

MARKHOT FERENC OKTATÓKÓRHÁZ ÉS RENDELŐINTÉZET EGER	SZABÁLYZAT	OLDAL: 1/7
	BÉRLETI DÍJAK MEGÁLLAPÍTÁSÁNAK SZABÁLYZATA	
Iktatószám: 17144/2589-1/2020 Hatályba lépés: 2020. 09. 15.	Tárgyszó: Pénzügy Azonosító: 182-108-6/2020	KIADÁS: 004 VÁLTOZAT: 001

Kiosztási lista

Köteles példányt kapnak:

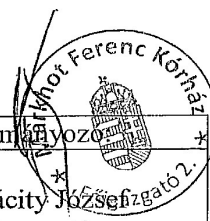
Minőségirányítási Cs.		
Koordinátor		

További kiosztandó példányok:

Példány- szám	Szervezeti egység / dolgozó	Példány- szám	Szervezeti egység / dolgozó
1	Pénzügyi és Számviteli osztály		

A módosult Változat			Adminisz- trálta
száma	hatályba lép	által érintett helyek (pontok, oldalszámok...)	

Koordinátor: Szabadosné Előházy Rita Kontroller	Minőségügyi felülvizsgáló: György Béláné Minőségirányítási előadó	Kiadni nyújtó: Dr. Vácity József Főigazgató Dátum: 2020. 09. 15.
---	---	---



1. CÉL

Jelen szabályzat egységes szerkezetben tartalmazza az Állami Egészségügyi Ellátó Központtól (továbbiakban: ÁEEK) vagyonekezelésbe átadott helyiség, ingóság, valamint a saját tulajdonú eszközök bérleti díjának egységes szerkezetbe foglalt rendszerét és a számítások módját.

2. ALKALMAZÁSI TERÜLET

A Markhot Ferenc Oktatókórház és Rendelőintézet (továbbiakban: MFKH) kezelésében és tulajdonában lévő valamennyi helyiség, és eszköz bérbeadása harmadik személy (magan személy, jogi személy, önkormányzat stb.) részére.

A helyiség és eszközbérlet típusát tekintve lehet óradíjból számolt havi díj, vagy kizárólagos használatra bérbe adott.

A havi díjakat 2016. január 01.-től alkalmazzuk.

A szabályzat mellékletei tartalmazzák a bérleti díjak számításának módját, mértékeit, melyeket minden évben felül kell vizsgálni.

A tárgyévre vonatkozó bérleti díjak felülvizsgálatának és kihirdetésének határideje a tárgyévet megelőző év december 01.

3. MEGHATÁROZÁSOK

A bérlet: Bérleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a dolgot időlegesen a bérlő használatába adni, a bérlő, pedig bérleti díjat fizetni.

A bérlet alakisága: A bérlet fő szabályként írásban jön létre. Cél, hogy az MFKH kezelésében lévő dolgok írásbeli szerződéssel kerüljenek bérbeadásra.

A bérleti díj: A bérlő a bérleti díjat havi gyakorisággal köteles megfizetni. Az óradíjból kiszámolt havi bérleti díjat a használatától függetlenül ki kell fizetni.

Bérbeadó: Markhot Ferenc Oktatókórház és Rendelőintézet

Bérlő: Bármely harmadik személy, így természetes személy, jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, egyéni vállalkozó, költségvetési intézmény, hatóság stb.

Az ingatlan fogalma: Ingatlan az a földterület, felépítmény, és ezek alkotórészei, vagy ezekkel tartósan egyesített dolgok, melyek elválasztásával a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetve az értéke vagy használhatósága csökkenne.

Az ingó fogalma: mindazon dolog, melyet állagának sérülése nélkül át lehet helyezni.

Helyiség bérlet: Az MFKH a kezelésében lévő helyiségeket az előzőekben meghatározott harmadik személyek részére kizárólagos, vagy nem kizárólagos használat céljára díjfizetés ellenében rendelkezésre bocsát.

Teljesítés helye: Ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatások nyújtása esetében a teljesítés helye az a hely, ahol az ingatlan van.

Tárgyi eszköz: az ingatlan, valamint az olyan ingó termék, amely vállalkozáson belüli rendeltetésszerű használatot feltételezve, legalább 1 évet meghaladó időtartamban szolgálja a gazdasági tevékenység folytatását.

Értécsökkenés (Écs): Az értécsökkenés az immateriális javak, tárgyi eszközök fizikai elhasználódásának, erkölcsi avulásának pénzben kifejezett értéke, azaz az eszközök pénzben kifejezett értékének csökkenése az eltelt idővel, vagy a használattal arányosan.

Adó alóli mentesség: áfa törvény 86. § (1) szerint mentes az adó alól: 1) az ingatlan (ingatlanrész) bérbeadása, haszonbérbeadása. (Mindaddig, amíg máshogyan nem dönt az MFKH.)

