




Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

5/2

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2012. július 19. sz. napirend
Tárgy: Javaslat a Trefort u. 3-5. szám alatti házi gyermekorvosok elhelyezésére	
A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni, a döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY KÉSZÍTETTE: DR. BALLA KATALIN <i>mbk.</i> PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>am</i> JOGI KONTROLL: <i>ba</i> <i>li</i> BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:  RIMÁN EDINA JEGYZŐ	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	<input checked="" type="checkbox"/>
Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
<u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u> A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat a Trefort utcai orvosi rendelőintézetében a szakorvosi ellátás mellett nyolc háziorvosi és kettő házi gyermekorvosi praxist is működött. A 92/2008. (II. 27.) számú határozatával úgy döntött a Képviselő-testület, hogy a Mikszáth tér 4. szám alatti Budapest 36712/0/A/1 és 36712/0/A/4 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanokba helyezi el a nyolc háziorvosi praxist.

A Képviselő-testület döntése szerint a Szentkirályi u. 33-35. szám alatti Budapest 36583/0/A/50 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanba kettő házi gyermekorvosi praxist helyez el.

Az előzőekben hivatkozott ingatlanok az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezik.

2008. május 13-án az Önkormányzat szindikátusi szerződést kötött a Value Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-vel, mely szerződés a fent megnevezett ingatlanok hasznosításával kapcsolatos megállapodást rögzíti. A szindikátusi szerződés az előterjesztés **1. számú mellékletét** képezi.

Az Önkormányzat és a Value Kft. projektársaság létrehozását határozták el úgy, hogy annak működtetését technikai és finanszírozási szempontból egyaránt kizárólag a Value Kft. biztosítja, aki

ÉRKEZETT

1

2012 JÚL 10.

16th 20th

első lépésként elvégzi az ingatlanok teljes körű átalakítását és felújítását, kialakítja a rendelőket és az azokhoz kapcsolódó kiszolgáló helyiségeket.

A Képviselő-testület előtt is ismeretes, hogy a Mikszáth tér 4. szám alatti beruházás az elvárt minőségben és tartalommal megvalósult, a nyolc háziorvosi praxis elhelyezésre került, a rendelő intézet működik

Házi gyermekorvosi praxisok működése

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Szentkirályi u. 33-35. szám alatti Társasház a két házi gyermekorvosi praxis elhelyezéséhez nem járult hozzá, ezért azok változatlanul a Budapest, VIII. kerület Trefort u. 3-5. szám alatti – korábbi szakrendelő intézetben - működnek.

A Képviselő-testület 2011. évben úgy döntött, hogy 2012. január 1-jétől 5 évre egységesen, valamennyi felnőtt háziorvossal, illetve házi gyermekorvossal egészségügyi ellátási szerződést köt, melynek keretében a Józsefvárosi Önkormányzat többek között vállalta a rezsiköltség fizetését.

Tekintettel arra, hogy a jelen két praxis a Trefort u. 3-5. szám alatti korábbi szakrendelő intézetben működik, mindez jelentősen növeli az önkormányzati költségeket, ezért továbbra is javasolt a két házi gyermekorvosi praxis áthelyezéséről dönteni a Palotanegyedben, legkésőbb a Képviselő-testület 2012. december havi első ülésén.

A Képviselő-testület döntése a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXXV. törvény 2. § (2) bekezdése, valamint a 8. § (4) bekezdése alapján hozza meg, mely szerint a települési önkormányzat köteles gondoskodni az egészségügyi alapellátásról.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

felkéri a polgármestert, hogy készítsen javaslatot a Budapest, VIII. kerület Trefort u. 3-5. szám alatti ingatlanban működő két házi gyermekorvosi praxis végleges elhelyezésére a Képviselő-testület 2012. december havi első ülésére.

Felelős: polgármester

Határidő: a Képviselő-testület 2012. december havi első ülése

Budapest, 2012. július 09.

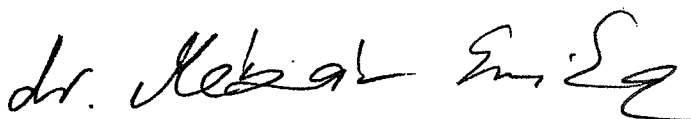

Dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika
aljegyző

2012 JÚL 10.

A szindikátusi szerződésben vállaltak teljesítése – a tulajdoni arány megtartása - a könyv szerinti értéken történő apportálás esetén valósulhat meg. A könyvvizsgálói jelentés alapján az Önkormányzat könyv szerinti értéken - 17.377.000,- Ft – hozzájárulást, míg a Value Kft. 16.695.549,- Ft hozzájárulást teljesít nem pénzbeli hozzájárulásként apport jogcímen. A Value Kft. által apportált hozzájárulással kapcsolatban megjegyzendő, hogy az Ingatlanokon a Value Kft. a könyv szerinti értéken magasabb összegű beruházást eszközölt, mint amennyit a Projektársaságba apportál. A beruházások többletértékét a Value Kft. azért apportálja, hogy a tagok üzletrészeinek aránya továbbra is 51 %- 49 % maradjon, az Önkormányzat többségi tulajdona mellett.

Az összes apport érték, amelyet a tagok a Projektársaság rendelkezésére bocsátanak: 34.072.549 Ft. A Projektársaság törzstőkéje 3.000.000 Ft, mely az apportálással 37.072.549,- Ft-ra változik.

