

HASZNÁLATI ÉS ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal Központi Klató		
Helyi adatszám: 21/1144-15/2014/004		
2014. SZEPT. 25.		
előszám:	melléklet:	előadó:
1144-14db	0417

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata (székhely: 1067 Budapest, Eötvös u. 3., törzskönyvi azonosító szám: 735694, KSH statisztikai számjel: 15735698-8411-321-01, adóazonosító szám: 15735698-2-42, fizetési számlaszám: 11784009-15506007, képviseli: **Hassay Zsófia polgármester**), mint tulajdonos,

Terézvárosi Egészségügyi Szolgálat (TESZ, 1074 Budapest, Csengery u. 25., képviseli: **dr. Mayer Ákos igazgató**), mint közfeladat ellátására az Önkormányzat által létrehozott helyi önkormányzati költségvetési szerv, amely a Csengery utca 25. szám alatti épületet az alapító okiratában foglaltak szerint használja,

a továbbiakban: **Használatba adók**,

másrészről

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6., törzskönyvi azonosító szám: 735704, KSH statisztikai számjel: 15735708-8411-321-01, adóazonosító szám: 15735708-2-42, fizetési számlaszám: 11784009-15507008, képviseli: **Vattamány Zsolt polgármester**) valamint

Bischitz Johanna Integrált Humán Szolgáltató Központ (Humán Szolgáltató, 1072 Budapest, Nyár u. 7., képviseli: **Mikulás Franciska igazgató**),

a továbbiakban: **Használók**

között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

- 1) Használók a fogászati alapellátást és fogászati szakellátást (szájsebészet és fogászati röntgen) a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata tulajdonában, a Terézvárosi Egészségügyi Szolgálat használatában lévő, 1074 Budapest, Csengery u. 25. szám alatti épület helyiségeiben végzik, az V. emelet teljes területén, 430 m² alapterületen.
- 2) Használatba adók az 1) pontban meghatározott területet **2014. november 1-jétől 5 évre, azaz 2019. október 31-éig** Használók részére használatba adják a VII. kerületi fogászati alapellátás, szájsebészeti szakellátás és fogászati röntgen elhelyezésének céljából.
- 3) Szerződő Felek - az ÁFA-fizetési kötelezettség változásához igazodó feltétellel - **nettó 2.877.-Ft/m²/hó, összesen 1.237.000.-Ft/hó, azaz havonta egymillió-kettőszázharminchétezer forint összegű, évente változó nagyságú használati díjban állapodnak meg a szerződéses terület vonatkozásában.**

A használati díj először 2015. februárjától változik. Az évenkénti használati díj megállapításánál a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által megjelentetett fogyasztói árindex „szolgáltatások” főcsoportjában megadott adat az irányadó. A Felek az új használati díj kiszámításánál ezen index-változás 100%-át veszik figyelembe.

4) Használatba adók karbantartási és fenntartási kötelezettségei a használatba adott területen:

- a) **Központi fűtés:** központi fűtési csőhálózat javítása, cseréje, fűtőtestek szükség szerinti cseréje, kazánházi berendezések karbantartása, javítása;
- b) **Vízvezeték-és lefolyóhálózat:** falon belüli és szerelőaknában lévő nyomó- és lefolyóvezetékek javítása, cseréje, nagy dugulások elhárítása, tűzivíz-hálózat és berendezések karbantartása, nyomásfokozó berendezések javítása, karbantartása;
- c) **Elektromos hálózat:** falon belül és szerelőaknában lévő elektromos vezeték javítása, cseréje, elektromos kapcsolószekrények javítása, karbantartása, szabványossági, érintésvédelmi és tűzvédelmi vizsgálatok végzése;
- d) **Építőipari-jellegű munkák:** csőrepedés- illetve lefolyóhálózat-javítások, cserék miatti falbontások helyreállítása, burkolatok helyreállítása, épület mozgásából eredő burkolati hibák javítása;
- e) **Sűrítettlevegő-ellátás:** légkompresszorok javítása, karbantartása;
- f) **Szellőzés:** szellőző-berendezések javítása, karbantartása;
- g) **Tűzvédelem:** tűz- és munkavédelmi tanácsadó foglalkoztatása, tűzoltó- és tűzjelzőkészülék rendszeres karbantartása.
- h) Amennyiben Használatba adók az a)-g) alpontokban körülírt kötelezettségeiknek nem tesznek eleget, Használókat – minden ebből eredő, közvetlenül őket vagy a velük a 14) pont szerinti jogviszonyban állókat érő kárért - kártérítés illeti meg Használatba adók részéről.

5) Használók karbantartási és fenntartási kötelezettségei a használatba adott területen:

- a) **Központi fűtés:** radiátorszelepek, visszatérő elzáró szerelvények javítása, cseréje;
- b) **Vízvezeték-és lefolyóhálózat:** berendezési tárgyak (mosdók, WC-csészék, mosogatók, vizeldék), azok szerelvényei (klf. csapterlepek, tartalék elzárók, búzelzárók, WC-öblítők, fogászati gép-csatlakozások) javítása, cseréje, dugulás-elhárítás, amennyiben nem a nagy hálózatot érinti (búzelzárók, WC-k);

- c) **Elektromos hálózat:** falon kívüli szerelések, szerelvények (világítótestek, kapcsolók, dugaszoló aljzatok, fogászati gép-csatlakozások) javítása, cseréje, túlterhelésből eredő meghibásodások javítása (nem szabványos elektromos berendezések használata);
- d) **Épületasztalos-ipari munkák:** nyílászárók, záruk, zárbetétek, kilincsek, csuklópántok, redőnyök, relaxák javítása, cseréje, passzítások, kulcsmásolások;
- e) **Építőipari-jellegű munkák:** tisztasági festések, mázolási munkák, pvc- és kőlapburkolatok, csempe-falburkolatok pótlása;
- f) **Sűrített levegőt szállító csőrendszer:** fogászati gépek működéséhez szükséges levegőszállító csővezeték javítása a kompresszorház és az V. emelet között, valamint a rendelőkben;
- g) **Az V. emeleti várótermi székek javítása, pótlása.**
- h) Amennyiben Használók a karbantartási, fenntartási kötelezettségeiknek nem tesznek eleget, Használatba adók a szükséges munkálatokat a Használók költségére elvégeztethetik.

6) **Átalakítás, felújítás, beruházás:**

Használatba adók hozzájárulása nélkül Használók semmilyen átalakítási, felújítási, beruházási munkát nem végezhetnek, amely az eredeti állapot változásával jár.

Hozzájárulással végzett munkák utáni helyreállítás – amennyiben a felek a helyreállítást külön kikötik - a Használók feladata. Ha a Használók külön kikötés esetén, e kötelezettségüknek nem tesznek eleget, kötelesek Használatba adók részére a helyreállítás költségét megtéríteni.

Felek megállapodnak abban, hogy Használók a hozzájárulásban foglaltak szerint igényt tarthatnak az esetleges értéknövelő beruházásaik ellenértékére, de amennyiben a beruházás eredménye az ingatlan állagának sérelme nélkül eltávolítható, Használók élhetnek az elvitel jogával feltéve, hogy Használatba adók felé a Szerződésből adódó kötelezettségeiknek eleget tettek. A kötelezettségek teljesítéséig Használatba adókat illeti a visszatartás joga.

- 7) **Használók felelősséggel tartoznak** a nem rendeltetésszerű használatból, illetve szándékos **károkozásból** eredő hibák helyreállításaért, kijavításaért, károk megtérítéséért. Ez vonatkozik az épület bármely részére, ha bizonyított, hogy a hibát, a kárt a VII. kerületi fogászat dolgozója okozta.
- 8) Szerződő Felek rögzítik, hogy a Használók által - a jelen Szerződés 1) pontjában meghatározott ellátás minőségének javítása céljából - igényelt nagy sebességű internet-szolgáltatás bevezetésével, folyamatos igénybevételével, illetve – a szolgáltatási szerződés megszüntetésére irányuló Használókkal egyetértésben

hozott döntés, valamint jelen Szerződés bármely okból történő megszűnése esetén – megszüntetésével kapcsolatos költségeket Használók viselik, valamint a fenti szolgáltatási szerződésből származó követeléseknek eleget tesznek, és ezen költségek, követelések vonatkozásában megtérítési igényt Használatba adók felé nem támasztanak.

- 9) Használók vállalják, hogy a használati díjat a tárgyhónapban, a jelen Szerződés 1. számú mellékletében foglalt rezsiköltségek összegét (kártérítés esetén a kártérítési összeget, a Használókat terhelő karbantartási és fenntartási kötelezettség teljesítésének elmaradása esetén a szükséges munkálatok elvégzésével összefüggésben a Használatba adók oldalán kiadásként felmerült összeget) pedig a tárgyhónapot követő hónapban kiállítható számla kézbesítését követő 8 munkanapon belül - a Használó felek közti megállapodás szerint - **a Terézvárosi Egészségügyi Szolgálat 11784009-15506203 számú számlájára átutalják.**
- 10) A Használati és üzemeltetési szerződés a 2) pontban foglalt 5 éves határidő elteltével megszűnik. Szerződő felek a használat továbbfolytatásáról tárgyalást kezdeményezhetnek a szerződés megszűnését megelőző 4 hónappal.
- a) **A Szerződést mind a Használatba adók, mind a Használók 9 hónap felmondási idő mellett rendes felmondással** (egyoldalú, címzett nyilatkozattal), a jognyilatkozattal összefüggő kártérítési igény nélkül bármikor, indokolás nélkül megszüntethetik.
- b) A Szerződést a **Használatba adók azonnali hatályú felmondással** megszüntethetik, amennyiben Használók a Szerződésből eredő fizetési, illetve egyéb kötelezettségüknek kétszeri írásbeli (15 napos póthatáridőt tűző) felszólítást követően sem tesznek eleget. Ez esetben Használók a felmondás kézhezvételét követő 45 napon belül kötelesek a használt helyiségeket elhagyni.
- c) Amennyiben a Szerződésben rögzített kötelezettségeiknek Használatba adók nem tesznek eleget, **Használókat is megilleti az előző pontban rögzített azonnali hatályú felmondás joga.**
- d) A Szerződés a Felek erre irányuló közös megegyezésével is megszüntethető.
- e) A megszüntetés jogát mindkét oldalon **önkormányzati szinten** kell gyakorolni a TESZ és a Humán Szolgáltató bevonásával és haladéktalan (írásbeli) értesítésükkel.
- f) Használók a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén elhelyezésre nem tarthatnak igényt, cserehelyiség biztosítása nélkül kötelesek a helyiségeket Használatba adók részére átadni.
- 11) A Terézvárosi Egészségügyi Szolgálat által megbízott személy jogosult a használat tárgyát képező helyiségek állapotának ellenőrzésére.

- 12) Használók gondoskodnak a használattal összefüggésben keletkezett veszélyes hulladék kezeléséről, elszállításáról.
- 13) Használók kötelesek a használatba adott helyiségeket legkésőbb 2019. október 31-én - illetve a Szerződés megszűntetése esetén e szerződés rendelkezései szerint - Használatba adók részére jegyzőkönyvileg visszaadni. A visszaadás elmaradása esetén – ide nem értve a 16) pont második mondatában körülírt esetkört - Használók kötelesek havonta a használati díj havi összege kétszeresének megfelelő összegű kötbért fizetni.
- 14) Használók – a velük szerződéses vagy közalkalmazotti jogviszonyban álló, fogorvosi alapellátási és fogorvosi szakellátási (fogászati röntgen-, szájsebészeti) feladatokat ellátó egészségügyi szolgáltatókon és személyeken, illetve a nevezett ellátást kiszolgáló személyzeten túlmenően - a használati jogot harmadik személyre, illetve szervezetre nem ruházhatják át, valamint harmadik személyt vagy szervezetet a használat tárgyául szolgáló helyiségekbe nem fogadhatnak be.
- 15) Használók kötelezik magukat arra, hogy a Szerződésben foglalt helyiségeket a jogszabályi előírásoknak megfelelően, a jó gazdától elvárható gondossággal használják.
- 16) A Szerződés módosítása, kiegészítése és megszűntetése csak írásban történhet – a 10) pont e) bekezdésében foglalt módon. A szerződés meghosszabbítása is csak az előzőekben rögzített módon érvényes (és hatályos).
- 17) A Szerződésből (valamint a Ptk-ból) eredő alakító jogok gyakorlásával kapcsolatban született jognyilatkozatokat az Önkormányzat haladéktalanul megküldi az ellenérdekű Önkormányzatnak és – tájékoztatás céljából, egyidejűleg - annak egészségügyi szolgálatának. Az ellenérdekű Önkormányzat részére történt igazolt kézbesítés és az egészségügyi szolgálat egyidejű és igazolt tájékoztatásának az elmaradása a jognyilatkozat érvénytelenségét vonja maga után. A Szerződés létét nem érintő jognyilatkozatokat az egészségügyi szolgálatok közlik egymással, fenntartóik – az adott ügy fontosságától függő - szóbeli tájékoztatása mellett.
- 18) Jelen megállapodás Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 24/2013. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 15. § (2) bekezdés a) pontján alapul.
- 19) Szerződő Felek kijelentik, hogy a közöttük 2009. november 26-án létrejött Használati és üzemeltetési szerződés - a szerződésben megjelölt határidő lejártával - 2014. október 31-én megszűnik.
- 20) **Jelen szerződés 2014. november 1. napján lép hatályba.**

21) A Szerződés mellékletei:

1. számú melléklet - a Használók által fizetendő rezsiköltségekről,
2. számú melléklet - a használatba adott helyiségekről.

22) Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései irányadók.

23) Jelen megállapodás egymással mindenben megegyező, hat eredeti példányban készült, amit a Szerződő Felek - mint akaratukkal mindenben megegyezőt - jóváhagyólag aláírtak.

Budapest, 2014. szeptember

**Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros részéről:**


Hassay Zsófia
polgármester

Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzata
(Használatba adó)


dr. Mayer Ákos
igazgató

Terézvárosi Egészségügyi Szolgálat
(Használatba adó)

**Budapest Főváros VII. kerület
Erzsébetváros részéről:**


Vattamány Zsolt 2014 OKT. 08
polgármester

Budapest Főváros VII. kerület
Erzsébetváros Önkormányzata
(Használó)


Mikulás Franciska
igazgató

Bischitz Johanna Integrált Humán
Szolgáltató Központ
(Használó)

Ellenjegyezte:


dr. Mogorósi Sándor
jegyző

Ellenjegyezte:


dr. Gotthard Gábor
jegyző

Pénzügyi ellenjegyzés
Kelt: 2014. október 8. nap
Bischitz Johanna Integrált Humán Szolgáltató Központ
1072 Budapest, Nyár u. 7.
2.



81

1. számú melléklet
a Használók által fizetendő rezsiköltségek
(Csengery u. 25.)

Megnevezés és felosztási elv	Csengery össz. terület (m2)	VII. ker. fog. által használt terület (m2)	Csengery létszám 2014-ben (fő)	VII. ker. fog. létszám (fő)	a rezsiköltség Használókat terhelő része (%)
gázzsámlák (terület+számított)	4970	430			11*
villamosenergia-számlák (terület+számított)	4970	430			11**
portaszolgálat (terület)	4970	430			9
telefon-alközpont (létszám)			178	27	15,2
vizlágyító (terület)	4970	430			9
lift-karb. (terület)	4970	430			9
Víz, szennyvíz (terület+számított)	4970	430			11***
szemétszállítás (terület)	4970	430			9
Mozgássérült-felvonó (terület)	4970	430			9
rovarirtás (terület)	4970	430			9
Telefon-előfizetési díj (létszám)			178	27	15,2
Kéményvizsgálat (terület)	4970	430			9
Épület-biztosítás	4970	430			9
Tűz-és munkavédelem	4970	430			9
					10,32%

A telefonbeszélgetések PIN-kód alapján, a mindenkor érvényes tarifák szerint kerülnek számlázásra.

* terület alapján 9 % lenne, de használati melegvizet lényegesen többet használnak, mint a többi rendelő, ezért: +2 %

** területi felosztás alapján 9% lenne, de a gépek, fog. rtg., hőlégtérilek (1 kWh/db.), kompresszorok, lift használata miatt: +2%
(pl. a kompresszor vill. motor 5 kWh és azt csak a VI. ker. és a VII. ker. fogászat használja)

*** területi felosztás alapján 9 % lenne, de a gépek vízfelhasználása miatt: + 2 %

2

**Használatba adott helyiségek
(Csengery u. 25.)**

Szobaszám	Funkció
501	fogászati rendelő
502	fogászati rendelő
503	fogászati rendelő
504	fogászati rendelő
505	fogászati rendelő
506	fogászati rendelő
507	fogászati rendelő
508	asszisztensi szoba, előtér, WC-helyiség
509	fogászati röntgen
510	orvosi szoba, előtér, WC-helyiség
511	fogászati rendelő
512	szájsebészet
513	szájsebészeti műtő
514	takarítószer-tároló
V. emelet	férfi WC
	női WC
	szájsebészeti raktár

a