

10/91-1/2024

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága

Előterjesztő szervezeti egység: Humánszolgáltatási Ügyosztály Humánkapcsolati Iroda

1. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2024. október 29-i ülésére

Tárgy: **Javaslat a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ és az Országos Mentőszolgálat közötti bérleti szerződés jóváhagyására**

Előterjesztő: Dr. Udvarhelyi Éva Tessza alpolgármester

Készítette: dr. Páli Mirella ügyintéző

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

### Melléletek:

1. számú melléklet: Ingatlan használati szerződés
2. számú melléklet: Ingatlan bérleti szerződés

|                                 |                        |           |
|---------------------------------|------------------------|-----------|
| Érkezési dátum:<br>2024 OKT 24. | Szám:<br>02/307-2/2024 |           |
| Melléklet:                      | Ügyintéző:<br>DUE      | Előzmény: |

### Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Tulajdonos) 2021. december 8-án ingatlan használati szerződést kötött a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központtal (székhely: 1084 Budapest, Auróra u. 22-28. adószám: 15508157-2-42 képviseli: Dr. Zilahy Dezső Péter orvosigazgató, a továbbiakban: JEK) a Tulajdonos tulajdonában álló ingatlanok - többek között a 35037 hrsz.-ú, Auróra u. 22-28. szám alatti ingatlan - (a továbbiakban: Rendelőintézet) hasznosítására. A Felek a szerződésben rögzítették, hogy a JEK kizárólag közfeladat ellátása érdekében használhatja ingyenesen a fenti ingatlant. Az ingatlanokra vonatkozó használati szerződés (a továbbiakban: Szerződés) az előterjesztés 1. sz. mellékletét képezi.

A Szerződés IV. 3. c. pontja szerint a JEK, mint Használatba vevő „a 12 hónapot, valamint nettó 1 milliárd forint bevételt meghaladó szerződéseket köteles jóváhagyásra beterjeszteni a Képviselő-testület tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága elé.”

Az egészségügyi alapellátásról szóló 2015. évi CXXIII. törvény 6/A. §-a alapján 2024. október 1. napjától „az állami mentőszolgálat gondoskodik a házi orvosi és házi gyermekorvosi ügyeleti ellátásról”.

Az Országos Mentőszolgálat (székhelye: 1055 Budapest, Markó u. 22., adószáma: 15309989-2-4, a továbbiakban: OMSZ) a VIII. és IX. kerületi lakosok ügyeleti ellátását a Rendelőintézet földszinti és alagsori helyiségeiben kívánja megszervezni, a korábbi ügyeleti ellátás helyszínén, ezért bérleti szerződést kíván kötni a JEK-kel, határozatlan időre a Rendelőintézet, összesen 99,1 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti és alagsori helyiségeket használatára. Az érintett helyiségek alaprajza az előterjesztés 1. sz. melléklete, a bérleti szerződés tervezete az előterjesztés 2. sz. melléklete.

Az új ügyeleti rendszer bevezetésére tekintettel, a VIII. kerületi lakosok helyben történő ügyeleti ellátása érdekében a JEK és az OMSZ közötti ingatlan bérleti szerződés megkötéséhez a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság jóváhagyása szükséges.

#### II. A döntés pénzügyi hatása

ÉRKEZETT

2024 OKT 24.

1

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel, a szerződés megkötésével a JEK-nek a havi 150.000.- Ft összegű bérleti díjból bevétele származna.

### **III. Jogszabályi környezet**

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1.7.1. pontja szerint a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt „az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben.”

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 45. § (5) bekezdése alapján „a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az (1) bekezdés szerinti szerződés tárgyát képező ingatlan hasznosításáról, amennyiben az meghaladja a 12 hónap időtartamot, vagy a szerződés összege a nettó 1 millió forintot”.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 60.§-a, az SZMSZ 33.§ (1) bekezdése és a 46.§ értelmében a határozat elfogadása egyszerű szavazattöbbséget igényel. A Möt. 46.§ (1) bekezdése és a 60.§-a, valamint az SZMSZ 59. § alapján az előterjesztést a Bizottság nyilvános ülésen tárgyalja.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.



## Határozati javaslat

### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságának ..../2024. (...) számú határozata

#### a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ és az Országos Mentőszolgálat közötti bérleti szerződés jóváhagyásáról


A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy hozzájárul, a 335037/0/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest, VIII. ker. Auróra u. 22-28. szám alatt található, összesen 99,1 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti és alagsori helyiségeinek Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ (székhely: 1084 Budapest, Auróra u. 22-28. adószám: 15508157-2-42 képviseli: Dr. Zilahy Dezső Péter orvos-igazgató) általi tizenkét hónapot meghaladó hasznosításához, az előterjesztés 2. sz. mellékletét képező bérleti szerződés szerinti tartalommal.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2024. október 29.

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység:** Humánszolgáltatási Ügyosztály Humánkapcsolati Iroda  
Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztő előkészítőjének javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2024. október 24.

  
Dr. Udvarhelyi Éva Tessa  
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: HUMÁNSZOLGÁLTATÁSI ÜGYOSZTÁLY HUMÁNKAPCSOLATI IRODA

KÉSZÍTETTE: DR. PÁLI MIRELLA HUMÁNKAPCSOLATI IRODA

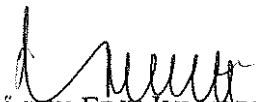
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL

JOGI KONTROLL: 

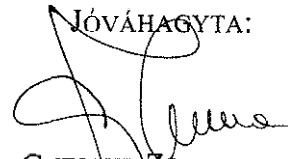
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

  
DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
GUTJAHR ZSUZSANNA  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

 3

**INGATLAN HASZNÁLATI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**

székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.

képviseli: Pikó András, polgármester

adószáma: 15735715-2-42

törzsszáma: 735715

statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01

(a továbbiakban: **Használatba adó**),

másrészről a

**Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ**

székhelye: 1084 Budapest, Auróra utca 22-28.

képviseli: Dr. Koroknai András, főigazgató

adószám: 15508157-2-42

törzsszáma: 508155

statisztikai számjele: 15508157-8622-322-01

(a továbbiakban: **Használatba vevő**)

együttesen **Felek** között jött létre az alábbi feltételekkel, a megjelölt helyen és napon:

**I. Előzmények**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata a többi önkormányzathoz hasonlóan egyes közfeladatait az általa alapított költségvetési szervein keresztül látja el. Az Önkormányzat által alapított költségvetési szervek az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokban működnek, az ingatlanok a költségvetési szervek használatában vannak. Az ingatlanok használatát a költségvetési szerv alapításakor, vagy későbbi időpontban az Önkormányzat Képviselő-testülete – vagy jogelődje – biztosította, azonban az ingatlanok használatáról megállapodás nem született.

A Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a Használatba adó a Használatba vevő részére közfeladata ellátása érdekében adta ingyenesen, határozatlan időtartamra használatba jelen szerződés 1. számú függelékében meghatározott ingatlanokat, melyekben a Használatba vevő az Alapító Okiratában meghatározott közfeladatát látja el.

A Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a Használatba adó kizárólagos tulajdonát képezik a jelen szerződés 1. sz. függelékében meghatározott ingatlanok. Az ingatlanok jelen szerződés aláírásának napján per-, teher- és igénymentesek.

A Felek rögzítik, hogy figyelemmel a Használatba vevő által ellátott közfeladatok folyamatos biztosítására, valamint a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 11. pontjára, illetve a 11. § (13) bekezdésére, szükséges e tevékenységek ellátására használt önkormányzati tulajdonú ingatlanok használati jogviszonyának szerződésben történő rendezése. Az Nvtv. 5. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész.



Fentiekre tekintettel a szerződés tárgyát képező és az 1. sz. függelékben felsorolt ingatlanok ingyenes használatának és működtetésének részletes szabályait a Felek az alábbiak szerint állapítják meg.

## II. Értelmező rendelkezések

Jelen megállapodás alkalmazásában:

- a. használat: a vagyonelem használata, működtetése és fenntartása;
- b. hasznosítás: a Használatba adó által az 1. sz. függelékben felsorolt ingatlanok birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely - a tulajdonjog átruházását nem eredményező - jogcímen történő átengedése, ide nem értve a vagyonelembe adást, valamint a hasznélvezeti jog alapítását;
- c. karbantartás: a vagyonelemek folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási tevékenység, ideértve a tervszerű megelőző karbantartást, a hosszabb időszakonként, de rendszeresen visszatérő nagyobb javítási munkálatokat, és mindazon javítási, karbantartási tevékenységet, amelyet a rendeltetés szerű használat érdekében el kell végezni, amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi;
- d. nagy karbantartás: olyan karbantartási tevékenység, amely az ingatlan, épület szerkezeti elemei megfelelőségének helyreállítását eredményezi;
- e. felújítás: a vagyonelem eredeti állaga helyreállítását szolgáló, időszakonként visszatérő olyan tevékenység, amely mindenképpen azzal jár, hogy az adott eszköz élettartama megnövekszik, eredeti műszaki állapota, teljesítőképessége megközelítően vagy teljesen visszaáll, és így a felújítás pótlólagos ráfordításából a jövőben gazdasági előnyök származnak. Felújítás a korszerűsítés is, ha az a korszerű technika alkalmazásával a vagyonelem egyes részeinek az eredetitől eltérő megoldásával vagy kicserélésével a vagyonelem üzembiztonságát, teljesítőképességét, használhatóságát vagy gazdaságosságát növeli. A tárgyi eszközt akkor kell felújítani, amikor a folyamatosan, rendszeresen elvégzett karbantartás mellett a tárgyi eszköz oly mértékben elhasználódott (szerkezeti elemei elöregedtek), amely elhasználódottság már a rendeltetés szerű használatot veszélyezteti. Nem felújítás az elmaradt és felhalmozódó karbantartás egy időben való elvégzése, függetlenül a költségek nagyságától.

## III. A szerződés tárgya

1. A Használatba adó ingyenes használatba adja az 1. sz. függelék szerint felsorolt, a Használatba vevő által már korábban is közfeladat ellátása céljából használt ingatlanokat. A használatba adott természetbeni fekvését, hrsz.-t, alapterületét, valamint a vagyontárgy értékét az 1. sz. függelék tartalmazza. Az 1. sz. függelék minden évben tárgyév december 31. napjával, mint fordulónappal felülvizsgálatra és szükség esetén módosításra kerül, melyet szerződés módosítás nélkül a polgármester hagy jóvá.

2. A Használatba vevő feladatellátására szolgáló vagyonnal való használati jogot - a jelen szerződésben foglalt eltérésekkel - az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló mindenkor hatályos önkormányzati rendeletben

szabályozott módon és feltételekkel a Használatba vevő gyakorolja. Ennek során a Használatba vevő a vagyonelemeket a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek megfelelően közfeladat ellátására használja.

#### IV. Felek jogai és kötelezettségei

##### 3. Rendeltetésszerű használat:

- a. A Használatba vevő a használat tárgyát képező vagyonelemeket, kizárólag a közfeladatainak ellátására, valamint e közfeladatai ellátásának biztosítását nem veszélyeztető, a jelen szerződésben szabályozott módon használhatja és hasznosíthatja.
- b. A Használatba vevő a használat tárgyát képező ingatlant a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdésében foglaltak figyelembevételével hasznosíthatja. A hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
- c. A használati szerződés tárgyát képező ingatlan hasznosítása esetén a Használatba vevő a 12 hónapot, valamint a nettó 1 millió forint bevételt meghaladó szerződéseket köteles jóváhagyásra beterjeszteni a Képviselő-testület tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága elé.
- d. A Használatba vevő használati joga az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges vagyontárgyak ingyenes használatára is kiterjed.
- e. A Használatba vevő a feladatainak ellátását szolgáló ingatlant, a szerződés időtartama alatt nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, a használt vagyont biztosítékul nem adhatja, a vagyonon osztott tulajdont nem létesíthet.
- f. A Használatba vevő köteles a használatában álló vagyont a központi berendezésekkel és felszerelésekkel együtt rendeltetésszerűen, a közvagyon használó személytől elvárható gondossággal, hatékonyan, energiatakarékosan és költségtakarékosan, a vagyonra vonatkozó biztonsági előírások betartásával, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül használni.
- g. A szerződés időtartama alatt a Használatba vevő felelős az ingatlannal kapcsolatos, a tűzvédelmi, munkavédelmi és környezetvédelmi törvényekben és egyéb kapcsolódó jogszabályokban foglaltak betartásáért és betartatásáért, a Használatba vevő megtérítési felelősséggel tartozik a Használatba adó felé, amennyiben ezen szabályok megszegésre kerülnek és kár keletkezik.
- h. Amennyiben a használat során a Használatba vevő az általa használt ingatlanon átalakítást, felújítást vagy bármely más beruházást kíván végrehajtani, azt kizárólag a Használatba adó előzetes hozzájárulásával végezheti el. Amennyiben egyes munkálatok elvégzése előre nem látható okból és a Használatba vevőnek fel nem róhatóan válik szükségessé, azok az azonnali kárelhárításhoz és/vagy a közvetlen életveszély elhárításához szükséges mértékben a Használatba adó előzetes írásbeli



engedélye hiányában is elvégezhetőek. Ilyen esetben a munkálatok megkezdésekor a Használatba vevő haladéktalanul köteles a Használatba adót írásban tájékoztatni.

- i. A Használatba vevő jogosult az ingatlant saját berendezéseivel ellátni, e berendezések felett szabadon rendelkezhet. A Használatba adó az ingatlanban lévő, a Használatba vevő tulajdonát képező vagyontárgyakért felelősséget nem vállal, mindazonáltal a Felek rögzítik, hogy a Használatba vevő e vagyontárgyakra biztosítást köthet.

#### 4. Használat feltételei:

- a. A használatba adott vagyont a Használatba vevő a jelen szerződés 3. a. és b. pontjaira tekintettel használja.
- b. A Használatba vevő a használat során gondoskodik az ingatlan rendeltetésének megfelelő használatáról, valamint a hatályos tűzvédelmi, munkavédelmi és egészségügyi előírások szerint történő üzemeltetéséről, karbantartásáról.
- c. A használat során a Használatba vevő köteles gondoskodni a vagyonelem állagmegóvásáról, karbantartásáról, az ingatlanban lévő központi berendezések, az ezekhez csatlakozó vezetékrendszerek munkaképes állapotáról és az átvételkori állapotnak megfelelő szinten tartásáról.
- d. A Használatba vevő köteles gondoskodni a használatba adott ingatlan vagyónvédelméről.
- e. A Használatba adó köteles ellátni a jogszabály alapján a használatba adót terhelő minden olyan feladatot, amely ahhoz szükséges, hogy az ingatlanban a Használatba vevő alapító okiratában meghatározott feladatok folyamatos, megfelelő színvonalon történő ellátásának feltételei biztosítottak legyenek.
- f. A Használatba vevőnek minden, a használattal kapcsolatos lényeges változásról haladéktalanul, de legkésőbb 5 munkanapon belül írásban értesítenie kell a Használatba adót. A Használatba vevő az ingatlan egészét fenyegető veszélyről és a beállott kárról haladéktalanul írásban értesíti a Használatba adót, amely köteles tünni a veszély elhárítása vagy a kár következményeinek elhárítása érdekében szükséges intézkedések megtételét.
- g. A Használatba adó tájékoztatja a Használatba vevőt, hogy mint az ingatlan tulajdonosa a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokat vagyonelemei között szerepelteti, és gondoskodik arról, hogy arra folyamatosan vagyónbiztosítással rendelkezzen. A Használatba vevő tudomásul veszi, hogy a biztosítóhoz történő kárbejelentés megtétele érdekében az általa használt ingatlanban bekövetkezett valamennyi kárt köteles annak bekövetkezését követően haladéktalanul, de legkésőbb a káresemény megtörténtét követő munkanapon bejelenteni Használatba adónak

#### 5. Tulajdonosi ellenőrzés:

A Használatba adó, mint tulajdonos évente legalább egy alkalommal, a közfeladat ellátásának zavarása nélkül, előzetes értesítés alapján a használatba adott ingatlanvagyon tekintetében ellenőrizheti az önkormányzati vagyon rendeltetésszerű használatát.



## 6. Költségek viselése:

A Használatba vevő által székhelyként és telephelyként használt önkormányzati tulajdonú helyiségek, ingatlanok vonatkozásában a Használatba vevő költségvetése terhére elszámolható kiadások:

- a. gázenergia-szolgáltatás díja,
- b. villamos energia-szolgáltatás díja,
- c. távhő- és melegvíz-szolgáltatás díja,
- d. víz- és csatornadíj,
- e. nem adatátviteli célú távközlési szerződések alapidíjai (telefon, telefax, telex),
- f. internet díja,
- g. egyéb, a használat során felmerült kiadások: szemétszállítás, kéményseprés, rovar- és rágcsálóirtás, veszélyes hulladék kezelése, működtetéssel kapcsolatos levelezés, tűzvédelmi feladatok ellátásával kapcsolatos kiadások, tisztítószerek, munkaruha biztosítása, épületörzési, takarítási díj, kéményseprői díj, egyéb a használatban kapcsolatban felmerülő költség,
- h. karbantartási, nagykarbantartási, beruházási és felújítási költségek.

## V. Beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettség

7. A Használatba vevő vállalja, hogy a tárgyévet követő év január 31-ig a Használatba adó által bekért adatszolgáltatást teljesíti, valamint vállalja, hogy e vagyonelemről külön, a vonatkozó jogszabályok szerinti analitikus nyilvántartást vezet, illetve teljesíti e vagyonelemekkel kapcsolatos bárminemű, a Használatba adó által előírt adatszolgáltatást.

## VI. A szerződés módosítása, megszűnése

8. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés csak írásban módosítható.

9. A Felek a szerződést határozatlan időtartamra kötik. Jelen szerződés hatálya kiterjed a szerződés aláírását megelőzően használt vagyonelemekre is. A szerződést meg kell szüntetni, ha a használatba adott ingatlanok mindegyike tekintetében megszűnik a közfeladat ellátása.

10. A Használatba vevő használati jogának megszűnése esetén – a Használatba adó eltérő írásbeli nyilatkozata kivételével - a megszűnés napjától számított 30 napon belül köteles az ingatlant kiüríteni és azt tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Használatba adó részére visszaadni.

## VI. Egyéb rendelkezések

11. Jelen szerződést a Felek határozatlan időre kötik.

12. Kapcsolattartók kijelölése: Felek a működtetési feladatok, illetve a Használatba adó által történő ellenőrzése során kapcsolattartóként az alábbi személyeket jelölik meg:

Használatba adó részéről: Borbás Gabriella, Gazdálkodási ügyosztályvezető

Elérhetőség: [borbas.gabriella@jozsefvaros.hu](mailto:borbas.gabriella@jozsefvaros.hu)

Használatba vevő részéről: Dr. Koroknai András, főigazgató

Elérhetőség: [foigazgatosag@jek.hu](mailto:foigazgatosag@jek.hu)





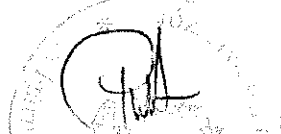
13. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződésből adódó vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitákat vagy nézetkülönbségeket tárgyalások útján rendezik.

14. Felek egyezően kijelentik, hogy jelen ingatlan használati szerződés alapján a szerződésben megjelölt ingatlanokra használati jog bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba nem kérik.

15. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a jelen ingatlan használati szerződés szövegét a Használatba adó Képviselő-testülete 631/2021. (XI. 18.) számú határozatával jóváhagyta.

Jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 5 egymással egyező példányban írják alá.

Budapest, 2021. ....



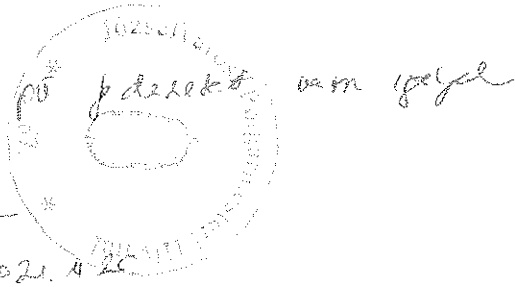
**Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefváros Önkormányzata  
képviselésében:  
Pikó András polgármester**



**Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi  
Központ  
képviselésében:  
Dr. Koroknai András, főigazgató**

2021 DEC 08.

Pénzügyileg ellenjegyzem:



.....  
Hörich Szilvia  
gazdasági vezető

Jogi szempontból ellenjegyzem:

.....  
dr. Sajtó Csilla  
jegyző

1. sz. függelék: a használatba adott helyiségek listája

BP

Handwritten signature

*A használati szerződés 1. sz. függelék*

| <b>Ingatlan helyrajzi száma</b> | <b>Ingatlan címe</b> | <b>Ingatlan területe (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Forgalmi érték (e Ft)</b> |
|---------------------------------|----------------------|--|------------------------------|
| 35037                           | Auróra u. 22-28.     | 3639                                     | 1591737                      |
| 36657/0/A/44                    | Gutenberg tér 3.     | 240                                      | 101939                       |
| 36658/0/A/31                    | Rökk Sz. u. 3.       | 132                                      | 79173                        |
| 35728/22/A/38                   | Szigony u. 2/a.      | 373                                      | 39103                        |

1 sz. melléklet bejegyzés

## INGATLAN HASZNÁLATI SZERZŐDÉS 1. számú módosítása

amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**

székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.

képviseli: Pikó András, polgármester

adószáma: 15735715-2-42

törzsszáma: 735715

statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01

(a továbbiakban: **Használatba adó**),

másrészről a

**Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ**

székhelye: 1084 Budapest, Auróra utca 22-28.

képviseli: Dr. Koroknai András főigazgató

adószám: 15508157-2-42

törzsszáma: 508155

statisztikai számjele: 15508157-8622-322-01

(a továbbiakban: **Használatba vevő**)

együttesen **Felek** között jött létre az alábbi feltételekkel, a megjelölt helyen és napon:

1. Felek a közöttük 2021. december 08. napján, a 631/2021. (XI.18.) Kt. határozat alapján létrejött ingatlan használati szerződést közös megegyezéssel akként módosítják, hogy az ingatlan-használati szerződés 1. függeléke helyébe a jelen megállapodás 1. függeléke kerül.
2. Az ingatlan használati szerződés egyéb rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.
3. Felek egyezően rögzítik, hogy a jelen ingatlan használati szerződés módosítás szövegét a Használatba adó Képviselő-testülete a 144/2022. (V.26.) számú határozatával jóváhagyta.
4. Jelen szerződés 2022. július 01. napján lép hatályba, amelyet a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 5 egymással egyező példányban írnak alá.

Budapest, 2022. ....

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**  
képviselében:

2022. JÚN. 10.

Pikó András polgármester

**Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ**  
képviselében:

Dr. Koroknai András főigazgató

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Hörich Szilvia  
gazdasági vezető

Jogi szempontból ellenjegyzem:

dr. Sajtó Csilla  
jegyző

1. sz. függelék: a használatba adott helyiségek listája

AP

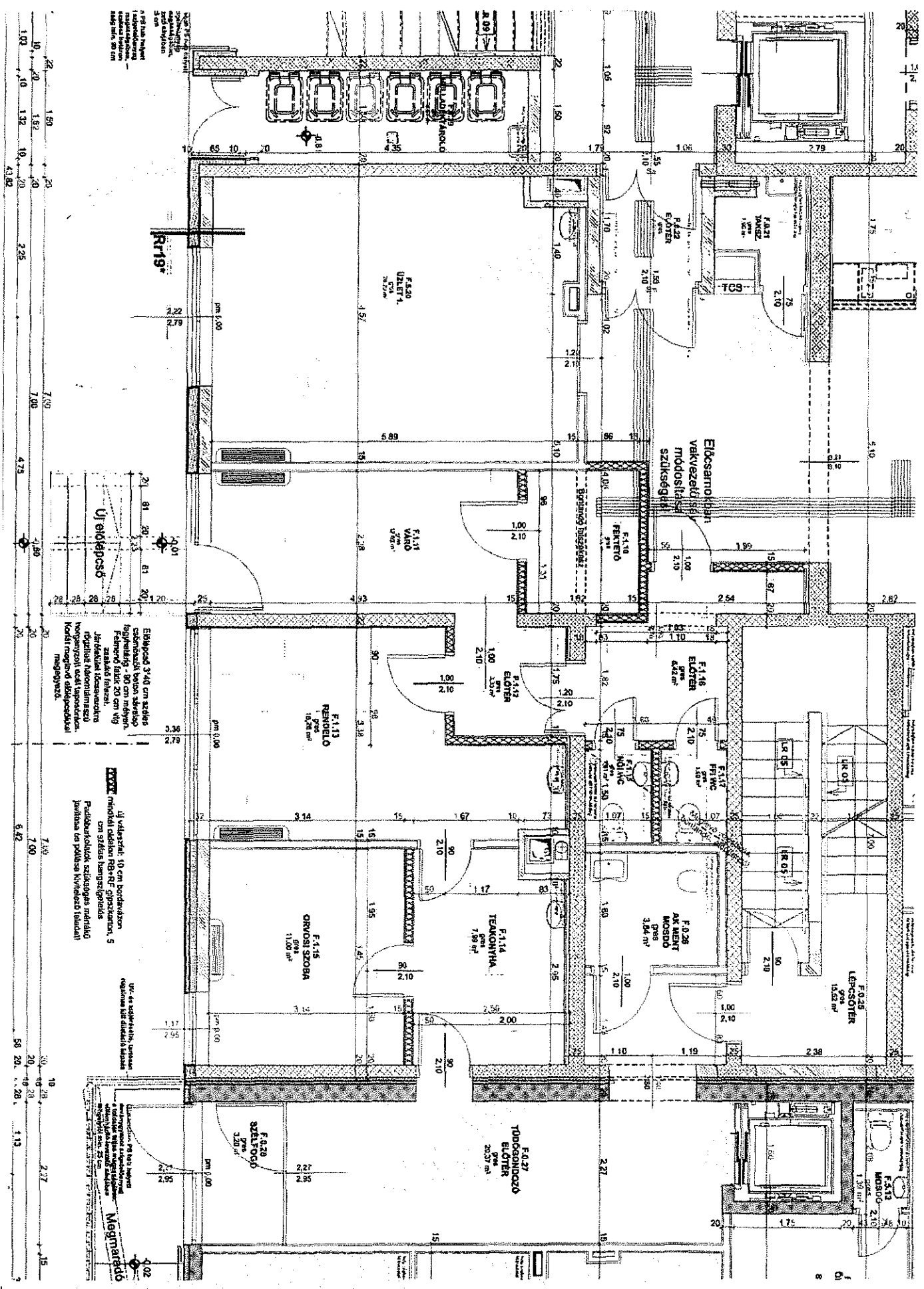
MUE 11

*A használati szerződés I. sz. függelék*

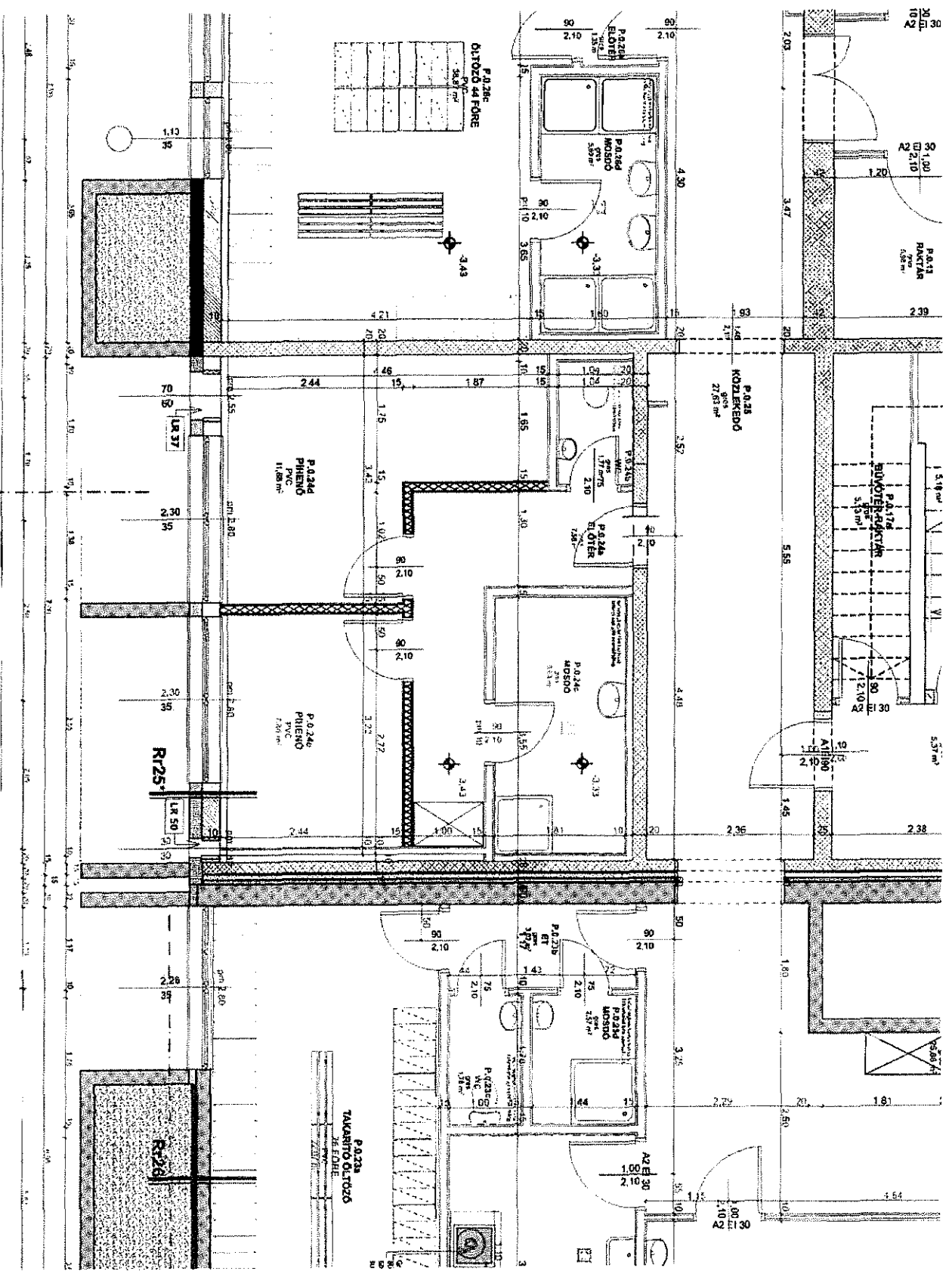
| <b>Ingyatlan helyrajzi száma</b> | <b>Ingyatlan címe</b>         | <b>Ingyatlan területe (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Forgalmi érték (e Ft)</b> |
|----------------------------------|-------------------------------|---|------------------------------|
| 35037                            | Auróra u. 22-28.              | 3639                                      | 1591737                      |
| 36657/0/A/44                     | Gutenberg tér 3.              | 240                                       | 101939                       |
| 36658/0/A/31                     | Rökk Sz. u. 3.                | 132                                       | 79173                        |
| 35728/22/A/38                    | Szigony u. 2/a.               | 373                                       | 39103                        |
| 35063/0/A/2                      | Nagy Fuvaros u. 14. földszint | 135                                       | 6700                         |

*K. M. E. 12*

1. sz. melléklet legyen



MME 13



*Handwritten signature*  
14

**Bérleti szerződés**

amely létrejött egyrészről a

Név: **Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ**  
 Intézmény székhelye: **1084 Budapest, Auróra u. 22-28.**  
 Képviseli: *Dr. Zilahy Dezső Péter orvosigazgató*  
 Adószám: 15508157-2-42  
 Statisztikai számjel: 15508157-8622-322-01  
 Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 508155  
 Számlavezető pénzügyi intézmény: Raiffeisen Bank Rt  
 Bankszámlaszám: 11784009-15508157

mint üzemeltető, a továbbiakban: **Üzemeltető**

másrészről

Név: **Országos Mentőszolgálat**  
 Rövidített név: **OMSZ**  
 Székhely: **1055 Budapest, Markó u. 22.**  
 Képviseli: *Dr. Csató Gábor főigazgató*  
 Képviselésében eljár: **Közép-magyarországi Regionális Mentőszervezet**  
 Dr. Till Zsolt regionális igazgató  
 Adószám: 15309989-2-41  
 Statisztikai számjel: 15309989-8690-312-01  
 Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 309985  
 Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 035082  
 Számlaszám: MÁK 10032000-01491687

mint bérbevevő, továbbiakban: **Bérlő/OMSZ**

együttesen: **Szerződő felek/Felek**

között alulírott helyen és időpontban, az alábbi feltételekkel.

**I. ELŐZMÉNYEK**

A Szerződő felek rögzítik, hogy az egészségügyi alapellátásról szóló 2015. évi CXXIII. törvény (Eatv.) 6/A. § alapján 2024. október 1. napjától az egészségügyi alapellátáshoz kapcsolódó házi orvosi és házi gyermekorvosi ügyeleti ellátásról Budapest területén az Országos Mentőszolgálat (a továbbiakban: OMSZ) gondoskodik.

Az orvosi ügyeleti ellátás biztosítása érdekében OMSZ Budapest VIII. kerületében 2024. október 1. napjától házi orvosi ügyeleti központot alakít ki és működtet hétköznap 16.00 órától másnap reggel 08.00 óráig, hétvégén és ünnepnapokon 08.00 órától másnap reggel 08.00 óráig.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest Baross utca 63-67.) az orvosi ügyeleti ellátás működtetéséhez a kizárólagos 1/1 arányú tulajdonában álló, Üzemeltető működtetésében lévő, orvosi rendelőben (1084 Budapest, Auróra u. 22-28.) található jelen szerződés 1. számú mellékletét képező alaprajz szerinti ingatlanrészét az OMSZ rendelkezésére bocsátja.

Jelen szerződés célja az ügyeleti központot ellátó OMSZ által használt helyiségekkel összefüggő bérleti és üzemeltetési díjak meghatározása, jelen szerződés 2. pontjában és a szerződés 1. számú mellékletében körülírt helyiségek használatára vonatkozó feltételek szabályozása, ennek keretében a Felek jogainak és kötelezettségeinek megállapítása. A fentiek alapján a Szerződő felek szerződést kötnek az alábbiak szerint:

A 30 napnál nem régebbi elektronikus nem hiteles tulajdoni lap a jelen szerződés 5. számú mellékletét képezi.

## II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

A Bérbeadó kizárólagos használatra bérbe adja, a Bérelő kizárólagos használatra bérbe veszi a 35037/0/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest, VIII. ker. Auróra u. 22-28. szám alatt található, összesen 99,1 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti és alagsori helyiségeket (továbbiakban: Bérlemény). A Bérlemény alaprajza jelen szerződés elválaszthatatlan 1. számú mellékletét képezi.

A Bérelő a Bérleményen kívül, szerződéses feladatai teljesítéséhez jogosult használni az ingatlan udvarán kialakított 1 db gépkocsi parkolót, valamint az általa használt helyiségek közötti közlekedés céljára az épület lépcsőházát és (üzemidőben) liftjeit.

## III. A SZERZŐDÉS HATÁLYA

A szerződést a Felek annak aláírásának időpontjától függetlenül 2024. október 1. napjától határozatlan időre kötik.

A Bérelő kijelenti, hogy a szerződés megkötésének időpontjában a Bérlemény már a birtokában van.

## IV. BÉRLETI DÍJ ÉS AZ ÜZEMELTETÉSI ÁTALÁNYDÍJ ÖSSZEGE, A DÍJFIZETÉS MÓDJA, A FIZETÉSI KÉSEDELEM

Bérelő az általa használt helyiségekért bérleti díjat és üzemeltetési díjat köteles fizetni. Az üzemeltetési átalánydíj magában foglalja az alábbi költségeket:

- A **közös helyiségek** takarítási költsége (a bérelő által kizárólagosan használt terület kivételével), ezen helyiségek hűtésével-, fűtésével-, világítással, használati víz ellátásával kapcsolatos költségek, illetve a kapcsolódó berendezések, valamint a felvonó üzemeltetésével, karbantartásával kapcsolatos költségek,
- A Bérelő tevékenységéhez szükséges vezetékes víz- és elektromos áram szolgáltatás költségei,
- Az épületben üzemelő tűzriasztó, hő- és füstelvezető rendszer üzemeltetésének, karbantartásának kiadásai, valamint az épület egészére vonatkozóan a tűzvédelmi előírásoknak megfelelő technikai feltételek biztosítása,
- A portaszolgálat költsége,
- Az épület egészének karbantartásához, javítási munkáihoz, üzemeltetéséhez kapcsolódó hatósági és önkormányzati előírások betartásából eredő kiadások,
- Az épületre vonatkozó biztosítások: tűzkár, megfelelő felelősségbiztosítás, üvegtöréskár, viharkár,
- Szemétszállítási díj - a veszélyes hulladék elszállításának kivételével - továbbá a hó eltakarításának költsége.

A **bérleti díj** összege a Felek kölcsönös megállapodása alapján: **150.000.- Ft/hónap**, amely mentes az adó alól az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés l. pontja és 70.§ (1) bekezdés b) pontja alapján.

Az üzemeltetési átalánydíj összege a felek kölcsönös megállapodása alapján: **315.000,-Ft+ÁFA** /hónap





A bérleti díjat és az üzemeltetési átalánydíjat a Bérelő havonta, előre a Bérbeadó szabályosan kiállított számlája alapján, annak a Bérlelőhöz történt megérkezésétől számított 15 napon belül köteles átutalással, a Bérbeadó OTP Banknál vezetett 11784009-15508157-0213000 sz. bankszámlájára megfizetni.

A Bérbeadó a számla kiállítására a tárgyhónap 5. napjától jogosult, azt postai úton (vagy személyesen) juttatja el a Bérelő részére.

A Bérlelő késedelmes fizetés esetén köteles a Ptk. 6:155. §-ában rögzített mértékű késedelmi kamat megfizetésére a Bérbeadó részére.

A Bérbeadó jogosult a bérleti díjat és az üzemeltetési átalánydíjat a szerződés hatálya alatt minden év február 1. napján a következő naptári évre vonatkozóan a hivatalosan közzétett éves fogyasztóiár-index változásának mértékével módosítani.

## **V. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA, MEGSZŪNÉSE, MEGSZŪNTETÉSE**

A felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződést csak írásban, jelen megállapodással azonos formai szabályok szerint módosíthatják, a szóbeli vagy ráutaló magatartással történő módosítás lehetőségét kizárják.

A felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződés az alábbi esetekben szűnik meg:

- a felek szerződést közös megegyezéssel megszüntetik
- a bérlemény megsemmisül
- az arra jogosult felmond
- a bérlelő jogutód nélkül megszűnik
- a törvény erejénél fogva

A szerződés megszüntethető rendes, vagy rendkívüli felmondással.