Figyelemmel arra, hogy a gazdasági társaságokról szóló jogszabály alapján egy gazdasági társaságban az üzletrészek névértékének tízezerrel oszthatónak kell lennie a tagok 12.549,- Ft-tal (tagonként 7.000 Ft- és 5.549Ft-tal) kevesebbet apportálnak. Az így kialakult végleges üzletrész névértékek a következők:

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat	18.900.000 Ft	51 %
Value Kft	18.160.000 Ft	49 %

2.3. Taggyűlés összehívása

Az apportálásról és a törzstőke felemeléséről a társaság taggyűlés köteles és jogosult dönteni, ezért indokolt annak összehívása.

2.4. Társasági szerződés módosítása (4. számú melléklet)

A 2.2. pontban kifejtettekre figyelemmel az apportálás eredményeként a társaság törzstőkéje felemelésre kerül, amely indokolja a társasági szerződés módosítását. Ezen túlmenően az Önkormányzati vagyon védelme érdekében a társasági szerződés kiegészítése is megtörténik a módosítással. E szerint a taggyűlés kizárólagos hatáskörébe utalja és egyhangúan meghozott taggyűlési határozathoz köti a Projektársaság tulajdonában lévő ingatlanok elidegenítését, megterhelését [8. y) pont], amely gyakorlatilag vétőjogot biztosít az Önkormányzat részére.

2.5. Cégeljárás

A társasági szerződés módosítását az illetékes Törvényszék részére a taggyűlési határozat meghozatalát követő 30 napon belül kell benyújtani. A cégbírósági eljárással kapcsolatos illetékfizetési kötelezettséget a Value Kft. teljesíti.

2.6. Földhivatali eljárás

Az ingatlanoknak a Projektársaságban történő apportálása egyben a tulajdonos változást is eredményez, miszerint az ingatlanok a Mikszáth 4. Kft. tulajdonába kerülnek apportálás jogcímen. A földhivatali eljárással kapcsolatos díjfizetési kötelezettséget a Value Kft. teljesíti.

2.7. Illetékfizetés

A szindikátusi szerződés értelmében az apportálás (visszterhes vagyonátruházási ügylet) után megállapításra kerülő illetéket a Value Kft. vállalja megfizetni.

3. Szindikátusi szerződés módosítása (5. számú melléklet)

Figyelemmel arra, hogy a szindikátusi szerződésben a felek két ingatlan vonatkozásában terveztek rendelőköt kialakítani és az Önkormányzat végül csak a Mikszáth téri ingatlanban tartotta megvalósíthatónak a beruházást, így indokoltá vált a szerződés módosítása. Felek közös döntése értelmében a szindikátusi szerződés pontosításra került abban a vonatkozásában, hogy a jogszabály által biztosított jognál fogva könyv szerinti értéken történt meg az apportálás.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és a helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásának szabályairól szóló 37/2003. (VII.07.) önkormányzati rendelet 21. §-a szerint:

„(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő egyszemélyes gazdasági társaság alapításáról, a társaság megszüntetéséről, a többszemélyes gazdasági társaság létrejöttéről és megszűnéséről a Képviselő-testület dönt.”

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület, mint a Mikszáth 4. Egészségügyi Szolgáltató és Ingatlanhasznosító Kft. (a továbbiakban: Mikszáth 4. Kft.) többségi tulajdonosa úgy dönt, hogy

1. elfogadja az előterjesztés 2. számú mellékletét képező, a Mikszáth 4. Kft. apportálására vonatkozó 2012. május 28. napján kelt és a Kolbe Könyvvizsgáló Kft. által készített könyvvizsgálói jelentést és az előterjesztés 3. számú mellékletét képező ingatlan szakvéleményt.

Felelős: polgármester
Határidő: 2012. július 19.

2.a) Természetben, Budapest, VIII. kerület Mikszáth Kálmán tér 4. szám alatti 36712/0/A/1 hrsz. önkormányzati tulajdonú ingatlanát az Önkormányzat 4.602.507,- Ft értékben, nem pénzbeli hozzájárulásként a Mikszáth 4. Kft. – be tőzrstőke emelés jogcímén apportálja.

2.b) Természetben, Budapest, VIII. kerület Mikszáth Kálmán tér 4. szám alatti 36712/0/A/4 hrsz. önkormányzati tulajdonú ingatlanát az Önkormányzat 12.774.493,- Ft értékben, nem pénzbeli hozzájárulásként a Mikszáth 4. Kft. – be tőzrstőke emelés jogcímén apportálja.

2.c) Elfogadja, hogy a Value Kft. a Budapest, VIII. kerület Mikszáth Kálmán tér 4. szám alatti 36712/0/A/1. és a 36712/0/A/4. hrsz. ingatlanokon végzett beruházást, mint ingatlanhoz kapcsolódó vagyoneértékű jogot 16.695.549,- Ft értékben, nem pénzbeli hozzájárulásként a Mikszáth 4. Kft. – be tőzrstőke emelés jogcímén apportálja.

2. d) a határozat 2.a)-c) pontja alapján elfogadja az előterjesztés 4. számú mellékletét képező, a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasági szerződést, amely szerint a tőkeemelés következtében a Mikszáth 4 Kft. tőzrstőkéje 3.000.000 Ft-ról 37.060.000.000.- Ft-ra változik, az alábbiak szerint:

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat	18.900.000 Ft	51 %
Value Kft.	18.160.000 Ft	49 %

Felelős: polgármester
Határidő: 2012. július 19.

3. a Társasági Szerződés módosításának cégjogi és a tulajdonos változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével kapcsolatos költségeket a Value Kft. teljesíti.

Felelős: Value Kft. ügyvezetője
Határidő: cégjogi és földhivatali eljárás

4. elfogadja az előterjesztés 5. számú mellékletét képező szindikátusi szerződés módosítást és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: a szerződésmódosítás aláírásának határideje 2012. július 25.

