

1 db határozati javaslat  
2 db melléklet

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: **Dr. Mező Barna osztályvezető**

Tárgy: **A hajdúböszörményi Petőfi S. u. 29. sz. alatti új,  
többfunkciós rendelő-szolgáltató épület működtetése**

Ügyintéző: **Molnár Imre csoportvezető**

Iktatószám: **/2023**

Melléklet: **2 db**

Feladatot jelent: **Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály**

Véleményező bizottság  
**Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság**  
**Jogi, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottság**

Bizottsági elnök  
**Bertalan János**  
*Leleszne' Sureda Klara*

Egyéb véleményező szerv: -

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: **2023. szeptember 04.**

Törvényességi ellenőrzést végezte: *Miqdadi Edit*  
**Dr. Vincze-Miqdadi Edit**  
**aljegyző, osztályvezető**

Látta: **Koláné Dr. Markó Judit**  
**jegyző**

Egyéb meghívottak: **Dr. Erdős András, ügyvezető**  
**Komáromi Imre, elnök-igazgató**  
**Kathi Pál, ügyvezető**

NYILVÁNOS ÜLÉS



Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal  
**Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály**  
4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.  
(52) 563-200 Fax: (52) 563-296  
www.hajduboszormeny.hu

### ***Tisztelt Képviselő-testület!***

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 262/2022. (X.27.) Önk. sz. határozatának 2. pontjában akként határozott, hogy a Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti többfunkciós szolgáltató épület teljes 1. emeletét, a 2. emeleten található szolgáltató teret a hozzá kapcsolódó kiszolgáló helyiségekkel (előtér, mosdók), az ezen helyiségek eléréséhez szükséges lépcsőházat, a földszinti kompresszorházat, valamint 8. db parkolót az önkormányzati tulajdoni körbe tartozó „Hajdúböszörmény-ESZ-V Nonprofit Kft részére adja át üzemeltetésre/vagyonkezelésre 6 fogorvosi és 2 felnőtt háziorvosi rendelő működtetése céljára, illetve a 2. emeleten gazdasági tevékenység céljára.

Ezen képviselő-testületi határozat arról is rendelkezett, hogy a többfunkciós szolgáltató épület 2. emeleti beépítetlen részét, valamint ezen helyiségek eléréséhez szükséges lépcsőházat, továbbá a jövőben a 2. emeleten kialakítandó lakások kiszolgálásához szükséges földszinti hulladékártólót, valamint 3 db parkolót Hajdúböszörmény Város Önkormányzata saját vagyonkezelésében hagyja.

A képviselő-testületi határozat rendelkezett továbbá arról, hogy a többfunkciós szolgáltató épület többi helyiségeit és udvarrészét a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt. részére adja át üzemeltetésre/vagyonkezelésre, amely földszinti üzlethelyiségben kereskedelmi vagy szolgáltató gazdasági tevékenység végezhető, továbbá ezen helyiségek albérletbe tovább adhatóak.

A képviselő-testületi határozat a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt feladatául írta elő azt, hogy ellássa a teljes ingatlan vonatkozásában a közös használatból, több üzemeltetőből, bérlőből eredő közös üzemeltetési feladatokat is.

A későbbiekben a 284/2022. (XI.24.) Önk. sz. határozat arról rendelkezett, hogy a 262/2022.(X.27.) Önk. sz. határozatban a Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti többfunkciós szolgáltató épület üzemeltetése/vagyonkezelése kapcsán a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt részére meghatározott feladatokat ugyanolyan feltételek mellett a Hajdú7 Turisztikai és Rendezvényszervező Kft (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Radnóti u. 1.) lássa el.

