

AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 18.

MELLÉKLET: 3 db

TÁRGY: Tájékoztató a Vörösmarty utca 5. szám alatti ingatlan bérletével kapcsolatos tárgyalásokról

E L Ő T E R J E S Z T É S

SZEKSZÁRD ÉS KÖRNYÉKE ALAPELLÁTÁSI ÉS SZAKOSÍTOTT ELLÁTÁSI TÁRSULÁS

TÁRSULÁSI TANÁCSÁNAK

2021. NOVEMBER 29-I RENDES ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Bomba Gábor elnök

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

**dr. Nemesné dr. Fuchs Vivien jogi és
bizottsági referens, jegyzői megbízott**

Tolácziné Varga Zsuzsanna intézményvezető

ELŐADÓ:

Tolácziné Varga Zsuzsanna intézményvezető

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA: _____
dr. Göttlinger István aljegyző

Terjedelem: 1 + 2 oldal

Tisztelt Társulási Tanács!

A Humánszolgáltató Központ 1997-ben, akkor mint Családsegítő Központ a 7100 Szekszárd, Vörösmarty 5. szám alatti ingatlanban, a Vagyonkezelő Kft.-től bérelve nyújtja a szolgáltatásait. Az elmúlt 24 év során a Központ törvény által előírt szolgáltatásai bővültek, ami következtében a szolgáltatásokat nyújtó szakemberek száma is nőtt. A Humánszolgáltató Központ jelenleg öt szakmai egységben, 62 fő munkatárssal, három telephelyen biztosítja Szekszárd város és a társult települések, valamint a Szekszárdi járás területén a szociális és a gyermekjóléti alapellátásokat, a család és gyermekjóléti szolgáltatást.

A szolgáltatási paletta bővülésével a Központ elhelyezése nem változott, illetve nagyon csekély mértékben, aminek következményeként az egy irodában dolgozó munkatársak száma 10-14 fő, ami a hatékony munkavégzést nagyon megnehezítette. Ezen kívül, a 2018-as évtől kötelezően bevezetett óvodai, iskolai szociális segítők elhelyezése a mai napig nem megoldott, ugyanis egy négy íróasztal befogadására alkalmas irodában kerültek elhelyezésre nyolcan.

A speciális szolgáltatások, mint a pszichológiai tanácsadás, a jogi tanácsadás, a fejlesztőpedagógiai szolgáltatás, a kapcsolattartási ügyelet, a mediáció egy irodában kerültek elhelyezésre, így nagyon nagy szervezési igényel ezek működésének zavartalansága.

Az Ügyeleti Központ építésének kezdetekor egyértelműen adódott a Humánszolgáltató Központ által használt ingatlan bővítése. Az erre vonatkozó kérelem és igény már akkor megfogalmazódott, ami 2021-ben vált kézzel foghatóvá, megvalósíthatóvá, hiszen ebben az évben költözött az Egészségügyi Gondnokság Védőnői Szolgálat az Ybl utcai épületbe.

A Humánszolgáltató Központ éves beszámolóiban folyamatosan megjelenő igény az Intézmény elhelyezési feltételeinek a javítása.

Erre vonatkozóan 2020-ban és 2021-ben a Vagyonkezelő Kft. ügyvezetőjével személyes tárgyalás történt, majd 2021. október 12. napon megírt kérelemben részletezésre került a Humánszolgáltató Központ által használt helyiségek száma és nagysága.

Ezek alapján a Humánszolgáltató Központ új bérleti szerződést készül kötni a Vagyonkezelő Kft.-vel.

A bérleti szerződés módosítása iránti kérelem és a bérleti szerződés tervezete az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Társulási Tanácsot az előterjesztés megtárgyalására, és a határozati javaslat elfogadására.

Szekszárd, 2021. november 24.

Bomba Gábor
elnök

Határozati javaslat

Szekszárd és Környéke Alapellátási és Szakosított Ellátási Társulás Társulási Tanácsának/2021. (...) határozata

Vörösmarty u. 5. szám alatti ingatlannal kapcsolatos tájékoztatás elfogadásáról

Szekszárd és Környéke Alapellátási és Szakosított Ellátási Társulás Társulási Tanácsa a Humánszolgáltató Központ intézményvezetőjének a Vörösmarty u. 5. szám alatti ingatlanra kötendő bérleti szerződésről szóló tájékoztatását elfogadja.

Határidő: 2021. november 29.