5. felhatalmazza az Önkormányzat képviseletében eljáró tulajdonosi képviselőt, hogy a Mikszáth 4. Kft. taggyűlésén az 1-2. pontokban meghatározott döntését képviselje és a szükséges dokumentumokat aláírja. Felhívja a társaság ügyvezető igazgatójának figyelmét, hogy a Társasági Szerződés módosításának cégbírósági bejegyzéséről és a tulajdonos változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséről határidőben gondoskodjon.

Felelős: önkormányzati tulajdonosi képviselő

Határidő: a Mikszáth 4. Kft. következő taggyűlése

Budapest, 2012. július 06.

DR. PUSKÁS ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Puskás Attila T. ügyvéd

1036 Budapest, Bécsi út 52. II/6-7

Adószám: 18429188-2-41



Dr. Szeverényi Márk Mihály

ügyvezető

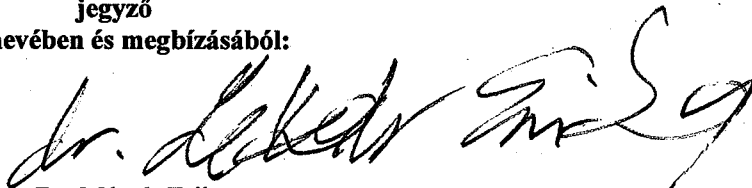
(megh.)

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

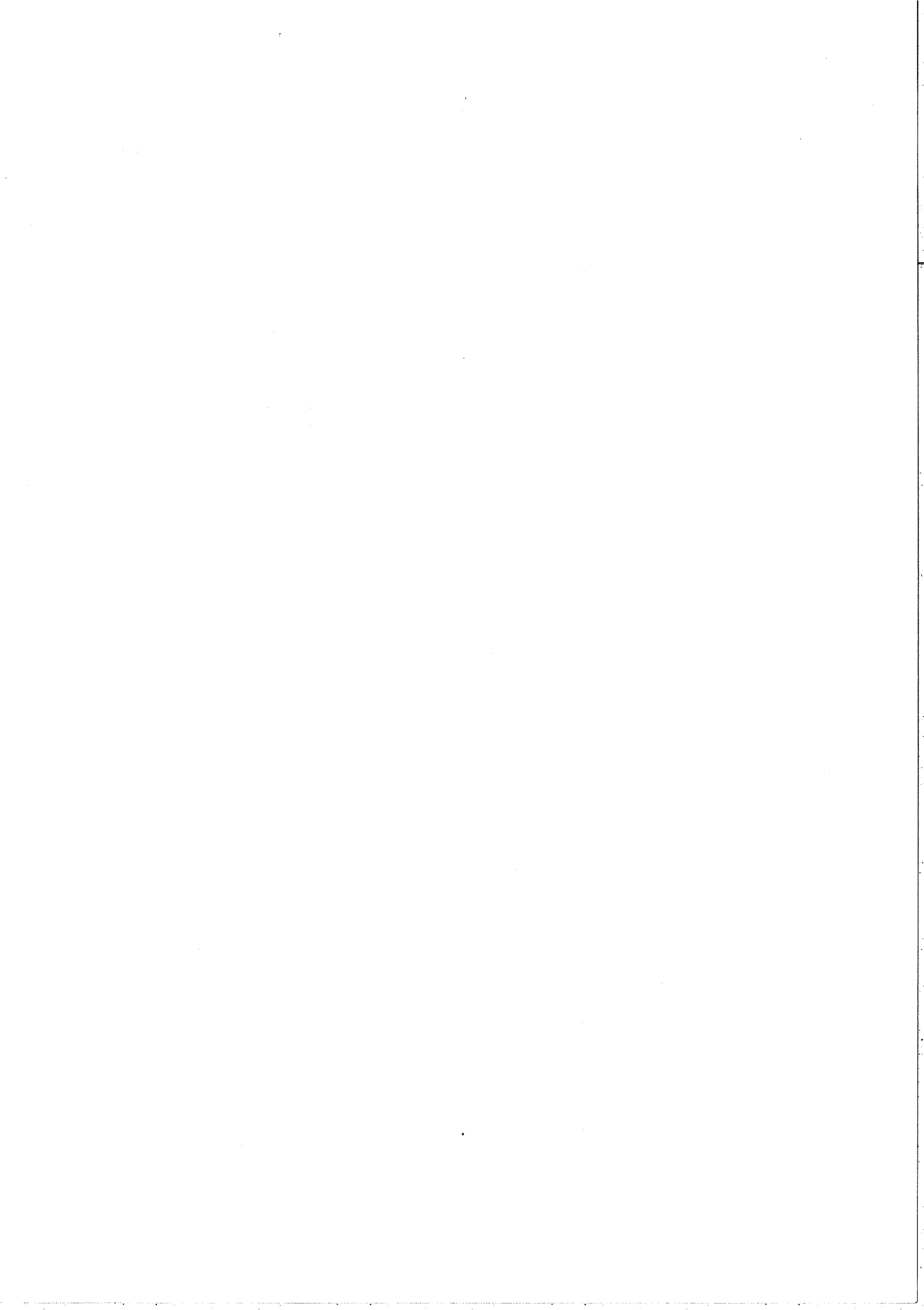
nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika

aljegyző

2012 JÚL 10.



1. melléklet

„Trefort utcai háziorvosi rendelők elhelyezése” projekt Szindikátusi szerződés

Amely

- egyrészről a **Budapest Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószáma: 15508009-2-42; statisztikai számjele: 15508009-7511-321-01; bankszámlaszáma: 14100309-10213949-01000006; képviseli: Csécsi Béla polgármester) (a továbbiakban: Önkormányzat),
- másrészről **Value Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhelye: 1139 Budapest, Petneházy u. 56. II. em. 48.; cégjegyzékszám: 01-09-879079; adószáma: 13902438-2-41; statisztikai számjele: 13902438-6820-113-01; bankszámlaszáma: 10918001-00000039-71240002; képviseli: Dr. Szeverényi Márk ügyvezető) (a továbbiakban: Befektető)