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata használatra át kívánja adni a Hajdúböszörmény ESZ-V Nonprofit Kft., mint Ingatlan Használó részére *6 fogorvosi és 2 felnőtt háziorvosi rendelő működtetése céljára* a 4220 Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti 6032 hrsz-ú ingatlanon meglévő többfunkciós szolgáltató épület **1. emeleti orvosi rendelő helyiségeit a kapcsolódó egyéb helyiségekkel, valamint az udvarrészén 8 db parkolóval együtt, valamint a 2. emeleti „többfunkciós szolgáltató tér” megjelölésű helyiséget a hozzá kapcsolódó egyéb helyiségekkel együtt**, amely helyiségeket és parkolókat az Ingatlan Használó átveszi.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bek. 4. pontja (a továbbiakban: (Mötv.) alapján a helyi önkormányzat feladata az egészségügyi alapellátás, mint közfeladat biztosítása.



A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése szerint nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyongezelésbe.

Az előterjesztés 1. számú mellékletét képező ingatlanhasználati megállapodás ingyenes, tehát díjfizetési kötelezettsége nem áll fenn, tekintettel arra, hogy az átadott vagyontárgyak a Tulajdonos, mint önkormányzat törvényben előírt közfeladatának ellátását szolgálják.

Az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I.28.) Önk. számú rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 5.§ (2) bekezdése szerint a forgalomképes vagyonrészek elidegeníthetők, más módon hasznosíthatók, így vállalkozási célra is igénybe vehetők.

A Vagyonrendelet 10. § (2) bekezdése szerint a tulajdonost megillető jogok /rendelkezési jog, birtoklás joga, használati jog/ gyakorlásáról a Képviselő-testület rendelkezik.

A Vagyonrendelet 17. § (1) bekezdése szerint a 25 millió Ft értékhatár feletti önkormányzati vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyongezelés jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet. Versenyeztetés alatt nyilvános pályázatot, indokolt esetben zártkörű pályázatot, valamint árverést kell érteni.

Hajdúböszörmény Város Önkormányzat hasznosítani kívánja a 4220 Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti 6032 hrsz-ú ingatlanon meglévő többfunkciós szolgáltató épület **földszinti ingatlanrészt a kapcsolódó egyéb helyiségekkel és udvarrészszel együtt.**

A Vagyonrendelet 17. § (4a) bekezdésese szerint zártkörű pályázati felhívás keretén belül az Önkormányzatnak lehetősége van kettő közvetett, vagy közvetlen 100%-ban saját tulajdonában álló önkormányzati céget meghívni (versengő ajánlatkérés). A versengő ajánlatkérésre a zártkörű pályázat szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy azon csak a kiíró által meghívottak vehetnek részt.

A fentiek alapján a földszinti ingatlanrész bérbeadására javasoljuk zártkörű pályázati felhívás keretén belül kettő közvetett, vagy közvetlen 100%-ban saját tulajdonában álló önkormányzati cég, a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt. és a Hajdú7 Kft. meghívását versengő ajánlatkérés céljából.

A 2023. augusztus 21. napján készült ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint:

Bérleti díj földszinti üzletre (Ft/m<sup>2</sup>/hó)  
utcafronti: 2.500 Ft/m<sup>2</sup>/hó;  
belső/hátsó: 2.000 Ft/m<sup>2</sup>/hó.

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata a 4220 Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti 6032 hrsz-ú ingatlan üzemeltetési feladataival a Hajdú7 Kft-t kívánja megbízni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, és az ingatlan hasznosítása ügyében **minősített többséggel** döntést hozni szíveskedjen.

## H a t á r o z a t i   J a v a s l a t

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete „**A hajdúböszörményi Petőfi S. u. 29. sz. alatti új, többfunkciós rendelő-szolgáltató épület működtetése**” című előterjesztést megtárgyalta és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 4. pontja, a 107. §-a, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdésére, valamint az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I. 28.) Önk. számú rendelet 5. § (2), 10. § (2), 17. § (1) és 17. § (4a) bekezdéseire, az alábbi döntést hozza:

1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul a Hajdúböszörmény ESZ-V Nonprofit Kft.-vel történő ingatlanhasználati megállapodás megkötéséhez az 1. számú melléklet szerint.

2. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Kiss Attila polgármestert a megállapodás aláírására.

Határidő: 2023. szeptember 15.  
Felelős: Kiss Attila polgármester  
Dr. Mező Barna osztályvezető

3. Hajdúböszörmény Város Önkormányzata **versengő ajánlatkérés útján kívánja hasznosítani** a 4220 Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti 6032 hrsz-ú ingatlanon meglévő többfunkciós szolgáltató épület **földszinti ingatlanrészt a kapcsolódó egyéb helyiségekkel és udvarrészsel együtt.**

**Az ingatlan rész bérleti díj induló ajánlati ára a földszinti üzletre (Ft/m<sup>2</sup>/hó) utcafronti: 2.500 Ft/m<sup>2</sup>/hó; belső/hátsó: 2.000 Ft/m<sup>2</sup>/hó.**

- Ajánlattevőnek ajánlatában meg kell jelölnie a nevét és részletesen kifejteni, hogy az ingatlanon milyen tevékenységet kíván ellátni, bemutatni a tevékenységnek a város életére gyakorolt hatását.
- Ajánlattevők ajánlati kötöttsége a beadási határidőt követő 90 napig tart.
- Az ajánlatok bontására zártkörűen kerül sor, a bontás elvégzésére a Képviselő-testület a Közbeszerzési Bizottságot kéri fel.
- A versengő ajánlat lezáró döntést a Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság indoklással ellátott javaslata alapján a Képviselő-testület hozza meg.
- Az Önkormányzat fenntartja a jogát, hogy az eljárás során ajánlatot tett egyik ajánlattevővel se kössön szerződést és ily módon az eljárást - akár indokolás nélkül is - eredménytelennek nyilvánítsa.

Az ingatlannal kapcsolatban további tájékoztatás kérhető az 52/563-256-os telefonszámon, illetve a Polgármesteri Hivatal I. emelet 56-os irodájában.

**A pályázat benyújtásának helye, ideje és módja:  
Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal központi iktatója (21 –es szoba),  
2023. szeptember 20. 10.00 óra lezárt borítékban**



4. A Képviselő-testület felkéri a Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztályt a határozatban foglaltak alapján az ingatlan hasznosítására vonatkozó eljárás előkészítésére és lebonyolítására.

<u>Határidő:</u>	2023. szeptember 04.	az ajánlattételre felhívás megküldésére
	2023. szeptember 28.	az ajánlat értékelésére
<u>Felelős:</u>	Dr. Mező Barna osztályvezető	az eljárás lebonyolításáért

5. Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testülete versengő ajánlattételre meghívja a Hajdúböszörményi Vagyongazdálkodó Zrt.-t és a Hajdú7 Kft.-t.

6. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 4220 Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti 6032 hrsz-ú ingatlan üzemeltetési feladataival a Hajdú7 Kft.-t bízta meg.

7. Felkéri a városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztályt a szerződés előkészítésére azzal, hogy a következő testületi ülésen kerüljön beterjesztésre.

<u>Határidő:</u>	2023. szeptember 28.
<u>Felelős:</u>	Dr. Mező Barna osztályvezető – a szerződés előkészítéséért

*Hajdúböszörmény, 2023. szeptember 04.*

  
Dr. Mező Barna  
osztályvezető



## Ingyenes ingatlanhasználati szerződés

amely létrejött egyrészről **Hajdúböszörmény Város Önkormányzata** (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1., adószám: 15372514-2-09, képviseli: Kiss Attila polgármester), mint **Tulajdonos, Használatba adó** másrészről a „**Hajdúböszörmény ESZ-V**” **Egészségügyi Szolgáltató és Vagyongkezelő Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Kálvin tér 7-9., adószám: 23281132-2-09; cégjegyzékszám: 09-09-020792, képviseli: Dr. Erdős András Nándor ügyvezető), mint **Használatba vevő** között az alulírott helyen és időben a következő feltételekkel:

### I. Előzmények

1. A szerződő felek megállapítják, hogy a Használatba adó kizárólagos tulajdonát képezi a hajdúböszörményi 6032 hrsz-ú, a valóságban 4220 Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti összesen 1447 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan és a rajta meglévő 2022. évben megépült és műszakilag átadott háromszintes többfunkciós szolgáltató épület. A szolgáltató épület használatbavételi engedélyének kérelmezése megtörtént, az erre irányuló hatósági eljárás folyamatban van.
2. A szerződő felek megállapítják továbbá, hogy a Használatba vevő egyszemélyes gazdasági társaság, amelynek Hajdúböszörmény Város Önkormányzata az egyetlen üzletrész-tulajdonosa.
3. A szerződő felek rögzítik, hogy a Használatba vevő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) szerint átlátható szervezetnek minősül.
4. A szerződő felek rögzítik, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bek. 4. pontja alapján a helyi önkormányzat feladata az egészségügyi alapellátás, mint közfeladat biztosítása.
5. A szerződő felek rögzítik azt is, hogy a Használatba vevő hatályos alapító okirata alapján a társaság feladata továbbá Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának közfeladatát képező egészségügyi alapellátás, ezen belül a felnőtt háziorvosi ellátás, a házi gyermekorvosi ellátás, a felnőtt- és iskolafogászati ellátás, az iskolai és ifjúsági egészségügyi ellátás, tevékenységek végzéséhez szükséges, az önkormányzati tulajdonban lévő vagyontárgyak üzemeltetése, valamint ezen egészségügyi szolgáltatásokhoz kiegészítő szolgáltatások nyújtása.
6. A szerződő felek megállapítják, hogy Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 262/2022. (X.27.) Önk. sz. határozatának 2. pontjában akként határozott, hogy a Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti többfunkciós szolgáltató épület teljes 1. emeletét, a 2. emeleten található szolgáltató teret a hozzá kapcsolódó kiszolgáló helyiségekkel (előtér, mosdók), az ezen helyiségek eléréséhez szükséges lépcsőházat, a földszinti kompresszorházat, valamint 8. db parkolót az önkormányzati tulajdoni körbe tartozó „Hajdúböszörmény-ESZ-V” Nonprofit Kft. részére adja át üzemeltetésre/vagyongkezelésre 6 fogorvosi és 2 felnőtt háziorvosi rendelő működtetése céljára, illetve a 2. emeleten gazdasági tevékenység céljára. Ezen képviselő-testületi határozat arról is rendelkezett, hogy a többfunkciós szolgáltató épület 2. emeleti beépítetlen részét, valamint ezen helyiségek eléréséhez szükséges lépcsőházat, továbbá a jövőben a 2. emeleten kialakítandó lakások kiszolgálásához szükséges földszinti hulladéktárolót,



valamint 3 db parkolót Hajdúböszörmény Város Önkormányzata saját vagyongazdálkodásában hagyja.

A képviselő-testületi határozat rendelkezett továbbá arról, hogy a többfunkciós szolgáltató épület többi helyiségeit és udvarrészét a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt. részére adja át üzemeltetésre/vagyonkezelésre, amely földszinti üzlethelyiségben kereskedelmi vagy szolgáltató gazdasági tevékenység végezhető, továbbá ezen helyiségek albérletbe tovább adhatóak.

A képviselő-testületi határozat a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt. feladatául írta elő azt, hogy ellássa a teljes ingatlan vonatkozásában a közös használatból, több üzemeltetőből, bérlőből eredő közös üzemeltetési feladatokat is.

A későbbiekben a 284/2022. (XI.24.) Önk. sz. határozat arról rendelkezett, hogy a 262/2022.(X.27.) Önk. sz. határozatban a Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti többfunkciós szolgáltató épület üzemeltetése/vagyonkezelése kapcsán a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt. részére meghatározott feladatokat ugyanolyan feltételek mellett a Hajdú7 Turisztikai és Rendezvényszervező Kft. (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Radnóti u. 1.) lássa el.

