


Isaszeg Város Polgármestere
Isaszeg

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. november 16-i ülésére

Tárgy: Javaslat helyiségbérleti szerződés megkötésére, értéknövelő beruházás elvégzésének engedélyezésére és bérbeszámítási jog biztosítására a NOVA-DIADENT FOGÁSZAT Kft. számára, fogorvosi rendelő kialakítása céljára a Thinagl Szerafin Egészségügyi Központban


Készítette: Tóthné Pervai Katalin jegyző


Egyeztetve: Mészáros Edit Gazdálkodási osztályvezető


Padányi József Műszaki- és Beruházási osztályvezető


Ellenőrizte: Pisiák Zsuzsanna Igazgatási osztályvezető

Tárgyalja: Pénzügyi, Jogi, Városfejlesztési Bizottság

A napirendi pontot **nyílt** ülésen kell tárgyalni.
Az előterjesztés elfogadásához **egyszerű** többséggel hozott döntés szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. november 16-i ülésére

Tárgy: Javaslat helyiségbérleti szerződés megkötésére, értéknövelő beruházás elvégzésének engedélyezésére és bérbeszámítási jog biztosítására a NOVA-DIADENT FOGÁSZAT Kft. számára, fogorvosi rendelő kialakítása céljára a Thinagl Szerafin Egészségügyi Központban

Tisztelt Képviselő-testület!

A NOVA-DIADENT FOGÁSZAT Kft. jelenleg a Rákóczi u. 10. szám alatti fogorvosi rendelőben praktizál, közösen használva a helyiséget, továbbá műszereket, eszközöket, berendezési tárgyakat dr. Illényi Tamással, az 1. sz. körzetet ellátó fogszakorvossal. A Kft. a feladat-ellátási szerződése szerint vállalkozási rendszerben működteti az önkormányzat feladat-ellátási kötelezettségébe tartozó és a Nemzeti Egészségbiztosítási Alapkezelő által finanszírozott Isaszeg fogorvosi alapellátás 2. számú vegyes körzetét. Biztosítja továbbá a szerződésében felsorolt iskola és óvodák iskola-egészségügyi ellátását. Az önkormányzat a szakmai minimum feltételeket biztosítani köteles a tevékenységhez. A szerződés 2021. június 1. napjától határozatlan időre, de minimum 5 évre szól, a felek közös megegyezéssel módosíthatják.

Az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi az isaszegi 1218/2 hrsz. alatti „kivett, orvosi rendelő” megnevezésű ingatlan, mely a Thinagl Szerafin Egészségügyi Központnak (továbbiakban: egészségügyi központ) ad helyet. Az épület helyiségei rendeltetéséből következően egészségügyi célra hasznosíthatóak.

A Kft. képviselője 2023 tavaszán azzal kereste meg az önkormányzatot, hogy saját költségén fogorvosi rendelőt alakítana ki az egészségügyi központ épületében, a mellékelt alaprajzon jelzett, mindösszesen 27,08 m² alapterületű helyiségcsoportban.

Tehát a Kft. teszi alkalmassá a helyiséget a rendeltetészerű, fogorvosi rendelő céljára történő hasznosításra, saját költségén.

A testület döntését előkészítő tárgyalások során 2023 szeptemberére a következő részletek alakultak ki a vállalással kapcsolatban:

A Kft. az általa bekért előzetes ajánlatok alapján vállalja, hogy saját költségén

beszerzi és üzembe helyezetteti az alábbi eszközöket, elvégezteti az ehhez kapcsolódó szükséges munkálatokat:

Fogászati egységkészülék üzembe helyezéssel (felújított)	3.810.000 Ft
Elszívómotor egységkészülékhez	508.000 Ft
Vízszelvény (egys. készülék bekötések kiépítése), radiátor szerelés, visszaburkolás és anyagai	476.411 Ft
Fogorvosi rendelő bútorzata	700.000 Ft
Klímaberendezés és szerelés	297.000 Ft
Hőlégmenterizáló (használt készülék adás-vételi szerződéssel)	180.000 Ft
Számítógép (panoráma rtg/fogadására alkalmas)	286.890 Ft
<u>Mindösszesen: bruttó 6.258.301 Ft</u>	

Alapvállalásuk az egységkészülék beszerzése és a bebútorozás volt, de a helyiség bejárásakor felmerült a klimatizálás, a szerelvényezés és az alap gépészeti megoldások módosításának szükségessége is. A bebútorozás tervezése során egyeztettek a Gödöllői Járási Hivatal Népegészségügyi Osztályával is.