(Önkormányzat és Befektető a továbbiakban együtt: szerződő felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

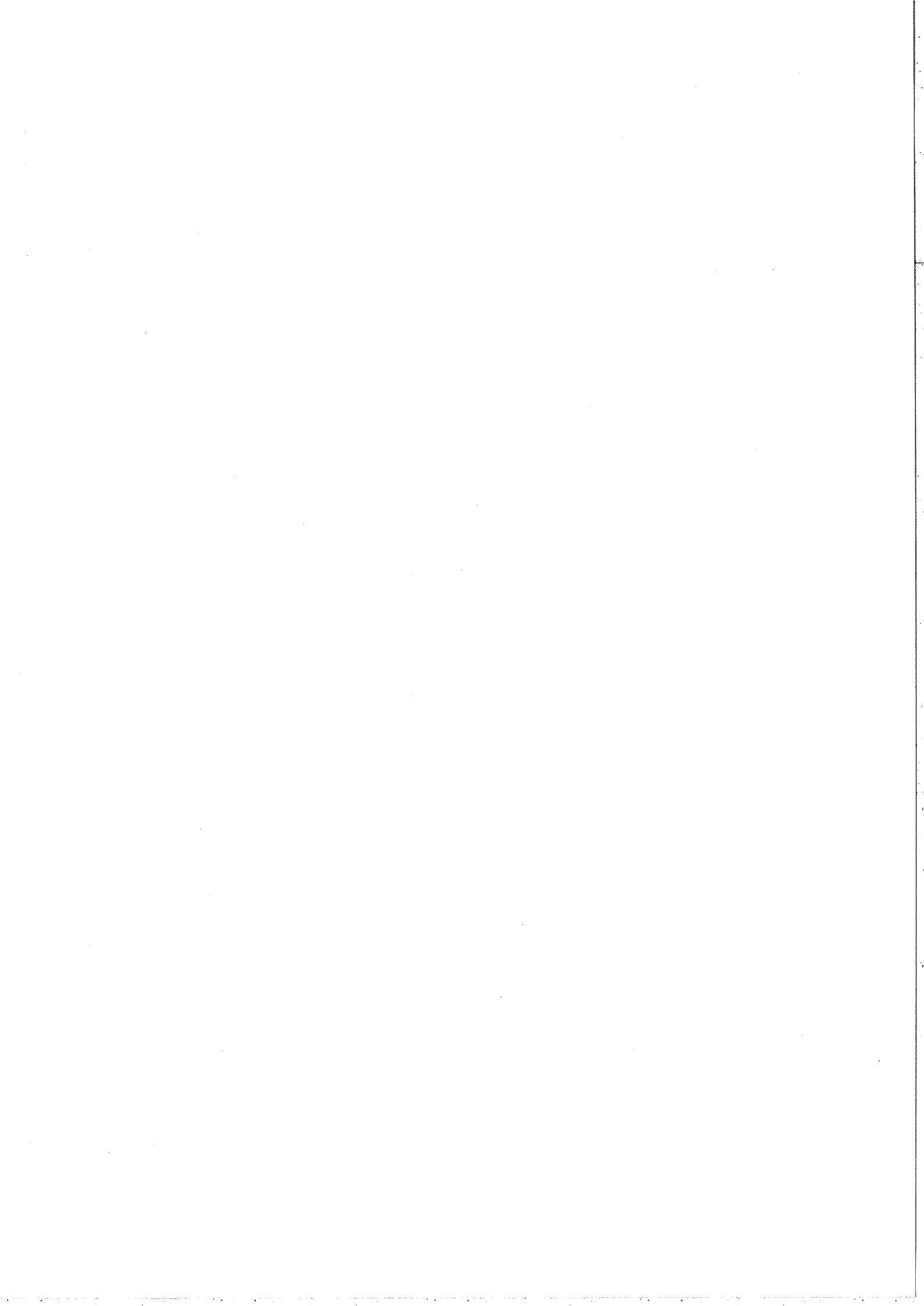
1. Előzmények, a szerződés célja

- 1.1. Az Önkormányzat Trefort utcai orvosi rendelőintézetében a szakorvosi ellátás mellett nyolc háziorvosi és két házi gyermekorvosi praxis működik. Az Önkormányzat képviselő-testülete 92/2008. (II.27.) számú határozatával úgy döntött, hogy a nyolc háziorvosi praxist Budapest VIII. ker., Mikszáth tér 4. szám alatti 36712/0/A/1 és 36712/0/A/4 hrsz-ú, összesen 479 m² alapterületű, a két házi gyermekorvosi praxist a Budapest VIII. ker., Szentkirályi u. 33-35. szám alatti 36583/0/A/50 hrsz-ú, 149 m² alapterületű ingatlanban helyezi el. Ezek az ingatlanok jelenleg az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezik. A Mikszáth téri ingatlanok korábban fogászati rendelőkként működtek, így az ingatlanok rendeltetési módját nem kell megváltoztatni. A Mikszáth téri és a Szentkirályi utcai ingatlanokat egyaránt fel kell újítani, és át kell alakítani a háziorvosi és házi gyermekorvosi praxisok befogadásához.
- 1.2. Az 1.1. pontban megjelölt célok elérése, feladatok végrehajtása érdekében az Önkormányzat Képviselő-testülete az 1.1. pontban hivatkozott határozatában projektársaság létrehozását határozta el, amelyben az Önkormányzat 51%, a határozat alapján a versenyeztetési, beszerzési szabályok megtartásával kiválasztott szakmai befektető 49% tulajdonrészrel rendelkezik. A projektársaságba az Önkormányzat partnereként a Befektető került kiválasztásra.
- 1.3. A jelen szerződés célja, hogy a szerződő felek megállapodjanak a projektársaság létrehozásának, működésének feltételeiben, meghatározzák az 1.1. pontban megjelölt célok elérésének feltételeit, garanciáit, együttműködésük szabályait, kötelezettségeiket és lehetőségeiket az együttműködés során, valamint a projekt megvalósításának folyamatát, ütemezését.