## II. A szerződés tárgya és feltételei

7. A jelen szerződés I. részében megjelölt előzmények alapján a Használatba adó használatba átadja a Használatba vevő részére *6 fogorvosi és 2 felnőtt háziorvosi rendelő működtetése céljára* a 4220 Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti 6032 hrsz-ú ingatlanon meglévő többfunkciós szolgáltató épület **1. emeleti orvosi rendelő helyiségeit a kapcsolódó egyéb helyiségekkel, valamint az udvarrészen 8 db parkolóval együtt**, amely helyiségeket és parkolókat az Használatba vevő használatba veszi.

A Használatba adó továbbá használatba adja a jelen üzemeltetési szerződés 2. számú mellékletében tételesen megjelölt, az orvosi tevékenység céljára szolgáló ingóságokat is, amelyeket a Használatba vevő üzemeltetésre ugyancsak átvesz.

A szerződő felek rögzítik, hogy a **jelen ingatlan használati szerződés tárgyát képező 1. emeleti helyiségek** a KVADRÁT IV. Kft. által a 38/2022. munkaszám alatt az épület 1. emeletéről készített „változási vázrajz”-on a **2.1.–2.31. sorszámok alatt, valamint a VIII. előtér (16,70 m<sup>2</sup>), a IX. közlekedő és váróterem (118,63 m<sup>2</sup>), a X. gyereksarok (2,36 m<sup>2</sup>) és a XI. belső közlekedő (38,03 m<sup>2</sup>) elnevezésekkel** kerültek feltüntetésre. A változási vázrajzot a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal (ténylegesen a Hajdúböszörményi Földhivatali Osztály) 2022.12.14-én a 616039/2022. ikt. szám alatt látta el záradékkal, amely *változási vázrajz a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képezi.*

A szerződő felek rögzítik, hogy a hivatkozott **1. emeleti** „változási vázrajz”-on a római számokkal megjelölt alábbi épületrészek a többfunkciós szolgáltató épület további bérlőjével és a Használatba adóval (Tulajdonossal) **közös** használatban vannak, tekintettel arra is, hogy a többfunkciós épület tervezett társasházzá alakítása keretében ezen épületrészek a leendő társasház közös tulajdonában és közös használatában maradnak:

- II. lépcsőház
- VI. liftakna
- VII. lépcsőház

8. A szerződő felek a jelen ingatlan használati szerződést **2023. .... napjával kezdődő határozatlan időre kötik meg** azzal, hogy a szerződést bármelyik fél jogosult rendes felmondással 6 (hat) hónapi felmondási idővel indokolás nélkül felmondani.

A jelen szerződés bármilyen okból történő megszűnése/megszüntetése esetén a Használatba vevő cserehelyiségre és kártalanításra nem tarthat igényt.



9. A használatba adott üzlethelyiségekre és kapcsolódó egyéb helyiségekre, valamint ingó vagyontárgyakra a Használatba vevő jogosult és köteles egészségügyi alaptevékenység céljára, ezen belül *6 fogorvosi és 2 felnőtt háziorvosi rendelő működtetése céljára* kizárólag hatósági/bírósági nyilvántartásba vett és érvényes adószámmal rendelkező, háziorvosi tevékenység végzésére jogosult egyéni vagy társas vállalkozásokkal használatba adási szerződést kötni. Csak olyan gazdálkodó szervezettel köthető szerződés, amely nem áll csőd-, felszámolási -, végelszámolási -, vagy kénysztörletési eljárás alatt. A használatba adási szerződéseket a Használatba vevő csak határozott időre kötheti meg, amelyek **érvényességéhez és hatályosulásához a Tulajdonos Képviselő-testülete jóváhagyása szükséges**, amely körülményre a Használatba vevő köteles felhívni a további használatba vevők figyelmét az egyes használati szerződésekben. **A jelen ingatlan használati szerződés bármilyen okból történő megszűnése vagy megszüntetése esetén a további hatályos használatba adási szerződésekben a használatba adó (jelen szerződés szerint: Használatba vevő) helyére a Használatba adó lép**, amely körülményre a használatba vevő figyelmét fel kell hívni az egyes használatba adási szerződésekben.