A Kft. az elvégzendő munkákat (elektromos, víz- és csatornahálózathoz történő csatlakozások, a funkcióknak megfelelő előírások szerinti padlóburkolat kialakítása stb.) az arra szakértelemmel és jogosultsággal rendelkező szakemberekkel végezteti el.

A Kft. jelezte, hogy előzetes terveikhez képest a várható költségeik folyamatosan emelkednek, többek között azért, mert az ajánlati árak adott időtartamra szólnak, esetenként igazodnak az euro árfolyamhoz, valamint az egyes munkaelemek (kőműves és burkoló munka) költségei jelen állapotban pontosan nem meghatározhatóak.

Javasolom, hogy erre tekintettel a Képviselő-testület egy maximalizált bruttó 10.000.000 Ft összeghatárig tegye lehetővé a Kft. számára a fentebb felsorolt, számlával igazolt értéknövelő beruházások saját költségen történő elvégzését.

A Kft. a költségei - rendelő kialakítását követően azonnali - megtérítését nem kéri, azt „le kívánja lakni”.

Ez annyit jelent, hogy a Kft. és az önkormányzat közötti, bérbeszámításra irányuló megállapodásban szükséges rögzíteni, hogy milyen munka elvégzése, milyen beszerzés engedélyezett a kft. számára, milyen értékben és milyen elszámolás keretében az ingatlanon általa saját költségen elvégzésre kerülő értéknövelő beruházás kapcsán.

A helyiségcsoport bérleti díját 100.000 Ft/hó+ÁFA összegben javasolom

meghatározni. Ezzel az összeggel állítható szembe a Kft. számlákkal igazolt költsége. A bérleti díj megfizetését mindaddig nem kéri majd az önkormányzat a bérlőtől, amíg az „le nem lakja” az általa az önkormányzat tulajdonán végzett, számlával igazolt értéknövelő beruházásai ellenértékét. A bérbeszámítási jogot biztosító megállapodás megkötésekor a bérbeszámítás tárgyát képező berendezések, bútorzat az önkormányzat tulajdonába és nyilvántartásaiba felvételre kerül.

A fogorvosi rendelő és váró, valamint a háziorvosi rendelő használójával közösen használt helyiségek rezsiköltsége az alapterületek és a tavalyi rezsiköltség adatok (fogorvosi rendelő és váró: 27,08 m², a közös használatú helyiségek 50%-a: 34,495 m²) alapján, a 2022. évi tényleges és a 2023. évi prognosztizált rezsiköltségek figyelembe vételével 24.085, illetve 35.938 Ft/hó. Az épület teljes rezsiköltségének 10%-át fogja a bérlő számára jelenteni. Ezt a bérlőnek kell megfizetnie az önkormányzat számlája ellenében. A rezsiköltség tartalmazza a víz-, csatornaszolgáltatás, az elektromos áram és gázfelhasználás ellenértékét, a telefon és internethasználat, a kommunális hulladék elszállíttatásának arányos, továbbá a veszélyes hulladék elszállíttatásának költségeit.

Amennyiben az a nem várt helyzet áll elő, hogy a Kft. a bérbeszámítási időszak letelte előtt felhagy a helyiség bérletével, az önkormányzat köteles a számára egy összegben megtéríteni beruházásai aktuális, időarányos, bérbeszámítással még el nem számolt költségeit.

Az értéknövelő beruházások megtörténtét, a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét követően a Kft.-nek hatósági engedélyt kell kérnie a fogorvosi rendelőre. Ezt követően kerülhet sor részéről a bérbeszámítási jog gyakorlásának megkezdésére. A működés engedély beszerzését követően szükséges a Kft. jelenlegi feladat-ellátási szerződésének – a bérleti szerződéssel összhangban történő - módosítására is.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem Önöket a fentiek alapján a határozati javaslat támogatására!

...../2023.(XI. 16.) Kt. határozati javaslat

1. Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete határozatlan időtartamra helyiségbérleti szerződést kíván kötni a NOVA-DIADENT FOGÁSZAT Kft.-vel az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő, 1218/2 hrsz. alatti „kivett, orvosi rendelő” megnevezésű, természetben az Isaszeg, Hunyadi u. 17. szám alatt található „Thinagl Szerafin Egészségügyi Központ” mindösszesen 27,08 m² alapterületű helyiségcsoportjára fogorvosi rendelő és váró céljára, a IV. számú felnőtt háziorvosi körzettel közös használatú helyiségek

használati jogának biztosítása mellett.

2. Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete engedélyezi a NOVA-DIADENT FOGÁSZAT Kft. számára, hogy a határozat 1. pontja szerinti helyiségcsoportot saját költségen fogorvosi rendelő és váró céljára rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozza az alábbiak szerint:

Az értéknövelő beruházások értéke legfeljebb bruttó 10.000.000 Ft összegű lehet, melyet a Kft. a nevére szóló számlákkal köteles igazolni.

A Kft. a helyiségcsoportban kizárólag arra jogosultsággal, megfelelő szakértelemmel rendelkező szakemberekkel végeztethet munkát.

Az önkormányzat vállalja a Kft. részére legfeljebb bruttó 10.000.000 Ft összeghatárig a számlákkal igazolt költségei bérbeszámítással történő megtérítését a határozat mellékletét képező szerződésben írtak szerint.

3. A helyiségcsoport megfelelő kialakítását követően a NOVA-DIADENT FOGÁSZAT Kft. köteles működési engedélyt beszerezni a fogorvosi rendelőre. Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a működési engedély bemutatását követően 100.000 Ft/hó+ÁFA helyiségbérleti díj ellenében, határozatlan időtartamra bérbe adja a határozat 1. pontja szerinti helyiséget a Kft. számára határozatlan időtartamra.

4. Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a bérbeszámítási jog gyakorlásának megkezdését követően kezdeményezi a Kft.-vel jelenleg is fennálló feladat-ellátási szerződés módosítását.

5. Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a határozat mellékletét képező bérleti és bérbeszámítási jog biztosításáról szóló szerződés aláírására.

Határidő: 2023. november 30.