- a.) Rendes felmondás: A felek bármelyike jogosult ezen szerződést - 90 nap felmondási idő mellett, csere ingatlan biztosítása nélkül- felmondás útján megszüntetni.
- b.) Rendkívüli felmondás: A felmondás írásbeli felszólítás, határidőtűzés és következményekre való figyelmeztetés után a legkorábban a jogsértő cselekmény, illetve elmulasztott hatánap tudomásra jutását követő hónap végére szólhat. A felmondási idő annak közlésétől számítva nem lehet rövidebb 30 napnál.

A Bérbeadó a bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti, ha a Bérlelő:  
- a bérleti és üzemeltetési díjat írásbeli felszólítás ellenére sem fizeti meg

A szerződés megszűnése vagy megszüntetése esetén – kivéve ha a bérlemény megsemmisül - Bérlelő köteles a bérleményt eredeti állapotában (a rendeletésszerű használatból származó szokásos mértékű amortizációtól eltekintve) és felszereltséggel, kiürítve a megszűnés/megszüntetés napját követő 30 napon belül Bérbeadó birtokába visszaadni.

## **VI. ADATVÉDELMI RENDELKEZÉSEK**

Felek rögzítik, hogy a szerződésben megadott személyes adataik kezelése a mindenkor hatályos jogszabályoknak – így különösen az Info.tv., valamint az általános adatvédelmi rendelet (GDPR) rendelkezéseinek – megfelelően a szerződés teljesítéséhez szükségesek; kapcsolattartóik adatait a szerződés keretén belül, jogos érdekük alapján adják át egymásnak az adatkezelési célhoz szükséges

  
17

mértékben és ideig. A kapcsolattartói adatok kezelése tekintetében a szerződéses felek önálló adatkezelőnek minősülnek.

Felek kötelezik magukat arra, hogy a szerződés teljesítése során tudomásukra jutott adatokat, információkat a szerződés időbeli hatályától függetlenül bizalmasan kezelik, azokat harmadik személy részére nem adják át, különös tekintettel az üzleti és egyéb titoknak minősülő adatokra, valamint – amennyiben a szerződés az Bérelő által végzett közfeladatot is érinti – az egészségügyi adatokra. Jelen rendelkezés nem érinti a szerződés azon részeit, melyek a Bérelő közfeladatot ellátó szerv jogállásából fakadóan az Info.tv. alapján bárki számára hozzáférhető közérdekű, vagy közérdekből nyilvános adatnak minősülnek.

## VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A Felek a jelen szerződés hatálya alá tartozóan az alábbi kapcsolattartókat jelölik ki:

Bérbeadó részéről (név, telefon, e-mail): Szám László, 061-790-4612, gazdasagiigazgatosag@jek.hu  
Bérelő részéről (név, telefon, e-mail): Bálványköviné Győri Éva, 06-30-423-5025, gyori.eva@mentok.hu

A felek kötelesek egymást haladéktalanul írásban értesíteni a kapcsolattartó személyében bekövetkező változásról. Az értesítés elmaradásából eredő valamennyi kárért a mulasztó fél helytállni tartozik. A kapcsolattartók személyében bekövetkező változást Felek nem tekintik a megállapodás módosításának.

Bérelő a bérleményt harmadik személy használatába nem adhatja.

Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben okozott károkért teljes anyagi felelősséggel tartozik, és a nem rendeltetésszerű használatból eredő hibákat saját költségén köteles megjavítani.

Bérelő az ingatlanon/ingatlanban átalakítási munkálatokat kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végezhet. Felek megállapodnak abban, hogy ilyen esetben egymással írásban megállapodást kötnek e munkálatok elszámolásának rendjéről.

Felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. a) pontja alapján átlátható szervezetnek minősülnek.

Jelen szerződés a mellékleteivel együtt érvényes.

A jelen szerződésben külön nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseit és a vonatkozó önkormányzati rendeleteket kell alkalmazni.

A felek megállapodnak abban, hogy a szerződésből adódó, vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitákat elsősorban tárgyalások útján rendezik, ennek sikertelensége esetén a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) szerint a perre általános hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz fordulnak.

Jelen szerződést a Szerződő Felek képviselői, elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, 5 azaz öt eredeti példányban jóváhagyólag aláírták, amelyből 3 azaz három példány Bérbeadót, 2 azaz kettő példány Bérelőt illet.

Jelen szerződést, a Szerződő felek elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.



Melléletek:

1. számú melléklet: A helyiségek alaprajza
2. számú melléklet: Átadott helyiségek listája
3. számú melléklet: Önkormányzati határozat
4. számú melléklet: Üzemeltetési megállapodás Önkormányzat – Üzemeltető
5. számú melléklet: Birtokbaadási jegyzőkönyv
6. számú melléklet: Tulajdoni lap

Budapest, 2024. ....

**Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi**

**Központ**

*Dr. Zilahy Dezső Péter*  
*főigazgatói jogkörben eljáró*  
orvosigazgató  
**Üzemeltető**

**ORSZÁGOS MENTŐSZOLGÁLAT**

*Dr. Till Zsolt*

regionális igazgató  
**Bérlő**

Pénzügyileg ellenjegyzem (dátum):

Pénzügyileg ellenjegyzem (dátum):

**Szám László**

*gazdasági vezető*

Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi  
Központ

**Gulyás Antal**

*gazdasági-műszaki igazgató*  
ORSZÁGOS MENTŐSZOLGÁLAT

Jogi szempontból megfelelő (dátum):

Jogi szempontból megfelelő (dátum):

**Dr. Donauer Márk**

*jogtanácsos*

ORSZÁGOS MENTŐSZOLGÁLAT

Kapják:

Tormay Károly Egészségügyi Központ Gödöllő – 3 pld  
OMSZ Regionális Mentőszervezet  
OMSZ Jogi és Igazgatási Osztály (elektronikusan)  
OMSZ Gazdasági Főosztály