10. A jelen használati szerződés ingyenes, tehát díjfizetési kötelezettsége nem áll fenn a Használatba vevőnek, tekintettel arra, hogy a használatba adott vagyontárgyak a Használatba adó Tulajdonos mint önkormányzat törvényben előírt közfeladatának ellátását szolgálják.

11. A Használatba vevő a többfunkciós szolgáltató épületben semmilyen építészeti-szerkezeti átalakítást nem eszközölhet a Használatba adó előzetes engedélye nélkül. A Használatba vevő ezen kötelezettséget köteles a saját használatba vevőivel szemben is előírni és betartatni. A Használatba adó engedélye nélkül megvalósított átalakítások vonatkozásában – a Használatba adó igénye esetén – az eredeti állapotot a Használatba vevő, illetve a használatba vevője a saját költségén köteles visszaállítani.

Az ingatlan használati szerződés fennállása alatt **az épületszerkezeti elemekkel kapcsolatos javítási-karbantartási költségek a Használatba adót terhelik**. Minden egyéb, az üzemeltetés tárgyát képező helyiségek fenntartásával, javításával, illetőleg állagának megóvásával kapcsolatos költségeket a Használatba vevő viseli, amely költségeket jogosult a saját használatba vevőivel szemben érvényesíteni.

12. A Használatba adó jogosult az átadott vagyont negyedévente teljes körűen ellenőrizni, amit a Használatba vevő és a használatba vevője túrni köteles. A negyedévenkénti ellenőrzés időpontjáról a Használatba adó előzetesen értesíti a Használatba vevőt, aki köteles az ellenőrzésről a használatba vevőjét haladéktalanul értesíteni.

13. A Használatba adó az alábbi esetekben jogosult rendkívüli felmondással azonnali hatállyal megszüntetni a jelen ingatlan használati szerződést:

- ha a Használatba vevővel szemben csőd-, felszámolási -, végelszámolási -, vagy kénysztörletési eljárás indul,
- ha a Használatba vevő vagy a használatba vevője az használatba adott vagyonban kárt okoz, illetve a használatba vevő károkozása esetén az Használatba vevő elmulasztotta a használatba adási szerződés megszüntetését.

14. Az ingatlan használati szerződés fennállása alatt a szerződő felek az egymás közötti kapcsolattartást az alábbi személyeken keresztül biztosítják:

**a Tulajdonos részéről:** .....

levelezési cím: 4220 Hajdúböszörmény, .....



telefon: ..... email: .....

**a Használatba vevő részéről:** Dr. Erdős András Nándor ügyvezető  
levelezési cím: 4220 Hajdúböszörmény, Kálvin tér 7-9.

telefon: ..... email: .....

A kapcsolattartók személyében, valamint adataikban történő változás nem igényli a jelen szerződés módosítását.

15. A Használatba vevő tudomásul veszi, hogy a többfunkciós szolgáltató épületben semmilyen építészeti-szerkezeti átalakítást nem eszközölhet a Használatba adó előzetes írásbeli engedélye nélkül, amely kötelezettséget a Használatba vevő a saját használatba vevői vonatkozásában is köteles előírni és betartatni. A Használatba adó engedélye nélkül megvalósított átalakítások vonatkozásában – a Használatba adó igénye esetén – az eredeti állapotot a Használatba vevő, illetve a használatba vevője a saját költségén köteles visszaállítani.