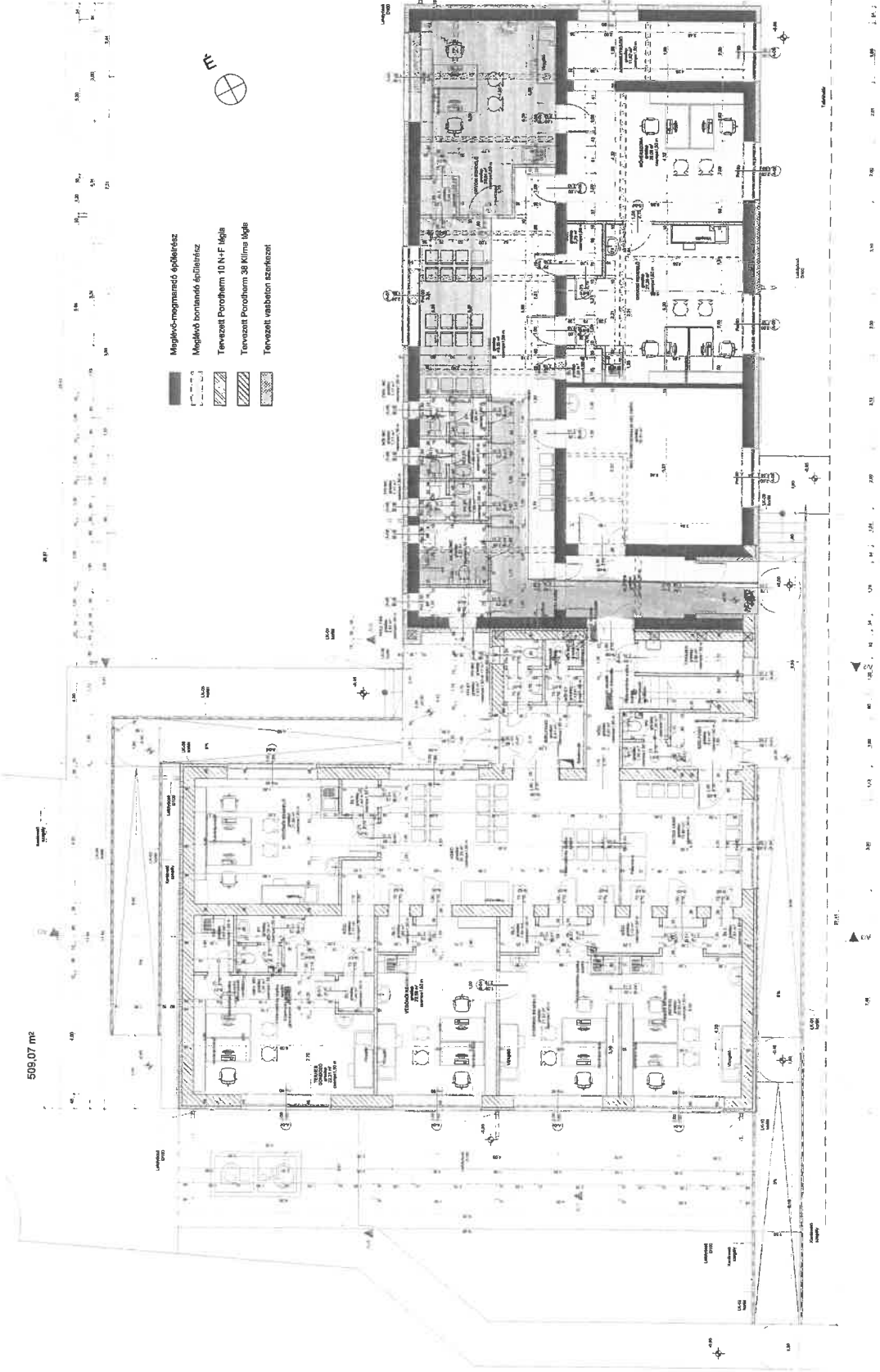
Felelős: Hatvani Miklós polgármester

Isaszeg, 2023. november 7.


Hatvani Miklós
polgármester



Felújult háziorvos fogorvos



508,07 m²

- Megújított megegyező építtetés
- Megújított bontandó építtetés
- Tervezett Porrohalm 10 N-F 40g
- Tervezett Porrohalm 38 Klíma 40g
- Tervezett vésztároló szerkezet



ÁRAD MŰTEREK
1521. ÁRAD, HÉLYHELY ÉS ÉRTELMEZÉSI TERV
1521. ÁRAD, HÉLYHELY ÉS ÉRTELMEZÉSI TERV
1521. ÁRAD, HÉLYHELY ÉS ÉRTELMEZÉSI TERV
1521. ÁRAD, HÉLYHELY ÉS ÉRTELMEZÉSI TERV

MÉRVAGYAS MŰTEREK
Műhely
1521. ÁRAD, HÉLYHELY ÉS ÉRTELMEZÉSI TERV
1521. ÁRAD, HÉLYHELY ÉS ÉRTELMEZÉSI TERV
1521. ÁRAD, HÉLYHELY ÉS ÉRTELMEZÉSI TERV
1521. ÁRAD, HÉLYHELY ÉS ÉRTELMEZÉSI TERV

1521. ÁRAD, HÉLYHELY ÉS ÉRTELMEZÉSI TERV
1521. ÁRAD, HÉLYHELY ÉS ÉRTELMEZÉSI TERV
1521. ÁRAD, HÉLYHELY ÉS ÉRTELMEZÉSI TERV
1521. ÁRAD, HÉLYHELY ÉS ÉRTELMEZÉSI TERV

Helyiségbérleti és bérbeszámítási jogot biztosító szerződés

mely létrejött egyrészről **Isaszeg Város Önkormányzata** (2117 Isaszeg, Rákóczi u. 45., törzsszáma: 730491, stat. számjel: 15730497-8411-321-13, adószám: 158730497-2-13, számlaszám: 50437227-15559847, képviselője: Hatvani Miklós polgármester, (továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről a

NOVA-DIADENT FOGÁSZAT KFT. (1192, Budapest, Hunyadi u. 25. 2. em. 6. ajtó, cégjegyzékszám: 01-09-371866, adószám: 28740977-1-43, (továbbiakban: **Bérlő**)

továbbiakban együttesen: **Szerződő felek** között az alulírt napon és feltételekkel

1. A Bérbeadó és a Bérlő között határozatlan időtartamra szóló feladat-ellátási szerződés van érvényben az Isaszeg fogorvosi alapellátás 2. számú vegyes körzetére vonatkozóan. A feladat-ellátás jelenleg a Bérbeadó tulajdonát képező Isaszeg, Rákóczi u. 10. szám alatti helyiségben történik.
2. Bérlő vállalta, hogy saját költségen fogorvosi rendelő és váró céljára alkalmassá teszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, az isaszegi 1218/2 hrsz. alatt nyilvántartott „kivett, orvosi rendelő” megnevezésű ingatlan, természetben az Isaszeg Hunyadi u. 17. szám alatti „Thinagl Szerafin Egészségügyi Központ”-ban található mindösszesen 27,08 m² alapterületű helyiségcsoportot az alábbi munkálatok és beszerzések elvégzésével:

Fogászati egységkészülék üzembe helyezéssel (felújított)	3.810.000 Ft	
Elszívómotor egységkészülékhez	508.000 Ft	
Vízszelelés (egys. készülék bekötések kiépítése), radiátor szerelés, visszaburkolás és anyagai	476.411 Ft	
Fogorvosi rendelő bútorzata	700.000 Ft	
Klímaberendezés és szerelés	297.000 Ft	
Hőlégmentalizáló (használt készülék adás-vételi szerződéssel)	180.000 Ft	
Számítógép (panoráma rtg/fogadására alkalmas)	286.890 Ft	
Mindösszesen: bruttó	6.258.301 Ft	

3. A Bérbeadó kifejezett hozzájárulását adja, hogy a tulajdonát képező, 2. pont szerinti helyiségcsoportban a jelen megállapodás 2. pontjában felsorolt

beszerzéseket és munkákat a Bérelő saját költségén elvégeztesse, ez utóbbiakat kizárólag arra jogosultsággal és megfelelő szakértelemmel rendelkező szakemberekkel.

4. Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérelő beszerzéseit követően és a munkák elkészültével, a Bérelő által és költségén rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozott, a 2. pont szerinti fogorvosi rendelőre és váróra határozatlan időtartamra helyiségbérleti szerződést köt. A helyiségbérleti jogviszony létrejöttének napja az a nap, amikor a Bérelő bemutatja Bérbeadónak a fogorvosi rendelő működési engedélyét. Ezt a tényét Bérbeadó a jelen szerződés záradékában rögzíti.

5. Bérbeadó vállalja, hogy a 2. pontban felsorolt beszerzések megtörténtét, munkák elvégzését igazoló, a Bérelő nevére szóló számlák bruttó összege, de legfeljebb bruttó 10.000.000 Ft összeg erejéig bérbeszámítási jogot biztosít Bérelőnek az alábbi eljárásrend szerint:
 A fogorvosi rendelő és váró rendeltetésszerű használatra alkalmasságát a Bérelőnek működési engedély bemutatásával kell igazolnia.
 A fogorvosi rendelő és váró céljára történő kialakítás valamennyi költségét a Bérelő átszámlázza a Bérbeadónak.
 Bérbeadó a fogorvosi rendelő és váró bérleti díját 100.000 Ft/hó+ÁFA összegben határozza meg.
 Bérelőnek mindaddig nem kell bérleti díjat fizetnie a helyiségcsoport bérletéért, amíg a Bérbeadó teljes egészében nem kompenzálta felé a számlával igazolt költségeit.
 Amennyiben a teljes körű megtérítést megelőzően Bérelő feladat-ellátási szerződése bármely okból megszűnik, Bérbeadó és Bérelő egymással elszámol, Bérbeadó egy összegben megfizeti a Bérelő számára bérbeszámítással még el nem számolt költségei összegét.
 A bérbeszámítással érintett berendezések a bérbeszámítási jog gyakorlásának megkezdésekor a Bérbeadó tulajdonába és könyveiben nyilvántartásba vételre kerülnek.
 Bérelőnek a fogorvosi rendelő és váró, továbbá a IV. számú felnőtt háziorvosi körzettel közös használatú helyiségek fele alapterületére vetített költséget kell megfizetnie a Bérbeadó számlája alapján a teljes épület alapterületének 10 %-ra vonatkozóan. A rezsi költség tartalmazza a víz-, csatornaszolgáltatás, az elektromos áram és gázfelhasználás arányos ellenértékét, a telefon és internethasználat, a kommunális hulladék elszállítatásának arányos, és a veszélyes hulladék elszállítatásának költségeit.

6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Isaszeg, 2023.....

Isaszeg, 2023.....

Isaszeg Város Önkormányzat
Hatvani Miklós
polgármester
Bérbeadó

NOVA-DIADENT FOGÁSZAT Kft.
Dr. Novák Zsófia Diána

Bérlő

Záradék:

A mai napon megtörtént a jelen szerződésben körülírt fogorvosi rendelő működési engedélyének bemutatása.

Száma:

Dátum:

Aláírás: