



ELŐTERJESZTÉS

Sándorfalva Város Képviselő-testületének

- Előterjesztő: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester
- Tárgy: Sándorfalva, Szabadság tér 4/A. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanában lévő rendelő helyiség bérleti jogviszonya Geocardia Bt-vel
- Melléklet: Előterjesztés, határozati javaslat, szerződés-tervezet
- Iktatószám: 3-46/2017.
- Felelős: Katosné Kószó Matild
műszaki ügyintéző

SÜRGŐSSÉGI!

Véleményezésre megküldve: Ügyrendi és Jogi Bizottság

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni!
A döntéshez egyszerű többség szükséges!**

Törvényességi véleményezésre
bemutatva:

2017. március 29.



Iktatószám: 3-46/2017.

Tárgy: Sándorfalva, Szabadság tér 4/A. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanában lévő rendelő helyiség bérleti jogviszonya Geocardia Bt-vel

Sándorfalva Város
Képviselő-testülete
részére

Sándorfalva

Tisztelt Képviselő-testület!

Sándorfalva Város önkormányzatának tulajdonában áll a Sándorfalva, Szabadság tér 4/A. szám alatti többfunkciós ingatlan. Az ingatlan bérbeadásra kijelölt rendelő helyiségének bérbevétele iránt nyújtott be kérelmet Dr. Túri Piroska kardiológus belgyógyász főorvos, a Geocardia Bt. képviseletében.

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásával kapcsolatban a Sándorfalva Város Képviselő-testületének az **önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 9/2003. (IV.17.) rendelethez** (továbbiakban Lakásrendet) az irányadó. A rendelet 1. §-ának (2) bekezdése értelmében a bérbeadói jogok gyakorlására a képviselő-testület jogosult.

Az Egészségház épületében lévő rendelő jelenleg heti egy alkalommal (hétfőn reggel) vérvételi feladatellátásra szolgál, hetente egy órában (szerda délután) foglalkozásegészségügyi szakorvosi ellátás, ezen felül heti egy alkalommal (csütörtökön délután) nőgyógyászati ellátás folyik benne.

A helyiség leírása:

A bérelni kívánt helyiségcsoport összesen 32 m² alapterületű, mely tartalmaz egy 18,96 m² területű rendelőt, egy 10,24 m² alapterületű várót és 2,87 m² alapterületű vizesblokkot (mosdó-WC). A kiadott helyiségcsoport orvosi rendelő céljára berendezett, a vizsgálatokhoz a legszükségesebb berendezési tárgyak a helyszínen rendelkezésre állnak, számítógépet azonban nem tudunk biztosítani. A kérelmező nyilatkozata szerint a rendeléshez szükséges egyéb eszközöket, felszereléseket bérlő fogja biztosítani.

Bérlő nyilatkozata:

A rendelkezésre álló adatok, nyilvántartások alapján megállapítható, hogy Dr. Túri Piroska, a Geocardia Bt. képviseletében jár el, a cég főtevékenysége a szakorvosi járóbeteg-ellátás. Kérelmező beadványában leírja, hogy Sándorfalván, az Egészségnapok alkalmával kardiológiai szűrővizsgálatot végzett, melynek során úgy észlelte, hogy a lakosság részéről

van igény arra, hogy helyben elérhető legyen a szakorvosi ellátás. A helyben végzett kardiológiai magánrendelése során elsősorban szív- és érrendszeri szűrést, rizikófelmérést, magas vérnyomás, mellkasi fájdalom kivizsgálását, kezelését, EKG vizsgálatot, műtét előtti kivizsgálást, operálhatóság véleményezést végeznék.

A későbbiekben, amennyiben lesz rá igény, további eszközös diagnosztika (bérnyomás – Holter monitorozás, terheléses EKG) is bekerülhet a vizsgálatok közé és OEP finanszírozott ellátás irányában is tesz lépéseket.

Bérleti díj meghatározása:

A bérleti díja meghatározásához értékbecslői szakértői véleményt kértünk, mely alapján a rendelő használatáért havi 40.000 Ft bérleti díjat tart reálisnak. A helység jelenleg maximum napi két rendelésre, heti öt napon alkalmas, tehát ez rendelésenként 4000 Ft havi díjat jelentene. Ez azonban nem tartalmazza a helyiség rezszi költségét, illetve egyéb fenntartási költségeket, takarítás, karbantartás.