16. A Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti többfunkciós szolgáltató épületben a Tulajdonosnak (Használatba adónak) és más harmadik személyeknek okozott károk vonatkozásában a kártérítési felelősség viselésére a polgári jogi szabályok rendelkezései alkalmazandóak.

### III. Vegyes és záró rendelkezések

17. A Használatba adó tájékoztatja a Használatba vevőt, hogy a Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti többfunkciós szolgáltató épület földszinti helyiségeire kereskedelmi-üzleti tevékenység céljára külön bérbeadási szerződés kerül megkötésre. Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti többfunkciós szolgáltató **épület egésze** vonatkozásában az épületgépészeti elemek és a felvonó karbantartására, javítására, valamint az **épület egésze és udvarrésze** vonatkozásában az általános üzemeltetésre külön megállapodás kerül megkötésre.

**A jelen pontban foglaltak szerint viselt költségeket a „Hajdúböszörmény ESZ-V” Nonprofit Kft. Használatba vevő jogosult a saját használatba vevőivel szemben érvényesíteni.**

18. A jelen ingatlan használati szerződésből eredő jogviták eldöntésére a szerződő felek kikötik – értékhatarától függően – a Hajdúböszörményi Járásbíróság, illetőleg a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét.

19. A jelen ingatlan használati szerződést Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a ...../2023.(.....) Önk. számú határozatával engedélyezte, illetve hagyta jóvá.

20. A szerződő felek a jelen ingatlan használati szerződést elolvasás és közös értelmezés után mint az akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá.

Hajdúböszörmény, 2023. .... .

.....  
**Hajdúböszörmény Város Önkormányzata**  
Használatba adó  
*Képviseli: Kiss Attila polgármester*

.....  
**„Hajdúböszörmény ESZ-V” Nonprofit Kft**  
Használatba vevő  
*Képviseli: Dr. Erdős András Nándor ügyvezető*



Helyiséglista/helyiséglisták

hrsz.	épület száma	szint	rendeltetési egység	helyiség megnevezése	nettó alapterület (m <sup>2</sup> )	redukció	redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )
6032	1	földszint	1. üzlet hátsó	árusítótér	28,00	100%	28,00	28,00
				eladótér	17,95	100%	17,95	17,95
				raktár	9,26	100%	9,26	9,26
				összesen:	55,21		55,21	55,21
			közös	lépcsőház	15,37	50%	7,69	0,00
				hulladékátroló	5,70	80%	4,56	0,00
				kocsiáthajtó	50,16	30%	15,05	0,00
				összesen:	71,23		27,29	0,00
			2. üzlet hátsó	eladótér	9,45	100%	9,45	9,45
				árusítótér	12,48	100%	12,48	12,48
				raktár	8,98	100%	8,98	8,98
				összesen:	30,91		30,91	30,91
			3. üzlet utcafronti	árusítótér	19,91	100%	19,91	19,91
				eladótér	18,95	100%	18,95	18,95
				raktár	8,62	100%	8,62	8,62
				összesen:	47,48		47,48	47,48
			4. üzlet utcafronti	árusítótér	17,49	100%	17,49	17,49
				eladótér	11,89	100%	11,89	11,89
				raktár	8,61	100%	8,61	8,61
				összesen:	37,99		37,99	37,99
			5. üzlet hátsó	árusítótér	18,58	100%	18,58	18,58
				eladótér	13,49	100%	13,49	13,49
				raktár	8,98	100%	8,98	8,98
				összesen:	41,05		41,05	41,05
			közös	kerékpár és babakocsi tároló	9,29	80%	7,43	0,00
				liftakna	6,92	50%	3,46	0,00
				külső közlekedő	88,38	10%	8,84	0,00
				összesen:	104,59		19,73	0,00
			6. üzlet hátsó	árusítótér	15,14	100%	15,14	15,14
				eladótér	13,23	100%	13,23	13,23
				raktár	10,70	100%	10,70	10,70
				összesen:	39,07		39,07	39,07
			közös	fűtési helyiség	14,91	80%	11,93	0,00
				kompresszorház	5,15	80%	4,12	0,00
				lépcsőház	16,62	50%	8,31	0,00
				hulladékátroló	6,52	80%	5,22	0,00
				összesen:	43,20		29,57	0,00
összesen:					471		328	252



