általi további használatba adásához, valamint jelen szerződésben foglalt tevékenységtől eltérő célra való használatához, a helyiség – a Bérlet vagy más cég székhelyként v. telephelyként bejelentéséhez a Tulajdonos – határozattal hozott - előzetes írásbeli hozzájárulása, valamint a Bérbeadó és Bérlet ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződés módosítás) szükséges.

12.

A bérletmeny bérleti joga kizárólag a Tulajdonos hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el.

13.

A Bérlet vállalja, hogy a jelen szerződés megkötését követő 8 napon belül megköti valamennyi, a bérletmeny használatához a Bérbeadó szerint szükséges szolgáltatási szerződést (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Díjbeszedő Zrt-vel, az ELMŰ Nyrt-vel, a FŐTÁV Zrt-vel és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a Bérbeadó felé a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja.

A Bérlet tudomásul veszi, amennyiben a Bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérletmenyben, azt törni köteles, és a mérőóra felszerelését követő 8 napon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a Bérbeadó felé.

A Bérlet vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 3. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

14.

A Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlet a jelen szerződés megkötése előtt öt havi bérleti díjnak megfelelő 4.120.000,- Ft + ÁFA, mindösszesen 4.944.000,- Ft (azaz: Négy millió-kilencszáznegyvennégyezer forint) összeget igénybevételei díjként a Tulajdonosnak megfizetett. A Bérlet tudomásul veszi, hogy ez az összeg a bérleti jogviszony megszűnésekor nem jár vissza a részére.

15.

A Bérlet vállalja, hogy Bérbeadó házipénztárába háromhavi bérleti díjnak megfelelő 2.472.000,- Ft (azaz: Kettő millió-négy százhetvenkettőezer forint) óvadékot fizet be.
A 2001/45. Adózási kérdés alapján ÓVADÉK ÁTVÉTELE ÁFAFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉGET NEM EREDMÉNYEZ.

A Bérbeadó az óvadékot a bérleti díj, a közüzemi díj vagy károkozás esetén a bérleti díjra, a közüzemi díjra és a kártalanításra, valamint ezek kamataira szabadon, a Bérlet hozzájárulása nélkül

felhasználhatja. Ez esetben a **Bérlő** köteles az óvadékot az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni

A befizetett óvadék összeg nem kamatozik és a bérleti szerződés megszűnésekor visszajár a **Bérlő**nek, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka, és a bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadónak**.

16.

A **Bérlő** köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakban, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékben, épület-felszerelési tárgyakban - mind kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

A **Bérlő** 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 **Bérlő** köteles. Ettől a felek külön megállapodásban eltérhetnek.

A **Bérlő** a bérleményben a többi bérlő, a szomszédok, valamint a **Bérbeadó** nyugalmát és munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A **Bérlő**, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérlő, a szomszédok, valamint a **Bérbeadó** nyugalmát vagy munkáját zavarja.

A **Bérlő** a bérleményben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélyek (pl. működési engedély, építési engedély, használati mód változtatás – beleértve az energia igényt is) 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.

Bérlő tudomásul veszi és elfogadja, hogy tevékenysége megkezdése előtt a jelen bérleti szerződésben megállapított helyiség használati mód megváltoztatásához a Tulajdonos és a társasház beleegyező nyilatkozata szükséges.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérleményt nem használja a 3.) pontban meghatározott célra, (minimum 6 hónapig egyáltalán nem, illetve nem rendeltetésszerűen) a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani.

17.

A bérlő tulajdonában álló, a bérleményben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károokra a **Bérlő** köteles biztosítást kötni.

18.

