

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023.január 18-i ülésére,

Tárgy: Kisgyár utcai háziorvosi rendelő bérleti szerződésének módosítása **Napirendi pont:**

Előterjesztő: Szabó Tibor Polgármester

Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A határozat elfogadása egyszerű szavazattöbbséget igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Halásztelek Város Önkormányzata bérleti szerződést kötött Dr. Spilevszkaja Natalijával 2017. 10.30-án a Kisgyár utca 37. szám alatt található háziorvosi rendelőre vonatkozólag, mely szerződés 2022. február 1. naptól módosításra került a 152/2021.(XII. 08.) Képviselő-testület határozata alapján. A szerződésmódosítás az előterjesztéshez csatolásra került (1.sz. melléklet) 2022. november 20-án Dr. Spilevszkaja Natalija levélben kérte az Önkormányzatot, hogy az említett rendelő esetében a jövőben szükséges felújítási munkálatok többletköltsége miatt a szerződések módosításához járuljon hozzá. A kérelem az előterjesztéshez csatolásra került (2. melléklet), melyben részletezve van a felújítási munkák szükségessége.

A felújítási munkálatok költségét az Önkormányzat, mint Bérelő köteles kifizetni, az alábbi feltételek szerint:

A háziorvosi rendelőre vonatkozó bérleti szerződés esetében így a bérleti díjat a Bérbeadó 2022. február 1-től plusz 21.662,- Ft /hó összeggel kívánja megemelni az infláción felül. Majd 2022. július 1-től, az előtető elkészültével egyidejűleg plusz 11.981,- Ft/hó összeggel kívánja megemelni a februárban megemelt összeget az infláción felül.

A felújítási munkálatokat a Bérbeadó végezteti el, a felújítási munkálatok költségéről számlát mutat be az Önkormányzatnak, mellyel igazolja a bérleti díjak emelésére vonatkozó igényét.

A fentiek és a csatolt mellékletek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására!

Határozati javaslat

Halásztelek Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Halásztelek Város Önkormányzata és Dr. Spilevszkaja Natalija között, 2017. október 30. napján kötött bérleti szerződést a Kisgyár utca 37. szám alatt található háziorvosi rendelőre vonatkozólag

- 2023. február 1. napjától a bérleti díjat az alábbiak szerint módosítja: 112.000,- Ft/hó + a 2022. évi inflációból adódó következő emelés + 21.662,- Ft/hó.
- 2023. július 1. napjától a bérleti díjat az alábbiak szerint módosítja: 112.000,- Ft/hó + a 2022. évi inflációból adódó következő emelés + 21.662,- Ft/hó (februárban emelt összeg) +11.981,- Ft/hó(július hónaptól emelt összeg)

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a módosítással kapcsolatos dokumentumok aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Szabó Tibor Polgármester

Halásztelek, 2023. január 13.

Szabó Tibor
polgármester

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

.....
dr. Mészáros Zoltán
Jegyző

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2017. október 30-án az Önkormányzat és az általam aláírt, Kisgyár utca 37 alatti háziorvosi rendelő Bérleti szerződésében megállapított bérleti díj az ingatlanárak, ingatlan-bérleti díjak, valamint az építőanyagok és kivitelezési munkadíjak növekedésének következtében mára irreálisan alacsony. A bérleti díj a szerződésnek megfelelően emelésre került az éves infláció mértékével. Azonban az építőipari anyagárak és kivitelezési költségek nem tartoznak bele az inflációs index mértékének meghatározásában.

Ön előtt is ismert, hogy a Kisgyár utca 37 alatti ingatlan már 2017 évben is rászorult a felújításra.

2021 évben felújításra került az épület teteje és a vízvezetékcső a vízóra akna és a pincében szerelt almérők közötti szakaszon.

Ennek korrekt elszámolása megtörtént, a Kisgyár utca 37 alatti rendelő havi bérleti díjába 15.783 Ft / hó összeg beépült.

2022 évben eredetileg csak az előtető cseréjét és a rendelőbe vezető folyosó burkolását szándékoztam elvégeztetni. Az elkészült előtető lefedi és ezáltal védetté teszi a mozgáskorlátozott feljárót és a folyosót esővel, hóval szemben.

Azonban az energiaárak jelentős drágulása miatt azt a döntést hoztuk meg, hogy a 2023 évre betervezett épület hőszigetelést szintén elvégeztetjük még ebben az évben. Természetesen a hőszigetelést az épület mindenden falára elvégeztettük. (Körben 15 cm vastagságú, a Kisgyár utcai oldalon 10 cm vastagságú polisztirol hőszigetelő lapokkal a folyosó szélessége miatt.)