A helyiség jelenlegi bérlői az alábbi bérleti díjat fizetik, mely tartalmazza a rezszi költségeket is. A heti egy órai szakrendelésért, havonta 11 450 Ft, a heti két órai szakrendelésért 20 080 Ft bérleti díjat fizet.

A heti egy órás rendelési időt, a szakrendelés eszközigényét, a vizsgáló eszközök energiaigényéből és a veszélyes hulladékból származó rezszi költségeket figyelembe véve a helyiség havi bérleti díjaként 11 450 Ft megállapítását javaslom.

A helyiség használatáért külön rezszi díjat nem kell fizetni, azt a bérleti díj tartalmazza.

Összegzés:

Városunk fejlődése szempontjából nagy előrelépést jelentene, ha egyre több szakorvosi ellátást tudnánk biztosítani a lakosság számára, hisz ez az önkormányzatunk egyik kiemelt célja is.

Örömmel értesültünk a főorvosnő kezdeményezéséről. A második szakorvosi rendelés megjelenése előmozdíthatja további szakorvosok jelentkezését lakossági igény esetén.

Megítélésem szerint a bérleti szerződés mellett szól az, hogy az önkormányzati ingatlant jobban hasznosítanánk és ráadásul a helyi egészségügyi ellátások körét ilyen fontos szakellátással bővítenénk.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat tárgyalja meg és amennyiben azzal egyetért, az alábbi határozati javaslatot fogadja el:

...../2017. (.....) Kt.

Tárgy: Sándorfalva, Szabadság tér 4/A. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanában lévő rendelő helyiség bérleti jogviszonya Geocardia Bt-vel

Határozati javaslat

- 1.) Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete - Sándorfalva Város Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 9/2003. (IV.17.) rendelete 1.§. (2) bekezdésében foglalt jogkörében eljárva – Geocardia Bt (székhely: 6771 Szeged, Makai út 22., képviseli: Dr. Túri Piroska) részére a Sándorfalva,

Szabadság tér 4/A. sz. alatti ingatlan rendelő helyiséget 2017. április 01. napjától határozatlan időre bérbe adja. A bérleti díj mértéke heti 1 óra rendelési idő esetén 11.450 Ft/ hónap.

- 2.) A képviselő-testület felhatalmazza Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármestert, hogy a mellékelt bérleti szerződést az önkormányzat képviseletében írja alá.

Határidő: azonnal

Felelős: Katosné Kószó Matild műszaki ügyintéző

A határozatról értesítést kap:

- 1.) Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester
- 2.) Dr. Bánfi Margit jegyző
- 3.) Katosné Kószó Matild műszaki ügyintéző
- 4.) Érintett
- 5.) Irattár

Sándorfalva, 2017. március 29.



Gajdosné Pataki Zsuzsanna
polgármester

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS -TERVEZET

Jelen helyiségbérleti szerződés létrejött egyrészről **SÁNDORFALVA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT** [székhely: 6762 - Sándorfalva, Szabadság tér 1., KSH törzsszám: 15354202, adószáma: 15354202-2-06, továbbiakban: Önkormányzat], **képviselében GAJDOSNÉ PATAKI ZSUZSANNA polgármester**, mint **bérbeadó** [továbbiakban: Bérbeadó], másrészről

- név: **GEOCARDIA Egészségügyi és Informatikai Szolgáltató Betéti Társaság**,
- székhelye: **6771 – Szeged, Makai út 22.**,
- cégjegyzékszám: 06-06-012177,
- adószám: **20945958-1-06**,
- képviselőre jogosult adatai: **Dr. Túri Piroska Etelka** (an.: Gilicze Piroska)
születési ideje: 1961.06.22 cím: 6771 Szeged, Makai út 22.
- számlavezető pénzügyintézet, számlaszám: **PILLÉR Takarékszövetkezet**
57400217-11055695-00000000

mint **bérlő** [továbbiakban: Bérlő] – szerződő felek továbbiakban **együttesen: Felek** – között, Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületéneksz. határozata alapján, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