Felelős: Bomba Gábor elnök

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.** (székhelye: 7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2., cégjegyzék száma: Cg. 17-09-001815, adószáma: 11283120-2-17, pénzügyi számlaszáma: TAKARÉKBANK Zrt. 50300154-153116985, képviselője: Bartal Zoltán ügyvezető igazgató) mint bérbeadó (a továbbiakban: **bérbeadó**), másrészről: **Szekszárd Megyei Jogú Város Humánszolgáltató Központja** (székhelye: 7100 Szekszárd, Vörösmarty utca 5., Adószáma: 15419301-1-17, képviselője: Tolácziné Varga Zsuzsanna intézményvezető, telefonszám: +3674511475.), mint bérlő (a továbbiakban: **bérlő**) között az alábbi feltételek mellett:

Előzmények:

A felek 2020.01.02. napján bérleti szerződést kötöttek az 1. pontban foglalt irodaház emeleti részén található irodahelyiségek vonatkozásában (összesen: 284m²), mely megállapodás a bérlő által bérbeadó részére eljuttatott kérelme alapján jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megszűnik.

- 1.) Bérbeadó bérbe adja, bérlő bérbe veszi a bérbeadó tulajdonában és kezelésében lévő **Szekszárd, Vörösmarty utca 5. szám** alatti irodaház emeleti részén található, mellékelt alaprajz szerinti helyiségeket, a szerződés 2.) pontjában meghatározott bérleti díj ellenében **irodai** tevékenység céljára.
A bérlemény **helyrajzi száma: 1794/5, alapterület: 431 m².**
- 2.) A bérleti díj mértéke: **596.073, - Ft/hó + 160.940, - Ft/hó (27%) ÁFA**, azaz: Ötszázkilencvenhatezer-hetvenhárom 00/100 forint/hó + Százhatvanezer-kilencszáznegyven 00/100 forint/hó (27%) ÁFA, összesen: **757.013, - Ft/hó**, azaz Hétszázötvenhétézer-tizenhárom Forint/hó.
- 3.) A 2.) pontban meghatározott bérleti díj magába foglalja a bérlemény használatával járó közüzemi kiadásokat, valamint a bérlemény takarítását és a portaszolgálat biztosítását. A bérlemény használatával összefüggő járulékos kötelezettségek (pl.: bérlemény körüli járda tisztántartása) a Bérlőt terhelik.
- 4.) A bérlő tudomásul veszi, hogy a fent meghatározott bérleti díj 2021. december 31-ig nem módosul. Ezt követően viszont évente a hivatalos inflációs rátának megfelelően emelkedik, melyet a KSH hivatalos közleményének megjelenését követően a tárgyév január hó 1. napjától érvényesít a bérbeadó.
- 5.) A bérlő a bérleti díjat havonta előre minden hó 15. napjáig köteles megfizetni a Bérbeadó TAKARÉKBANK Zrt.-nél vezetett 50300154-15311698 számú számla javára. A fizetés módja: **átutalás.**
- 6.) A felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj késedelmes megfizetése esetén a bérlő a késedelem idejére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: Ptk.) meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles a bérbeadó részére megfizetni.
- 7.) A bérleti jogviszony **2021. december 01. napjától határozatlan időre, maximum 5 (öt) évre szól.**
A bérleti díj fizetés kezdő időpontja: **2021. december 01. napjától.**