A hőszigetelés november 18-ai hétvégére kb. 90%-ban elkészült. A rendelőt érintően 100%-os a készültségi szint.

Az a bizonyos 10% az épület Barátság utcai oldalfalán az elektromos fogyasztásmérők áthelyezési folyamata miatt nem fejeződött be. (Erre egy másik levélben önállóan térek ki.)

Az előtető (fa szerkezet polikarbonát borítással és csatornával szerelve) **költsége az alábbi:**

Teljes anyag és munkadíj: 3.450.585 Ft

Rendelőre eső része (50%): 1.725.292 Ft

12 évi amortizációval számolva: 11.981 Ft / hó (2023.07.01.)

A hőszigetelés költsége a következő:

Teljes anyag és munkadíj: 5.296.884 Ft

Rendelőre eső része (50%): 2.648.442 Ft

Csak a rendelőre vonatkozó munkák költségei:

Burkolás anyag és munkadíj: 193.000 Ft

Gázkonvektor parapet cseréje & Klíma kültéri egység átszerelése hosszú konzolra,

anyag és munkadíj: 170.495 Ft

Hőszigetelt ablak beépítéssel a

világítóablak alá a mennyezetre: 107.420 Ft

Összesen: 470.915 Ft

Teljes összeg: 3.119.357 Ft

12 évi amortizációval számolva: 21.662Ft / hó (2022.02.01.) + infláció

Csak a lakáshoz tartozó költségek közül a fenti gondolatmenet szerint nem lett beszámítva

16 m² térkő 88.960 Ft összeggel és 23 m² járda 367.415 Ft, azaz 456.375 Ft összeggel.

A fentiek szerint a bérleti szerződésben foglaltak alapján kérem a Kisgyár utca 37 alatti rendelő bérleti díját 2023. február 01 napjától, az előtetőre vonatkozóan 11.981 Ft / hó és a hőszigeteléssel kapcsolatosan 21.662Ft / hó, azaz 33.643 Ft /hó összeggel megemelni szíveskedjenek!

Ennek megfelelően 2023. február 01 napjától a Kisgyár utca 37 alatti háziorvosi rendelő bérleti díját

112.144 Ft/hó (jelenlegi bérleti díj) + a 2022 évi inflációból adódó következő emelés + 33.643 Ft /hó összegre kérem emelni!

Úgy gondolom, hogy a fentiekben ismertetett felújítási munkák Kisgyár utca 37 alatti orvosi rendelő biztonságosabb és energiahatékonyabb működését szolgálják és nem mellékesen egy felújított épület képét jelentik az ott dolgozó kolléganők és pácienseik számára.

A bérleti díj ilyen mértékű emelése teljesen reális, mivel a hőszigetelés energia-megtakarítást, az előtető és a folyosó burkolása a páciensek biztonságát, együtt pedig a rendelő működtetésének színvonalát növelik.

Amennyiben Polgármester úr szükségét látja, állok szíves rendelkezésére egy személyes egyeztetéshez.

Tisztelettel,

Dr .Spilevskaja Natália

Halásztelek, 2022. november 20

Bérleti díj alakulása- Spilevskaja doktornő férjével egyeztetve:

112.000,- havi bérleti díj +éves infláció és ehhez adjuk hozzá az emelést havonta (febr- és júl.)

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészt **Dr Spilevszkaja Natalia** születési neve: Spilevszkaja Natalia (születési hely, idő: Kijev, (Szovjetunió) 1954. augusztus 23., an: Vasziljeva Vera Jevtafevna, személyi azonosító: 2-540823-0241, adóazonosító: 8320106095, szem.ig.szám: 220187CE, lakóhely: 2314 Halásztelek Kisgyár utca 37.) mint Bérbeadó továbbiakban: **Bérbeadó**

másrészről a **Halásztelek Város Önkormányzata** (székhelye: 2314 Halásztelek, Kastély park 1., adószáma: 15730930-2-13, képviseli: Szentgyörgyi József polgármester.), mint Bérlő a továbbiakban: **Bérlő**

között jött létre az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

A fenti adatok a Felek között a szerződés idején szükségessé váló levelezés és egyéb kapcsolattartás céljaira is szolgálnak. A Felek vállalják, hogy amennyiben ezen adatokban a szerződés során változás következik be, úgy azt egymással haladéktalanul közölni fogják.