1. Felek egyezően rögzítik, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban **Sándorfalva, belterület 7/1. helyrajzi szám** alatt felvett, természetben **Sándorfalva, Szabadság tér 4/A. szám** alatti felépítményes ingatlanon található, **Egészségházban lévő szakrendelő** összesen **32 m²** alapterületű, **orvosi ellátás céljára** hasznosítható **helyiség** [továbbiakban: **bérlemény**].
2. A bérlemény magában foglal: egy **rendelő** céljára hasznosítható **18,96 m²** alapterületű, egy **váró** céljára hasznosítható **10,24 m²** alapterületű és egy **2,8 m²** alapterületű, mosdóból és WC-ből álló vizesblokkot, a birtokbaadáskor rögzített átadási-átvételi jegyzőkönyv szerinti felszereltséggel.
3. Bérbeadó **szakorvosi járóbeteg-ellátás (TEÁOR: 8622 '08)** céljára, Bérlő nyilatkozata alapján **kardiológia ellátás** működtetésére, **2017. április 01. napjától, határozatlan időre, heti egy alkalommal kedden 15 órától 16 óráig bérbe adja, bérlő bérbe veszi** az 1. pontban körülírt bérleményt, a szerződéskötés napján megtekintett állapotban és felszereltséggel.
4. Bérlő **2017. április 01. napjától**, – a szerződés mellékletét képező átadási-átvételi jegyzőkönyvben foglaltak szerinti állapotban és felszereltséggel – **birtokba veszi** az 1. pontban körülírt bérleményt.
5. Felek egyezően rögzítik, hogy Bérlő a bérlemény birtokbavételének napjától viseli: a kárveszélyt, az igényelt és elfogyasztott közüzemi szolgáltatások után kiszámlázott közüzemi díjakat, valamint a központi illetve helyi adóhatóság által kivetett – az ingatlan mindenkori használóját (és nem tulajdonosát) adóalanyként megjelölő – közterheket.
6. Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a bérlemény használatáért Bérlő 2017. április 01 napjától **bruttó = nettó 11.450 Ft/hó** – azaz Tizenegyezer-négyszázötven forint – **bérleti díjat** köteles fizetni. A bérleti díjat Bérlő **havonta, előre esedékesen** köteles megfizetni a Bérbeadó által megbízott Sándorfalvi Közös Önkormányzati Hivatalnak, számla ellenében, a **számla közlésétől** (kézhezvételétől) számított **nyolc (8) naptári napon** belül. A teljesítés módja: készpénz-átutalási megbízással vagy átutalással Bérbeadó által megbízott Sándorfalvi Közös Önkormányzati Hivatal **57100106 – 13358530** sz. számú költségvetési elszámolási számlájára. **Bérbeadó vállalja**, hogy a havi esedékes bérleti díjat **tárgyhó 05. napjáig** Bérlőnek **kiszámlázza**.
7. Bérlő a szerződés megkötésekor **háromhavi bérleti díjnak** megfelelő **óvadékot 34.350,- Ft** összegben a bérbeadónak megfizet, amit a Bérbeadó a szerződés aláírásával igazol. Bérbeadó a bérleti díj megfizetésének elmulasztása esetén az óvadékból a hátralékot kiegyenlítheti. Ha Bérlő fizetési kötelezettségének eleget tesz, akkor Bérbeadó az óvadék összegét köteles a szerződés megszűnését követő 8 napon belül Bérlőnek visszaadni.
Bérbeadó a kamatot Bérlő nem fizetése esetén szintén a követeléseire fordíthatja. Bérlő a letétként kezelt óvadék összege után **időközi kamatot nem követelhet**.
8. Jelen szerződés aláírásával Felek nyugtázzák, hogy a bérleti díj tartalmazza az üzemeltetési költségeket is, Bérlő rezszi díjat külön nem fizet. A helyiség működtetésével felmerülő egyéb költség a Bérlőt terheli.
9. Bérlő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy **2018 évtől** – az Lr. 13.§ (5) bek-ének előírása alapján – a **bérleti díj évente**, a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által a megelőző

naptári évre megállapított és hivatalosan közzétett **fogyasztói árindex** (inflációs ráta) **mértékével egyezően, automatikusan** – Felek minden további jognyilatkozatától illetve jogcselekményétől függetlenül –, tárgyév elejétől, azaz **január 01. napjára** visszamenőleges hatállyal **emelkedik**. Az emelkedés vetítési alapja a megelőző évi bérleti díj.