2. A projektársaság létrehozása

2.1. A szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény rendelkezéseinek megfelelően a 2006. évi V. törvény mellékletét képező szerződésminta alkalmazásával az alábbiaknak megfelelő gazdasági társaság társasági szerződését írják alá:

- cégforma: korlátolt felelősségű társaság;
- cégnév: Mikszáth 4. Egészségügyi Szolgáltató és Ingatlanhasznosító Kft.;
- székhely: 1088 Budapest, Mikszáth tér 4.;
- főtevékenység: 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése;
- tőzrstőke: 3.000.000,-Ft pénzbeli betét;
- Önkormányzat tőzrsbetétje: 1.530.000,-Ft;
- Befektető tőzrsbetétje: 1.470.000,-Ft,
- tőzrsbetétek rendelkezésre bocsátása: társasági szerződés aláírásától számított 15 napon belül;
- a taggyűlés döntéseit írásbeli döntéshozatallal is meghozhatja;
- a projektársaság gazdálkodásából származó eredmény 100%-ban a Befektetőt illeti meg;
- könyvvizsgáló: E-AUDIT Könyvvizsgáló, Adó- és Közgazdasági Tanácsadó Kft.



2.2. A projektársaság taggyűlésében a szavazati arányok a törzsbetétektől eltérően:

- Önkormányzat: 49%
- Befektető: 51%.

2.3. A projektársaságnak egy ügyvezetője lesz, az ügyvezető személyére a cégalapításkor és a megbízatás megszűnésekor a Befektető tesz javaslatot. A projektársaság ügyvezetője határozatlan időtartamra kerül megválasztásra azzal, hogy az ügyvezető visszahívása a taggyűlés 2/3-os határozatához kötött.

2.4. A projektársaság tulajdonába kerülő illetve tulajdonában lévő ingatlannal kapcsolatos bármely rendelkezés, továbbá a projektársaság által bármely kölcsönfelvételtől – ide értve a tagi kölcsönt is – történő döntés a taggyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik. Ingatlannal kapcsolatos döntést a taggyűlés csak egyhangú szavazással hozhat. Az Önkormányzat jelen szerződés szerinti ingatlan apportra vonatkozó kötelezettsége teljesítésének feltétele, hogy a jelen pont rendelkezései a projektársaság társasági szerződésébe beépítésre kerüljenek.

2.5. A projektársaság működtetését technikailag és finanszírozási szempontból egyaránt kizárólag a Befektető biztosítja, amennyiben a bevételek a kiadásokat nem fedezik, a hiányzó összegeket a Befektető tagi kölcsön illetve vissza nem térítendő támogatás formájában bocsátja a projektársaság rendelkezésére. Befektető tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat sem a finanszírozásban, sem a gyakorlati megvalósításban és működtetésben a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeken nem köteles és nem is kíván részt venni. E körben a Befektető már a cégalapításkor gondoskodik a cégiratok elkészítéséről és cégbíróági benyújtásáról, mindezeket finanszírozza.

3. A projektársaság működése, a projekt megvalósítása

3.1. A projektársaság feladata az 1.1. pontban megjelölt célok elérése, a Mikszáth téri és Szentkirályi utcai ingatlanok átalakítása, teljes felújítása, alkalmassá tétele a házi orvosi és házi gyermekorvosi praxisok befogadására, működésére, mindezek teljesítését követően az ingatlanok működtetése.