A **Bérlő** 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 a **Bérlő** tevékenysége miatt válik szükségessé,
- c./ a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról, a helyiség előtti utcaszakasz takarításáról,
- d./ az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e./ a helyiségekhez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f./ a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- g./ működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint

h./ a 48/1994. (VIII.1.) Fővárosi Közgyűlés rendeletének 3.§.ában foglaltakról

i./ a Tulajdonos előzetes hozzájárulásának beszerzése a feltétel, minden hatósági engedélyhez kötött építési, átalakítási és felújítási munkák elvégzéséhez.

j./ a Bérelő a bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül köteles a cégnyilvántartásból törölni a székhelyként illetve telephelyként bejelentett önkormányzati tulajdonú ingatlant, ezt a Bérbeadó felé igazolni

19.

A Bérelő a bérleményben csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is.

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

A Bérelő értéknövelő beruházásait jogosult – a Bérbeadóval ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a bérlemény állagának sérelmé nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a Bérbeadónak megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A Bérbeadó a Bérelő értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, ha ahhoz a beruházás megkezdése előtt hozzájárult és abban, illetve a felek írásban megállapodtak. A Bérelő ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a Bérbeadó ehhez előzőleg hozzájárult.

20.

A Bérelő az épület homlokzatán 1 m²-nél nagyobb emblémáját, reklámját a Tulajdonos és a Társasház - előzetes hozzájárulása esetén - a Bérbeadó által engedélyezett helyen és kivitelben helyezheti el, a Bérbeadóval külön szerződésben történő megállapodás alapján. A Bérbeadó a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti. Az elhelyezéshez szükséges engedélyeztetési eljárás és kivitelezési költség a Bérelőt terheli.

21.

Bérelő a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírói változásjelentési kérelem benyújtását követő 15 napon belül Bérbeadónak bejelenteni. 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 postai kézbesítés megkísérlésének napját követő 5. /ötödik/ napon kell kézbesítettnek tekinteni.

22.

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.

23.

A bérleti jogviszony a 3./ pontban meghatározott kezdeti időponttól határozott ideig tart, a felek azt csak a Tulajdonos jóváhagyásával, egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.

3
PALOTA HOLDING ZRT
1156 Budapest, Széchenyi u. 4-6.
INGATLANKEZELÉSI OSZTÁLY

SZIRT Kft

2

5. oldal, összesen: 8

24.

A határozott idő alatt a **Bérbeadó** jogosult hat havi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha a bérleti jogviszony megszüntetésére városrendezés okából van szükség, és emiatt a bérleti jogviszony fenntartása nem lehetséges.

25.

A **Bérlő** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.

26.

A **Bérbeadó** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt, ha a **Bérlő**

- a./ A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet,
- b./ A bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
- 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 bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül, vagy a **Bérbeadó** felhívását követő 8 napon belül nem köti meg a bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.
- e./ 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.
- f./ A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- g./ 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**.
- h./ A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i./ A bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést.
- j./ A bérleményt úgy használja, a **Bérlő**, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, vagy a **Bérbeadó**t a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- k./ A bérleményt legalább 6 hónapig egyáltalán nem, ill. nem rendeltetésszerűen használja.
- l./ Nem köt biztosítást a bérleményben levő vagyontárgyaira, valamint a tevékenységéből eredő károkat, ezt a **Bérbeadó** felhívása ellenére 8 napon belül nem pótolja.
- m./ Az épület homlokzatán az Önkormányzat, mint tulajdonos előzetes hozzájárulása nélkül helyez el emblémát, reklámot, és azt a **Bérbeadó** felszólítása ellenére, a felszólításban meghatározott időpontig nem távolítja el.
- n./ A székelyében vagy képviselőjében bekövetkezett változást a változásjelentési kérelem cégbírósághoz történő benyújtását követő 15 napon belül nem jelenti be a **Bérbeadónak**
- o./ Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadó**t terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.

27.

A bérleti jogviszony egyebekben a 31. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

28.

A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkor felszereltséggel a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. A **Szerződő felek** az átadott bérleményről állapotfelvevési és helyiségleltárt tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságától kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a **Bérbeadó** 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 bér és járulékaik erejéig.