1. A bérlemény és a bérleti idő

Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a 2314 Halásztelek Kisgyár utca 37. szám alatti, 949/5 hrsz-ú, 964 m² területű ingatlanon lévő épület – Kisgyár utcáról nézve – bal oldalán lévő épületrészt, melynek területe 65 m² (a továbbiakban: Bérlemény) házi orvosi rendelő céljára, 2017 november 01. napjától kezdődően –határozatlan időtartamra.

Felek rögzítik, hogy a Bérleményt a Bérlő és a korábbi tulajdonos, Dr Vaszileva Kucarova Dimitrova Sznezsana engedélyével Dr Szisz János házi orvos használja, aki a bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérlő részére Halászteleken a házi orvosi teendőket meghatározott körzeten belül ellátja. Arra tekintettel, hogy az ingatlanrészben már üzemel az orvosi rendelő a Bérlő érdekkörébe eső okból, így szerződő felek a birtokba adási eljárást mellőzik, és a közüzemi mérőórák állását, számát nem rögzítik, mivel a közmű szolgáltatók felé már a Bérlő fizeti folyamatosan a felmerülő közüzemi díjakat.

2. A bérleti díj és kiegyenlítése

A bérleményért fizetendő havi bérleti díj. 83.500 Ft/hó (nyolcvanháromezer-ötszáz forint/hó) (1.300 Ft/m²)

Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó a bérleti díjat évente a fogyasztói árindex mértékével jogosult egyeztetés mellőzésével megemelni. Az első emelés 2019. február 01. napján esedékes.

Továbbá a Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan-bérleti árak változását közös megegyezéssel figyelembe veszik az éves bérleti díj megállapításánál.

A bérleti díjat Bérlő havonta előre, banki átutalás útján köteles megfizetni Bérbeadó részére Bérbeadó által kiállított számla alapján, legkésőbb az adott hónap 15. napjáig bezárólag. Bérbeadó bankszámla száma:

Felek rögzítik, hogy az első havi bérleti díj jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kifizetésre került.

Bérbeadó az esedékes bérleti díjról szóló számlát legkésőbb tárgy hó 07. napjáig köteles Bérlő részére megküldeni.

A bérleti díj nem tartalmazza az ingatlan használatával kapcsolatban felmerülő rezsiköltségeket, melyet a Bérlő azok esedékességekor köteles közvetlenül megfizetni a közműszolgáltató társaságok részére.



3. Fizetési késedelem

Amennyiben a Bérelő a bérleti díjat késedelmesen fizeti meg, a késedelmes összegre a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot tartozik megfizetni Bérbeadónak.

Amennyiben a késedelem eléri a 15 napot, úgy a Bérbeadó köteles a Bérlelt a teljesítésre írásban felszólítani, és amennyiben a Bérelő az adott bérleti díjat további 15 napon belül sem fizeti meg, a Bérbeadó jogosult az azonnali felmondás jogával élni.

4. A bérlemény állaga és felszereltsége

A Bérbeadó a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bútorozatlanul adta át Bérelőnek a bérleti jogviszony kezdetének napján. Felek közösen kijelentik, hogy a bérlemény felújításra szorul (tetőszigetelés, hőszigetelés, a rendelő fűtése, közműhálózatok –víz, gáz, csatorna, elektromos vezetékek - felújítása).

5./ Felújítás

A bérlemény átadását követően bármilyen munkálat, amelynek célja a bérlemény állagának, felszerelésének vagy elrendezésének megváltoztatása (átalakítás, átépítés, szerelvények vagy burkolatok cseréje, szigetelések stb. továbbá bármilyen biztonsági vagy tűzvédelmi berendezés felszerelése) csak Bérelő költségére történhet, az eredeti állapotnak a bérleti jogviszony megszűnésekor történő visszaállítását is beleértve, amennyiben az szükséges.

Felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény felújítását Bérelő jogosult elvégeztetni a saját költségén. A bérelő a felújítás ütemezését, időpontját és költségét Bérbeadóval egyeztetni köteles.

Felek megállapodnak abban, hogy Bérelő a bérleti jogviszony első 3 (három) évében 100%-ban betudhatja a bérleti díjba felújítással felmerülő költségeket. Amennyiben a felújításra csak a bérleti jogviszony negyedik évétől kezdődően kerül sor, úgy a felújítással felmerülő – Bérbeadóval előre egyeztetett – költségeket Bérelő 50%-os mértékben tudhatja be a mindenkori bérleti díjba.