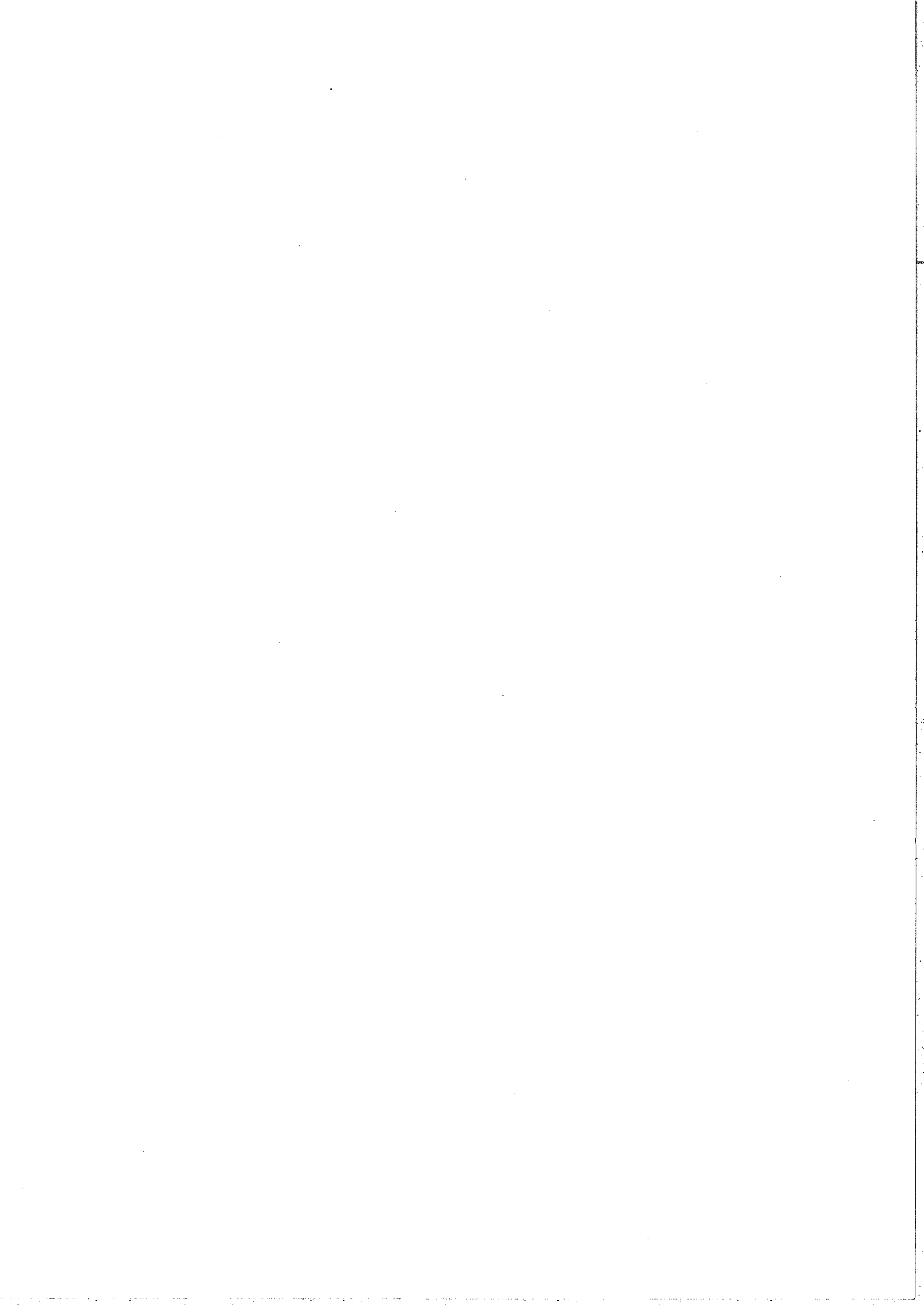
3.2. A Befektető köteles saját költségén elkészíttetni a beruházás építési engedélyezési és kiviteli terveit az Önkormányzat iránymutatásai szerint, majd azokat a projektársaság a taggyűlési elfogadást követően az illetékes hatósághoz építési engedélyezés céljából benyújtja, ehhez az Önkormányzat a szükséges tulajdonosi hozzájárulást megadja.

3.3. A Befektető elvégzi az ingatlanok átalakítását és felújítását, e körben kialakítja a rendelőkét és azokhoz kapcsolódó kiszolgáló helyiségeket az ÁNTSZ VIII-IX. kerületi tisztifőorvosa által meghatározott előírásoknak megfelelően. Az átalakítás és felújítás részletes műszaki tartalmát a jelen szerződés melléklete tartalmazza.

3.4. A beruházás kiterjed az építészeti, épületgépészeti kialakításra, elektromos hálózat kiépítésére, az épületgépészeti és elektromos rendszer szerelvényeinek beszerzésére és felszerelésére is (fűtőberendezés, fűtőtestek, légtechnika és klímatechnika teljes kiépítése, fűtéshez, légtechnikához, klímatechnikához kapcsolódó műszerezés, szaniterek, vízszelvény szerelvényei, elektromos kapcsolók, dugaljok, lámpák, stb.). A beruházás nem terjed ki az orvosi, egészségügyi berendezések, felszerelések beszerzésére és felszerelésére. A beruházás kiterjed az ingatlanok részleges bútorozására, ezzel kapcsolatosan a szerződő felek még tárgyalásokat folytatnak és később állapotnak meg. A beruházás megvalósításához szükséges anyagokat teljes körűen a Befektető biztosítja.

3.5. A beruházást annak valamennyi elemére, valamennyi felhasznált anyagra és eszközre kiterjedően I. osztályú anyagok felhasználásával I. osztályú minőségben kell megvalósítani.