10. A bérleti díj **késedelmes teljesítése esetén** Bérbeadó jogosult **késedelmi kamatot** felszámítani, melynek mértéke – a Polgári Törvénykönyvről szóló, 2013. évi V. törvény [továbbiakban: Ptk.] 6:155.§ szerint – a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékkal növelt értéke. A kamatfizetési kötelezettség a Bérbeadó számlájának fizetési határidejétől számított harminc (30) nap elteltétől esedékes. Fizetési késedelem esetén Bérelő köteles Bérbeadónak a Ptk. 6:155. § (2) bekezdése szerinti **behajtási költségátalányt** (40 €) is megfizetni.
11. Bérelő feltétlen kötelezettséget vállal jelen szerződés aláírásával arra, hogy a **bérleményt a 3. pontban jelzett profillal és üzletkör(ök)ben használja** illetve **működteti**. Egyben tudomásul veszi, hogy az üzlet működéséhez szükséges hatósági, szakhatósági engedélyek beszerzése, illetve a gazdálkodási tevékenység(ek)re vonatkozó jogszabályok szerinti működési (tárgyi) és személyi feltételek biztosítása a mindenkori bérelő kötelezettsége.
12. Felek egyezően rögzítik, hogy **Bérbeadó ellenőrzési joggal rendelkezik** a bérlemény vonatkozásában; jogosult ellenőrizni az ingatlan rendeltetészerű és szerződés szerinti használatával kapcsolatos kérdéseket, a karbantartási kötelezettségek teljesítését.
13. A **helyiség bérleti joga** felett Bérelő nem jogosult rendelkezni, számára **nem forgalomképes jog**. A bérlemény **albérletbe nem adható** tovább. Bérelő a **Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül** nem jogosult a helyiség használati módjának módosítására, továbbá a bérlemény más részére bármi módon történő használatba adására, átruházására, cseréjére. Bérelő a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a bérleményben **átalakítást** – függetlenül attól, hogy az építésügyi engedélyt igényelne vagy sem –, a rendszeres használattal együtt járó karbantartási, felújítási munkák kivételével **értéknövelő beruházást nem végezhet**.
14. Bérelő köteles a bérleti jogviszony tárgyát képező bérleményt **rendeltetészerűen használni**, a **rendszeres karbantartását** (állagmegóvását) **elvégezni** és annak teljes költségét viselni. A bérlemény előtti közterület rendben tartásáról, a keletkezett **szemét és hulladék szabályszerű elszállításáról** Bérbeadó gondoskodik.
15. Bérelő jelen szerződés aláírásával feltétlen kötelezettséget vállal azért, hogy a bérlemény használatával kapcsolatban a mindenkori **hatályos tűzvédelmi, környezetvédelmi, munkavédelmi szabályokat betartja** illetve **alkalmazottjaival betartatja**. Bérbeadó tájékoztatja Bérelőt, hogy a villamos energia-hálózat a megfelelő szolgáltatói jelzésekkel van ellátva. Közüzemi szolgáltatók (gáz, villany) illetve szakhatósági ellenőrző szervek által a bérleményben észlelt **tiltott, szabálytalan energiavételezés** esetén kiszabott bírság, büntetés megfizetéséért illetve megállapított büntető felár teljesítéséért **Bérelő köteles helytállni, teljes felelősséggel tartozik**.
16. A **szerződés megszűnik** ha:
 - a) a helyiség megsemmisül,
 - b) az arra jogosult írásban felmond,
 - c) gazdasági társaság formájában működő jogi személy Bérelő jogutód nélkül megszűnik,
 - d) Bérelőnek a bérleményben folytatott gazdálkodási tevékenység végzésére való jogosultsága megszűnik (hatósági igazolványát, engedélyét visszavonták, avagy visszaadta),
 - e) Bérelő a helyiséget – Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával – elcseréli,
 - f) Bérelő bérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
 - g) Bérelő bérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik,
 - h) Felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.
17. Felek részéről a szerződés **rendes felmondással**, írásban, indokolás nélkül, három (3) hónapos felmondási idő közbeiktatásával kölcsönösen felmondható. A felmondási idő alatt a bérleti díj fizetési kötelezettség továbbra is esedékes.
18. **Bérbeadó** a bérleti szerződést **azonnal hatállyal, írásban** felmondhatja, ha:
 - a) Bérelő a bérleti díjat a fizetésre megállapított időpontig – írásbeli felszólítás ellenére – nem fizeti meg, és a hátralék hatvan (60) napon túli,
 - b) Bérelő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, megszegi,
 - c) Bérelő a bérleményt rendeltetésével ellentétesen használja illetve rongálja, és Bérbeadónak az eredeti rendeltetés illetve állapot helyreállítására történő írásbeli felszólítás eredménytelen maradt – ebben az esetben az eredménytelen felszólítás után harminc (30) nappal,

Üsz.:

- d) Bérló a helyiséget – Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül – az engedélyezett céltól illetve vállalt üzletkör(ök)től eltérően használja, használati módját módosítja, a bérleményt más részére használatba adja, átruházza vagy elcseréli.
19. Bérló tudomásul veszi, hogy a szerződés 18. pont c) alpontja alapján történő felmondás esetén a rongálási cselekményekkel okozott károkért teljes felelősséggel tartozik; Bérbeadónak köteles megtéríteni az ebből eredő teljes kárát.
20. Bérló a szerződés megszűnésekor – Felek eltérő megállapodásának hiányában – köteles a helyiséget tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, ingóságaitól kiürítve visszaszolgáltatni, annak alkotórészeit, tartozékait, berendezéseit – melyekre nem illeti meg az elvitel joga – rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni. A bérlemény **visszaadásáról Felek átadási-átvételi jegyzőkönyvet készítenek.**
21. Bérló a bérleményt a birtokbaadásakor megtekintett állapotban veszi bérbe. Egyben tudomásul veszi, és ezt jelen szerződés aláírásával nyugtázza, hogy a bérleményben – Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával – elvégzett **értéknövelő beruházás(ok) ellenértékének megtérítésére** a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnésekor **nem tarthat igényt.** Bérlőt megilleti az **elvitel joga** az olyan berendezési tárgyakra, amelyeket saját költségén létesített és a **bérlemény állagának sérelme nélkül** elvihetők, leszerelhetők.
22. Szerződés megszűnésekor **Bérlőt cserehelyiség nem illeti meg.**
23. Amennyiben Bérló – a szerződéses jogviszony megszűnésekor – a birtokbaadási kötelezettségének adott határidőre nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult a bérleményt – annak zárszerkezete cseréjével – birtokba venni, mely magatartásról felek jelen szerződés aláírásával már most előre egyezően kijelentik, hogy azt nem tekintik tilos önhatalomnak, birtoksértő magatartásnak. Bérbeadó a birtokbavett bérleményben a még ott tárolt ingóságokat – a felelős őrzés szabályai szerint – Bérló költségére és veszélyére, a vele közölt helyre elszállíthatja, és ott az átvételéig megfelelő körülmények között tárolhatja.
24. Jelen szerződésben foglaltak teljesítése során Felek egybehangzóan vállalják, hogy teljes mértékben együttműködnek, és maradéktalanul eleget tesznek a **kölcsönös tájékoztatási kötelezettségüknek**; minden olyan tényről, körülményről, mely jelen megállapodásban foglaltak szerződésszerű teljesítését részben vagy egészben akadályozza illetve teljesítésében befolyásolhatja, kötelesek egymást haladéktalanul, legkésőbb annak felmerülésétől számított **három (3) naptári napon** belül – hitelt érdemlő módon – értesíteni.
25. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a bérleti jogviszonyból eredő esetleges jogvitáik eldöntését elsődlegesen tárgyalásos úton kísérelik meg rendezni, és csak annak eredménytelensége esetére választják a bírói utat. Jogvitáik rendezésére – perértéktől függően – a Szegedi Járásbíróság illetve a Szegedi Törvényszék illetékességét kötik ki.
26. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény [Ptk.], a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény [Ltv.], valamint Sándorfalva Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 9/2003. (IV. 17.) számú Kt. rendeletében [Lr.] foglaltak az irányadók.

Felek jelen szerződést – annak elolvasását és közös értelmezését követően –, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag, sajátkezűleg, alulírott helyen és napon cégszerűen aláírták. A szerződés **három (3) oldalból** áll, egységes szerkezetbe foglalva (összetűzve). A szerződés minden oldala a lap alján sorszámozva és Felek képviselőinek aláírásával ellátva, az utolsó oldalon cégszerűen (pecsét) is.

Sándorfalva. 2017. napja

Gajdosné Pataki Zsuzsanna
- polgármester -
Bérbeadó képviselőjében
P. H.

Dr. Túri Piroska
- Geocardia Bt képviselőjében -
Bérló