6. Bérbeadó nyilatkozata

Bérbeadó kijelenti, hogy a bérleményben lévő valamennyi felszerelés és berendezés megfelelő állapotban van. Bérbeadó azonban semmiféle felelősséget nem vállal a bérleményben a Bérelő hanyagsága vagy feledékenységé miatt bekövetkező balesetekért és károkért.

7. A Bérbeadó által vállalt költségek

Bérbeadó-köteles gondoskodni:

- bármilyen elektromos, vízvezetéki, csatorna, gáz vagy fűtőberendezés esetleges hibájának megjavításáról, a közműcsatlakozás és az épület lakás-rendelő elágazásáig. Az épületbeli lakás-rendelő elágazástól a javítás költsége a Bérlelt terheli.
- bármely a bérlemény tulajdonlásával kapcsolatos adó megfizetéséről

Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adta át Bérelőnek.



8. Bérő által vállalt költségek

A Bérő saját költségére köteles gondoskodni

- minden olyan hiba elhárításáról és kijavításáról, ami a bérleménynek, annak felszerelésében vagy berendezési tárgyaiban – beleértve a szerkezetet és valamennyi vezetéket – a Bérő – általa a házi orvos - hanyagsága vagy mulasztása folytán keletkezett. Ez esetben a Bérő köteles az eredeti állapotot helyreállítani, valamint ha ez indokolt, kártérítést fizetni a Bérbeadónak az okozott kárért.
- minden olyan hiba elhárításáról és kijavításáról, ami rendeltetésszerű és gondos használat ellenére következett be, pld. elektromos, vízvezeteki, csatorna, gáz (a lakás-rendelő elágazástól számított szakaszban) vagy fűtőberendezés esetleges hibájának megjavításáról,
- valamennyi, a közüzemi szolgáltatók által számlázott díj (víz, szennyvíz, gáz, elektromos áram, szemétszállítás) megfizetéséről.
- Bérő a bérleti jogviszony megszűnéskor köteles a bérleményt ingóságaitól kiüríteni, és a bérleményt eredeti (átadáskori) állapotában Bérbeadónak visszaadni
- Az orvosi rendelő előtti kertrész, a Kisgyár utcai bejáráshoz kapcsolódó utcafronti rész és parkoló hely gondozásáról, beleértve a csúszásmentesítést is, tisztán tartásáról, a fák karbantartásáról (gallyazásról, levelek összetakarításáról és elszállításáról) és fűnyírásról.

10. Bérő felelőssége

Bérő köteles a bérleményt, valamint annak felszerelését és berendezését továbbá az udvart és annak felszerelését gondosan és rendeltetésének megfelelően, továbbá harmadik személy (pl. szomszédok) jogainak és jogos érdekeinek sérelme nélkül használni. Bérő teljes, korlátlan felelősséggel tartozik a bérleményben házi orvosi tevékenységet végző személy és asszisztencia tevékenységéért.

Bérő köteles azonnal intézkedni és egyben értesíteni a Bérbeadót bármely sürgős beavatkozást igénylő meghibásodás, úgy mint víz/ szennyvíz/ gáz szivárgás, stb. és abból eredő károk elhárításáról. Az elhárítás során felmerülő javítás költsége a lakás-rendelő elágazástól számított szakaszban a Bérőt, a közműcsatlakozás és az épület lakás-rendelő elágazásáig pedig a Bérbeadót terheli.

11. Használatra vonatkozó engedélyek, korlátozások

Bérő a bérleményt a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott használatától eltérő célra nem használhatja, albérletbe nem adhatja.

12. Biztosítás

A bérleményre Bérbeadó valamennyi kárra kiterjedő biztosítást köt. A Bérbeadó nem vállal azonban semmilyen felelősséget a Bérő tulajdonát képező felszerelésekért, raktározott ingóságaiért, illetve berendezési tárgyakért és személyes értékekért. Ezekre Bérő külön biztosítást köthet.

13. A bérleti szerződés megszűnése

Jelen bérleti szerződés megszűnik:

- amennyiben a Felek közös megegyezéssel megszüntetik, vagy
- amennyiben a bérlemény elpusztul vagy egyébként megsemmisül, vagy
- rendkívüli felmondással, amennyiben a Felek bármelyike a szerződésben vállalt kötelezettségeinek nem tesz eleget, ide értve a fenti 3. pontban leírt késedelmes fizetés esetét is.
- Rendes felmondással

Felek megállapodnak abban, hogy jelen bérleti szerződést bármelyik fél írásban az adott hónap végére szólóan, írásban 6 (hat) hónapos felmondási idő mellett felmondhatja. A felmondás egyoldalú nyilatkozat.