- 8.) Felmondás: szerződésszegés esetén azonnali hatállyal, egyéb esetben 60 nap felmondási idővel a hó végére.
- 9.) A bérlő a bérleményt – egészben vagy részben – albérletbe nem adhatja, a bérleménybe más személyt nem fogadhat be és a helyiség használatát más személy részére ingyenesen sem engedheti át.
- 10.) A bérbeadó köteles gondoskodni a helyiségek külső karbantartásairól, az épület központi berendezéseinek megfelelő állapotáról. A bérbeadó kötelezettségeit az életveszélyt okozó, továbbá a helyiségek állagát veszélyeztető, rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák esetén haladéktalanul, azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetén pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.
- 11.) A bérlő a bérleményt a jó gazda gondosságával, rendeltetésének megfelelően, mások szükségtelen zavarása, illetőleg mások jogainak és jogos érdekeinek sérelme nélkül köteles használni, annak állagát a rendes használat során keletkezett elhasználódásra tekintettel megóvni.
- A bérlő tudomásul veszi, hogy a szerződés fennállása alatt a bérleményben csak az 1.) pontban meghatározott tevékenységet folytathatja.
- A bérlő a bérlemény burkolatait, ajtóit, ablakait, berendezési és felszerelési tárgyait, valamint a bérlemény üzemelését ellátó vezetékrendszerek karbantartását, felújítását, pótlását vállalja, amennyiben azt rendeltetésszerű használatból eredő indok teszi szükségessé. A Bérlő köteles gondoskodni a bérlemény előtti járda tisztántartásáról, síkosság mentesítéséről. A bérlő kötelezettsége a bérlemény használatával kapcsolatos hatósági (tűzrendészeti, egészségügyi) és vagyonvédelmi előírások megtartása, illetve a bérlemény területére belépő személyekkel történő megismertetése és megtartatása. Továbbá a Bérlő köteles a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII törvényben foglaltakat betartani, egyúttal tevékenységét a Szekszárd, Vörösmarty u. 5. alatt működő irodaház mindenkor Szervezeti és Működési Szabályzatával, valamint Házirendjével összehangolva végezni.
- A szerződés hatályának fennállása alatt Bérlőnek rendelkeznie kell teljeskörű felelősségbiztosítással a bérlői tevékenységének végzése során az épületben (bérleményben), valamint az ott lévő ingóságokban keletkezett, továbbá az épületben tartózkodó természetes személyek fizikai sérülését vagy egészségromlását előidéző károk esetére.
- 12.) A bérlő köteles a bérbeadót értesíteni, ha a bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles megengedni, hogy a bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye; az értesítés elmulasztásából eredő károkért felelős.
- 13.) A bérlő kötelezi magát arra, hogy a bérbeadó képviselője számára a helyiség megtekintését - azok rendeltetésszerű használatának ellenőrzése céljából - lehetővé teszi. A bérbeadó az ellenőrzést csak a bérlő tevékenységének zavarása nélkül végezheti.
- 14.) A helyiség átalakítására, korszerűsítésére csak a bérbeadó írásos engedélye alapján, külön megállapodás szerint kerülhet sor.
- A bérbeadó a bérlő tevékenységéhez szükséges és a helyiségben végzett kialakítás, felújítás, korszerűsítés költségeit, továbbá a tevékenység érdekében beépített berendezések költségeit nem téríti meg.
- 15.) A bérlő tudomásul veszi, hogy a szerződés megszűnésekor a bérleményt elhelyezési és térítési igény nélkül, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a bérbeadónak visszaadni.

A bérlő az általa felszerelt berendezési felszerelési tárgyakat az állag sérelme nélkül elviheti, de a beruházásaiért ellenértéket nem követelhet.

- 16.) Amennyiben a bérlő a szerződés megszűnésekor a bérleményt nem adja vissza, akkor jogcím nélküli helyiséghasználóvá válik. Ebben az esetben használati díjat köteles fizetni. A használati díj a jelen szerződés alapján megállapítható bérleti díj kétszerese.
- 17.) A felek a személyes adatok kezelése során a személyes adatok védelméről az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kötelesek gondoskodni. Bérlő jelen szerződés aláírásával az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározottak szerint hozzájárul ahhoz, hogy személyes adatait a Bérbeadó a bérleti, használati jogviszonnyal összefüggésben kezelje, illetve azokat a bérleti és a használati díj, továbbá a költszolgáltatási és közüzemi díj tartozások kezelésére és behajtására létrehozott, vagy azzal megbízott szervezet részére továbbítsa.
- 18.) A szerződő felek kijelentik, hogy szerződéses kapcsolatuk alatt egymással együttműködnek, a vitás kérdéseket megpróbálják közösen tisztázni. Ennek eredménytelensége esetén pedig alávetik magukat a Szekszárdi Járásbíróság kizárólagos illetékességének.
- 19.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.
- 20.) Ezt a szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Szekszárd, 2021. 11. 17.

.....

Bérbeadó

.....

Bérlő

Ellenjegyzés	Ellenjegyző neve és beosztása	Dátum	Aláírás
Pénzügyi ellenjegyzés	Tamási Anna igazgatóságvezető		



Humánszolgáltató Központ

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.

Bartal Zoltán
Ügyvezető

7100 Szekszárd,
Bezerédj u.2.

Szekszárd, 2021. október 12.

Iktatószám: 123-1/2021.

Ügyintéző: Kalmár Zsuzsanna

Tárgy: Bérleti szerződésre vonatkozó módosítási kérelem

Tisztelt Bartal Zoltán Úr!

Előzetes beszélésünkre, valamint Ladányi Rolanddal és Lovrity Attilánéval történt személyes megbeszélésünkre hivatkozva, kérem 2021. november 16. naptól, az Egészségügyi Gondnokság költözését követően, a 7100 Szekszárd Vörösmarty utca 5. száma alatti ingatlan tekintetében a Szekszárd Megyei Jogú Város Humánszolgáltató Központja az alábbi helyiségek bérletét kéri:

Emelet „A” épületrész

Helyiség száma	Megnevezése	Alapterület
EA.2	folyosó	18,96
EA.3	wc	2,06
EA.4	1056	1,56
EA.5	wc	0,96
EA.6	előtér	1,43
EA.7	padlásfeljáró	1,50
EA.8	teakonyha	4,66
EA.9	előtér	1,50
EA.10	iroda	13,77
EA.11	iroda	19,18
EA.12	iroda	8,54
EA.13	váró	13,27
EA.14	teakonyha	3,32
EA.15	wc	1,94
EA.16	előtér	1,15
EA.17	folyosó	33,30
EA.18	iroda	15,96
EA.19	iroda	23,87
EA.20	iroda	39,58
EA.21	iroda	24,12
EA.22	iroda	12,55
EA.23	iroda	14,54



Humánszolgáltató Központ

Emelet „B” épület

Helyiség száma	Megnevezése	Alapterület
EB.1	iroda	8,72
EB.19.	iroda	24,43

Földszint „B” épület

Helyiség száma	Megnevezése	Alapterület
FSZ.B.15	iroda	18,46
FSZ.B.16	váró	21,28
FSZ.B.17	teakonyha	7,35
FSZ.B.18	iroda	13,77
FSZ.B.19	iroda	14,28
FSZ.B.20	iroda	21,31
FSZ.B.21	tároló	2,24
FSZ.B.22	tároló	1,26
FSZ.B.23	védőnő	13,20

Földszint „C” épület

Helyiség száma	Megnevezése	Alapterület
EB.15	iroda	13,41
EB.16	iroda	13,10

Alapterületek összesen: 430,53 m²

Mellékelten küldjük az Önöktől kapott tervrajzot, ahol bejelölésre kerültek a helyiségek, ami alapján a bérelt terület nagysága általunk kiszámolásra került.

Üdvözzel:

Tolacziné Varga Zsuzsanna
intézményvezető



Átvettém: 2021. 10. 13.



Humánszolgáltató Központ

Szekszárd és Környéke Alapellátási és Szakosított Ellátási Társulás

7100 Szekszárd

Béla király tér 8.

Tájékoztatás a Humánszolgáltató Központ ingatlan bérlete változásáról

A Humánszolgáltató Központ 1997-ben, akkor mint Családsegítő Központ a 7100 Szekszárd Vörösmarty 5. szám alatti ingatlanban, a Vagyonkezelő KFT-től bérelve nyújtja a szolgáltatásait. Az elmúlt 24 év során a Központ törvény által előírt szolgáltatásai bővültek, ami következtében a szolgáltatásokat nyújtó szakemberek száma is nőtt. A Humánszolgáltató Központ jelenleg öt szakmai egységben, 62 fő munkatárssal, három telephelyen biztosítja Szekszárd város és a társult települések, valamint a Szekszárdi járás területén a szociális és a gyermekjóléti alapellátásokat, a család és gyermekjóléti szolgáltatást.

A szolgáltatási paletta bővülésével a Központ elhelyezése nem változott, illetve nagyon csekély mértékben, aminek következményeként az egy irodában dolgozó munkatársak száma 10-14 fő, ami a hatékony munkavégzést nagyon megnehezítette. Ezen kívül, a 2018-as évtől kötelezően bevezetett óvodai, iskolai szociális segítők elhelyezése a mai napig nem megoldott, ugyanis egy négy íróasztal befogadására alkalmas irodában kerültek elhelyezésre nyolcan.

A speciális szolgáltatások, mint a pszichológiai tanácsadás, a jogi tanácsadás, a fejlesztőpedagógiai szolgáltatás, a kapcsolattartási ügyelet, a mediáció egy irodában kerültek elhelyezésre, így nagyon nagy szervezést igényel ezek működésének zavartalansága.

Így mikor 2018-2019-ben az új Egészségügyi Ügyeleti Központ építése kezdődött, egyértelműen adódott a Humánszolgáltató Központ által használt ingatlan bővítése. Az erre vonatkozó kérelem és igény már akkor megfogalmazódott, ami 2021-ben vált kézzel foghatóvá, megvalósíthatóvá, hiszen ebben az évben költözött az Egészségügyi Gondnokság Védőnői Szolgálat az Ybl utcai épületbe.

A Humánszolgáltató Központ éves beszámolóiban folyamatosan megjelenő igény az Intézmény elhelyezési feltételeinek a javítása.

Erre vonatkozóan 2020-ban és 2021-ben a Vagyonkezelő Kft ügyvezetőjével személyes tárgyalás történt, majd 2021. október 12. napon megírt kérelemben részletezésre került a Humánszolgáltató Központ által használt helyiségek száma és nagysága.

Ezek alapján a Humánszolgáltató Központ új bérleti szerződést készül kötni a Vagyonkezelő Kft-vel.



Humánszolgáltató Központ

A Kérelem és a Bérleti szerződés a tájékoztató mellékletét képezi.

Szekszárd, 2021. 11. 24.

Tolácziné Varga Zsuzsanna

Tolácziné Varga Zsuzsanna

HSZK intézményvezető