29.

Ha a bérlemény korábban a **Bérlő** székhelyeként vagy telephelyeként a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül a bérlő köteles azt töröltetni.

30.

A **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a **Bérbeadó** szerződésszegése miatt került sor.

31.

A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint a többször módosított 26/2003. (VI. 30.) sz. Önkormányzati rendelet mindenkor vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

32.

Szerződő Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

33.

A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei megerősítésére közjegyző előtt egyoldalú tartozás elismerő nyilatkozatot fog aláírni. Ez alapján nemteljesítés esetén közvetlen bírósági végrehajtásnak van helye.

A **Szerződő Felek** kijelentik, és kötelezik magukat arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a **Bérbeadó** számlái, nyilvántartásai, könyvei alapján készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítvány igazolja, amelynek elfogadására a Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérbeadó** a közjegyzőtől a teljesítés kötelezettség lejáratának, különösen a bérleti jogviszony megszűnése megállapításának ténytanúsítványba foglalását is kérheti, amennyiben a bírósági nemperes eljáráshoz erre szükség van.

A **Szerződő Felek** a felkért közjegyzőnek a titoktartási kötelezettsége alól a felmentést megadják, abból a célból, hogy a fenti egyoldalú tartozás elismerő nyilatkozatot, ill. a ténytanúsítványt elkészítse.

A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy egyoldalú tartozás elismerő nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a **Bérlőt** terhelik.

34.

A jelen bérleti szerződés akkor lép hatályba, ha a **Bérlő** az igénybevételi díjat a **Tulajdonosnak**, az óvadékot a **Bérbeadónak** megfizette, valamint a **Bérbeadó** által megjelölt közjegyzőnél az egyoldalú tartozás elismerő nyilatkozatot aláírta.

A **Bérlő** tudomásul veszi, a bérleti szerződés nem léphet hatályba, ha az egyoldalú tartozás elismerő nyilatkozatot az önhibájukból nem írja alá.

PALOTA HOLDING ZRT

SZIRT Kft. 1130 Budapest, Szűzszén u. 4-6.
INGATLANKEZELÉSI OSZTÁLY

7. oldal, összesen: 8

35.

A Szerződő Felek kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.

36.

Bérlő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a helyiségbe 30 napon belül mellékvízmérőt köteles felszereltetni, és a Fővárosi Vízművek Zrt-vel a „Mellékvízmérős Díjmegosztási Szerződés”-t megkötöni. Amennyiben Bérlő az erre vonatkozó bizonylatot legkésőbb 2007. november 30-ig nem mutatja be, úgy Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani.

37.

A Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatal, mint tulajdonos felhatalmazása alapján a Palota Holding Zrt. ajánlatot kért a szerződés szerinti helyiségcsoport bérbevételére.

Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a Bérlő ezen felkérésre 2007. augusztus 22-én benyújtott ajánlata.

38.

Jelen szerződés nyolc (8) számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a Szerződő Felek elolvasás után, mint akarattal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2007. *augusztus* hó *1.* nap

PALOTA HOLDING ZRT
1156 Budapest, Szűrnázud u. 4-6.
INGATLANKEZELÉSI OSZTÁLY

Ambrus János
Bérbeadó képviselője

Ambrus János
műszaki igazgató

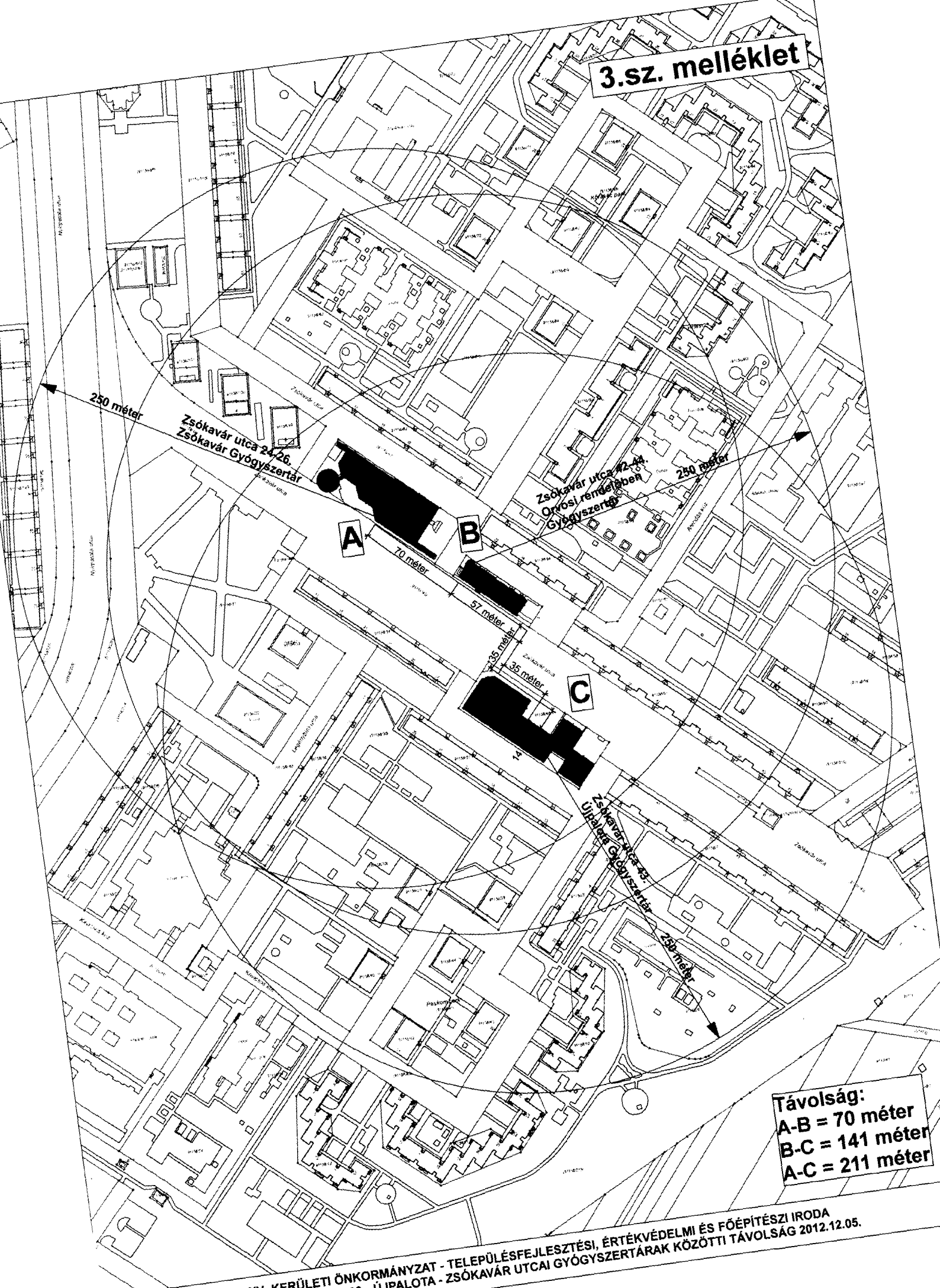
Hollósne Döme Mária
gazdasági igazgató

Szirt Invest
Bérlő képviselője

Szirt Invest
Befektető és Vagyongazdálkodó Kft.
1163 Budapest, Ballada u. 13.



3.sz. melléklet



Zsókavár utca 24-26.
Zsókavár Gyógyszertár

Zsókavár utca 42-44.
Orvosi rendelőben
Gyógyszertár

A

B

C

70 méter

57 méter

35 méter

Távolság:
A-B = 70 méter
B-C = 141 méter
A-C = 211 méter