14. A szerződés megszüntekor követendő eljárás

I. Bérlo köteles a bérleményt legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésének napján a Bérbeadó részére átadni. Az átadásról jegyzőkönyvet készítenek a Felek.

II. Kiköltözéskor Bérlonek jogában áll minden olyan berendezést és felszerelést a bérleményből magával vinni, amelynek beszerelésére saját költségén és nem a felújítással kapcsolatban került sor, a bérlemény eredeti állapotának helyreállítása mellett.

III. A bérleti szerződés lejártá után Bérbeadó nem köteles Bérlo részére semmilyen elhelyezést biztosítani.

15. Irányadó jog

Bármely, a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésben a magyar Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók. A Felek kötelezettséget vállalnak, hogy elő fogják segíteni a jelen szerződésből adódó bármely vitás kérdés békés úton történő rendezését.

16. A Felek nyilatkozata

Jelen szerződést Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Kelt Halásztelek, 2017. október 30.

.....
Dr Spilevskaja Natalia
Bérbeadó

.....
Halásztelek Város Önkormányzata
Szentgyörgyi József polgármester
Bérlo

BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS

amely létrejött egyrészről **Dr. Spilevszkaja Natalija** (szül. neve: Spilevszkaja Natalija, szül. hely, idő: Kijev (Szovjetunió) 1954. augusztus 23., an.: Vasziljeva Vera Jevtafjevna, személyi azonosító 2-540823-0241, adóazonosító jel: 8320106095, szem.ig.száma:220187CE, lakóhely:2314 Halásztelek Kisgyár utca 37.) mint Bérbeadó, továbbiakban **Bérbeadó**

másrészről **Halásztelek Város Önkormányzata** (székhelye: 2314 Halásztelek, Kastély park 1., adószám: 15730930-2-13, bankszámlaszám: 10400195-49575251-49551006, képviseli: Szabó Tibor Polgármester, mint Bérelő a továbbiakban: **Bérelő**

a továbbiakban együtt: Felek között, az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

Előzmények

1. Dr. Spilevszkaja Natalija az orvosi rendelők bérleti díjának emeléséről szóló megkeresése alapján Halásztelek Város Önkormányzat Képviselő- testülete a 152/2021. (XII.08.) számú határozattal úgy döntött, hogy Halásztelek Város Önkormányzata és Dr. Spilevszkaja Natalija között, 2017. október 30. napján kötött bérleti szerződés bérleti díját a Kisgyár utca 37. szám alatt található háziorvosi rendelőre vonatkozólag, 2022. február 1. napjától az alábbiak szerint módosítja:
91.685,- Ft/hó (jelenlegi bérleti díj) + a 2021. évi inflációból adódó kötelező emelés+ 15. 783,- Ft/hó, azaz a jelenlegi **91. 685,- Ft/hó** bérleti díj a 2021. évi 5,1 %-os inflációból adódó **4.676,- Ft**, azaz négyezer- hatszázhetvenhat forint kötelező emeléssel, továbbá **15. 783,- Ft/hó** azaz tizenötezer- hétszáznyolcvanhárom forint/hónappal egészül ki

A módosítás tárgya

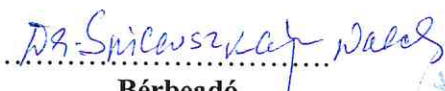
2. Felek a szerződés 2-es pontját a bérleti díj és kiegyenlítésére vonatkozólag az alábbiak szerint módosítják:



Bérlő 2022. február 1. napjától 112. 144,- Ft, azaz száztizenkettőezer-száznegyvennégy forint bérleti díjat köteles fizetni Bérbeadónak a korábbi szerződésben meghatározottak szerint.

A szerződés többi pontja változatlan marad.

Halásztelek, 2022. február 1.

 Bérbeadó Dr. Spilevszakaja Natalija Dr. Spilevszakaja Natalija Házi gyermekorvos 2314 Halásztelek, Posta köz. 3. Tel.: (24) 450-392 Váll. engedély száma: EV-422662 OTP Bank számlaszám: 11742506-20001405 Adószám: 50368912-1-33	 Bérlő Halásztelek Város Önkormányzata Szabó Tibor Polgármester
---	--

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:


.....
dr. Mészáros Zoltán jegyző