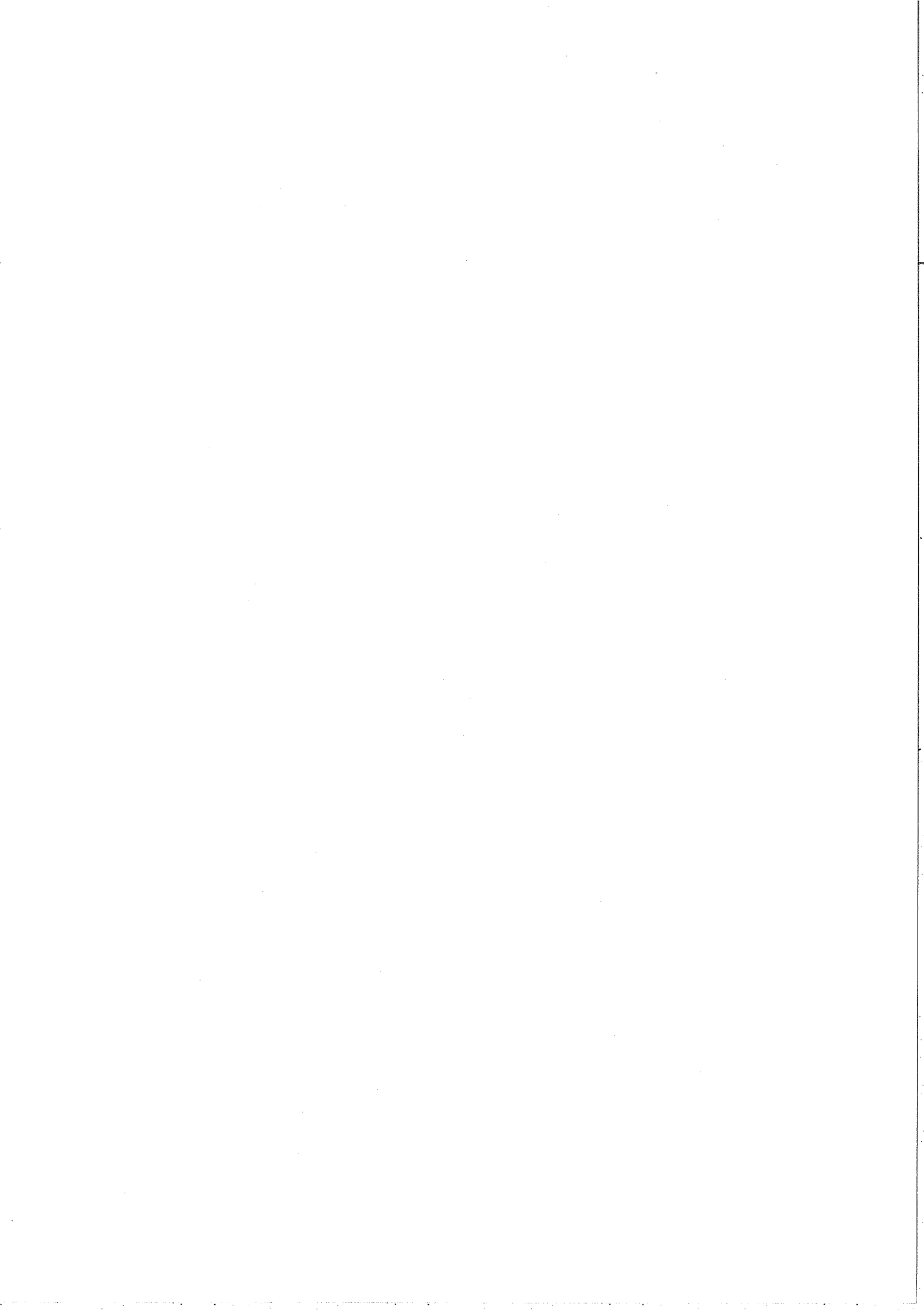
3.6. A házi orvosi és házi gyermekorvosi rendelők működtetése megkezdésének határideje az új ingatlanokban a jelen szerződés aláírásától számított 240. nap. A határidőbe nem számít be a Befektetőnek fel nem róható késedelem. Az Önkormányzat köteles együttműködni és biztosítani a praxisok átköltöztetését az új rendelőkbe.



- 3.7.A Mikszáth téri ingatlanokban a háziorvosi rendelők fentiek szerinti kialakítását követően fennmaradó területen a Befektető gyógyszerterát alakíthat ki.
- 3.8.Az Önkormányzat a háziorvosi és házi gyermekorvosi rendelők teljes körű kialakítását, RÉV8 Zrt. által történt műszaki átvételét és ÁNTSZ engedélyezését követően a Mikszáth téri és Szentkirályi utcai, jelen szerződés 1.1. pontjában megjelölt ingatlanokat apport címén a projektársaság tulajdonába adja, az apport értékével a szerződő felek a társaság törzstőkéjét felemelik, erre az Önkormányzat a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal. Az apport értéke a Mikszáth téri ingatlan esetében 92.000.000,-Ft, a Szentkirályi utcai ingatlan esetében 29.800.000,-Ft. Amennyiben bármelyik ingatlan átalakítása és felújítása elkészül, az elkészült ingatlan apportálása a másik ingatlantól függetlenül megtörténik. Az apport értékét az apportálást megelőzően az Önkormányzat által megbízott könyvvizsgáló vizsgálja felül az Áht. vonatkozó rendelkezéseire is figyelemmel. Amennyiben az apportálás kapcsán az Önkormányzatnak Áfa fizetési kötelezettsége keletkezik, a fizetési kötelezettség teljesítéséhez szükséges összeget a Befektető biztosítja az Önkormányzat számára olyan időpontban, hogy a fizetési kötelezettség határidőben teljesíthető legyen.
- 3.9.A Befektető az ingatlanok apportálásával egyidejűleg apport címén a projektársaság tulajdonába adja az ingatlanokon általa elvégzett átalakítási, felújítási munkákat. A munkák értéke – az anyagok és díjak értékét is figyelembe véve – a szerződő felek előzetes becslése szerint ingatlanonként megegyezik az ingatlanok előző pont szerinti értékével.
- 3.10. A szerződő felek a 3.8. és 3.9. pontokban megjelölt nem pénzbeli hozzájárulások értékével a projektársaság törzstőkéjét felemelik, a megjelölt értékekkel a hozzájárulást adó tag törzsbetéte növekszik.
- 3.11. A Befektetőnek gondoskodnia kell arról, hogy a projektársaság a háziorvosi és házi gyermekorvosi rendelők elhelyezését biztosító, jelen szerződéssel érintett ingatlanokat legalább 20 éven át üzemeltesse. Az üzemeltetésnek biztosítania kell a jelen szerződésben meghatározott számú háziorvosi és házi gyermekorvosi praxis zavartalan, a jogszabályi előírásoknak mindenben megfelelő működésének lehetőségét. Az üzemeltetés részletes feltételeire vonatkozóan az Önkormányzat erre vonatkozó igénye esetén a projektársaság az Önkormányzattal külön üzemeltetési szerződést köt. Az üzemeltetés során a Befektető a rendelőkre eső közműköltségeket és takarítási költséget a háziorvosokra és házi gyermekorvosokra arányos mértékben átháríthatja. A háziorvosoknak és házi gyermekorvosoknak bérleti díjat nem kell fizetniük, a közmű és takarítási költségen túl az ingatlan használatával kapcsolatban egyéb fizetési igénytel a befektető velük szemben nem léphet fel.
- 3.12. A szerződő felek rögzítik, hogy a Befektető a Mikszáth téri ingatlanban patikát kíván működtetni, a gazdaságos működésnek előfeltétele a jelen szerződés szerinti nyolc háziorvosi és két házi gyermekorvosi praxis folyamatos működése. Az Önkormányzat a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal az orvosi praxisok folyamatos működtetésére, a Befektető erre tekintettel vállalja az ingatlanok átalakítását és felújítását, a megtérülés lehetőségét a Befektető számára az orvosi praxisok folyamatos működése biztosítja, ez a Befektető alapvető gazdasági érdeke.

4. Garanciák, szerződésszegés jogkövetkezménye

- 4.1.Az Önkormányzat szavatol azért, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlanok a projekt megvalósításához felhasználhatóak, azok az Önkormányzat tulajdonában vannak, azokon senkinek nem áll fenn olyan joga, amely a projekt jelen szerződés szerinti megvalósítását akadályozná vagy megghiúsítaná.
- 4.2.Szerződő felek rögzítik, hogy a projekt megvalósításában, a projektársaság működtetésében az Önkormányzat nem vesz részt, ezért a jelen szerződésben a projekt megvalósítására megjelölt határidők megtartására a Befektetőnek van befolyása akkor is, ha a megállapított határidő a projektársaság teljesítésére vonatkozik. Erre tekintettel a projekt egyes lépéseinek határidőben történő teljesítéséért a Befektető tartozik felelősséggel. Amennyiben a projekt a kialakított orvosi rendelők átadása tekintetében késedelemmel szenved, a Befektető a késedelem minden napjára 100.000,-Ft, azaz Egyszázezer forint késedelmi kötbért köteles megfizetni az Önkormányzat



részére. A Befektető által el nem hárítható külső okra vagy az Önkormányzat magatartására visszavezethető késedelem a kötbér megállapítása alapjául szolgáló időtartamba nem számít be.

- 4.3. Amennyiben a projektársaság nem üzemelteti legalább 20 éven át a házi orvosi és házi gyermekorvosi rendelők befogadására alkalmas ingatlanokat, a Befektető az Önkormányzat erre irányuló igényére és felhívására köteles eladni a projektársaságban meglévő üzletrészét az Önkormányzatnak. Amennyiben a 20 éves üzemeltetési idő alatt az orvosi praxisok száma hat hónapot meghaladóan folyamatosan kevesebb a jelen szerződésben meghatározottnál, és ezt az állapotot nem a Befektető magatartása idézi elő, az Önkormányzat a Befektető erre irányuló igényére és felhívására köteles eladni a projektársaságban meglévő üzletrészét a Befektetőnek. A jelen pont szerinti eladás során az üzletrész vételára a forgalmi érték 70%-ával egyezik meg. A forgalmi értéket a projektársaság által kiválasztott és megbízott könyvvizsgáló állapítja meg. Az üzletrész adásvétel tekintetében a szerződő felek a jelen szerződést adásvételi előszerződésnek tekintik. Amennyiben az üzemeltetési kötelezettséget a projektársaság a Befektetőnek fel nem róható okból nem tudja teljesíteni, a Befektető jelen pontban vállalt kötelezettsége nem áll fenn.
- 4.4. A projektársaság bármely okból történő megszűnése esetén a tagoknak jutó társasági vagyontekintetében az Önkormányzatot kielégítési elsőbbség illeti meg a Befektetővel szemben a társaságba apportált ingatlanok, illetve amennyiben már nincsenek a társaság tulajdonában, azok értéke erejéig.
- 4.5. A 20 éves üzemelést követően a projektársaság az ingatlanokat a fentebb írtak szerint tovább üzemelteti, amennyiben a projektársaság taggyűlése ettől eltérő döntést nem hoz.

5. Záró rendelkezések

- 5.1. A szerződő felek kötelesek mindent megtenni a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeik teljesítése, a jelen szerződés teljesülése érdekében; kötelesek egymással együttműködni a szerződés teljesítése során.
- 5.2. A szerződő felek egymáshoz intézett nyilatkozatai csak írásban érvényesek. A címváltozásról a szerződő felek haladéktalanul kötelesek egymást értesíteni. A másik szerződő fél jelen szerződésben megjelölt, illetve utóbb írásban közölt címére postai úton küldött iratot akkor is közölni kell tekinteni, ha az „nem kereste, elköltözött, ismeretlen”, vagy egyéb postai jelzéssel érkezik vissza a küldő szerződő félhez.
- 5.3. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos jogvitáikat elsősorban egymás között, tárgyalás útján intézik, ennek sikertelensége esetére a hatásköri szabályok megfelelő alkalmazásával a Pesti Központi Kerületi Bíróság, illetve a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 5.4. Szerződő felek jelen szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírásához a szükséges hatáskörrel, felhatalmazással rendelkeznek, ennek hiányára a későbbiek során egyik szerződő fél sem hivatkozhat.
- 5.5. Jelen szerződésre a Polgári Törvénykönyv és a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény rendelkezései megfelelően irányadók.

Szerződő felek a jelen szerződést elolvasták, értelmezték, és mint akaratuknak és nyilatkozataiknak mindenben megfelelőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2008. 05. 13.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Csécsői Béla
polgármester

Value Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
Dr. Szeverényi Márk
Ügyvezető



[Handwritten signature]