hrs.	épület száma	szint	rendeltetési egység	helyiség megnevezése	nettó alapterület (m2)	redukció	redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )
6032	1	I. emelet	fogorvosi rendelő	1. fogorvosi rendelő	18,72	100%	18,72	18,72
				2. fogorvosi rendelő	17,95	100%	17,95	17,95
				3. fogorvosi rendelő	18,17	100%	18,17	18,17
				4. fogorvosi rendelő	18,17	100%	18,17	18,17
				5. fogorvosi rendelő	18,17	100%	18,17	18,17
				6. fogorvosi rendelő	18,27	100%	18,27	18,27
				összesen:	109,45		109,45	109,45
			orvosi rendelő	1. orvosi rendelő	18,84	100%	18,84	18,84
				2. orvosi rendelő	18,70	100%	18,70	18,70
				fektető	10,05	100%	10,05	10,05
				öltöző	2,25	100%	2,25	2,25
				öltöző	2,25	100%	2,25	2,25
				összesen:	52,09		52,09	52,09
			közös	kapcsoló - vezérlő	2,70	80%	2,16	2,16
				röntgen helyiség	6,23	80%	4,98	4,98
				belső közlekedő	38,03	80%	30,42	30,42
				hulladék és veszélyes anyag tároló	2,48	80%	1,98	1,98
				iroda és tártózkodó, pihenő	19,28	80%	15,42	15,42
				előtér	2,56	80%	2,05	2,05
				WC	1,70	80%	1,36	1,36
				zuhanyzó	1,62	80%	1,30	1,30
				női öltöző	9,61	80%	7,69	7,69
				szennyesruha tároló	3,21	80%	2,57	2,57
				női mosdó	3,42	80%	2,74	2,74
				női WC	2,18	80%	1,74	1,74
				férfi mosdó	2,58	80%	2,06	2,06
				piszoár	2,22	80%	1,78	1,78
				férfi WC	1,38	80%	1,10	1,10
				közlekedő és váróterem	117,97	80%	94,38	94,38
				akadálymentes mosdó	5,36	80%	4,29	4,29
				gyereksarok	2,37	80%	1,90	1,90
				előtér	16,71	80%	13,37	13,37
				előtér	1,92	80%	1,54	1,54
				WC	1,08	80%	0,86	0,86
				férfi öltöző	5,15	80%	4,12	4,12
				zuhanyzó	1,60	80%	1,28	1,28
				lépcsőház	4,72	50%	2,36	0,00
				összesen:	256,08		203,45	201,09
összesen:					418		365	363
hrs.	épület száma	szint	rendeltetési egység	helyiség megnevezése	nettó alapterület (m2)	redukció	redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )
6032	1	II. emelet	szolgáltató tér	többfunkciós szolgáltató tér	64,35	100%	64,35	64,35
				előtér	16,52	80%	13,22	13,22
				női mosdó	6,53	80%	5,22	5,22
				férfi mosdó	3,89	80%	3,11	3,11
				lift	6,92	0%	0,00	0,00
				lépcsőház	3,48	50%	1,74	0,00
				összesen:	101,69		87,64	85,90
			beépítetlen terület	beépítetlen padlástér	188,16	30%	56,45	0,00
				pihenő	4,13	50%	2,07	0,00
				összesen:	192,29		58,51	0,00
összesen:					294		146	86
szintek mindösszesen:					1 182		839	700

4220 Hajdúböszörmény, Petőfi Sándor utca 29. szám alatti, 6032 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó ingatlanpiaci elemzés és bérleti díj realitás vizsgálat, mely 57 számozott oldalt tartalmaz.