A havi bérleti díj mértéke: a felek további külön megállapodása nélkül minden év január 1-i hatállyal az előző évre vonatkozóan a KSH által közzétett hivatalos infláció mértékével emelkedik. Ezt a szerződésben rögzíteni kell, és ennek tényére a bérlő figyelmét külön felhívni szükséges.

Bérlemény használata: a bérlő saját költségére köteles valamennyi, a személyével, és/vagy az általa gyakorolt tevékenységgel összefüggő előírásnak eleget tenni és az ehhez szükséges engedélyeket beszerezni. Ez nem vonatkozik a Bérleménynek a Szerződés céljának megvalósításához szükséges építészeti alkalmasságára, kivéve, ha erről a szerződés felek külön megállapodnak. A Szerződés érvényességét nem érinti a bérlő üzleti tevékenységének gyakorlásához szükséges bármely hatósági engedély megléte vagy hiánya.

Egyéb meghatározások, rendelkezések:

- A bérleti díjat és az üzemeltetési költségeket egyaránt Forintban kell megfizetni.
- A bérlő fizetési késedelme esetén a Polgári Törvénykönyv vagy a felek megállapodása szerinti késedelmi kamatot kell a bérlőnek megfizetni.
- A bérlő nem jogosult fűtést (más szolgáltatást) követelni, ha üzemzavar, vis-major, hatósági rendelkezések, vagy egyéb ok miatt a szolgáltatás lehetetlenné válik (pl. fűtőanyaghiány). Ezekben az esetekben a MFKH nem köteles pótfűtést biztosítani, és a Bérlő nem jogosult bérleti díjcsökkentés vagy kártérítés iránti igényt érvényesíteni. A Bérbeadó köteles bármely üzemzavar lehető leggyorsabb megszüntetéséről gondoskodni.
- A bérlő a bérleti jogviszony ideje alatt sem végezhet a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Bérleményben vagy a Bérlemény külső felületén építészeti vagy egyéb változtatásokat (pl. helyiségfelosztás). Ez vonatkozik mindenfajta feliratozásra (név- és cégtábla, reklámok, neonfeliratok, stb. elhelyezésére).
- Egyedi megállapodás alapján a bérlő köteles saját költségén villany és víz **mérőórát felszerelni**.

4. A FOLYAMAT LEÍRÁSA

A bérleti díjakkal kapcsolatos szabályzat kidolgozását az indokolja, hogy a jelenleg érvényes szerződéseink fajlagos értékei jelentős szórást mutatnak, ugyanakkor a bérleti díjak a MFKH likviditásához hozzá kell, hogy járuljanak.

- A bérleti díj meghatározása üzletpolitikai feladat, amelynek mértékét a szabad piac áttételesen befolyásolja.
- A díjképzés rendszerét az ingatlan, ingatlanrész, helyiség elhelyezkedése, kizárólagos, vagy nem kizárólagos használata is módosítja. Más, eltérő díjat számítunk alagsor, padlás, nagy forgalmú-betegellátó terület, udvari nyitott - zárt terület, közművel ellátott helység, garázs, raktár, kereskedelmi célú bérlés, és teljesen egyedi (pl. mentősök) bérlés között. A kereskedelmi célú besorolás a 7.1. sz. melléklet 1. sz. táblázata szerint lehet „A” vagy „B” minősítésű. A bérleti díj mértékét befolyásolja az a tény is, ha a bérlő (vevő) a MFKH-tól bérel helyiséget, eszközt, illetve egyidejűleg az MFKH is” bérel a bérlőtől egyéb más eszközt vagy helyiséget.
- Az orvosi helyiségek vállalkozási célú használata nem korlátozhatja a kórház NEAK finanszírozású betegellátását, szolgáltatásait. A megkötött szerződésben a vállalkozási célú helyiséghasználat óraszámát mindenképpen előre rögzíteni kell.
- A helyiség bérleti díjának meghatározásához figyelembe vettük az ingatlan, ingatlanrész, helyiség fenntartásához és üzemeltetéséhez szükséges ún. üzemeltetési díjat, mely magában foglalja a vagyonvédelem, a műszaki rendelkezésre állás, kéményseprés, csatorna tisztítás stb. költségeit is. Mértéke 1.226 Ft/hó/m².

- A helyiségbérlet számítása során a 7.2. sz. mellékletben meghatároztuk külön a bérleti díjat, és külön a közüzemi díjakat (továbbiakban rezszi díj), amennyiben a közüzemi díjak külön nem mérhetőek. Ha a bérlemény külön mérő órával ellátott, vagy egyéb más módszer szerinti arányosítással a rezszi díja pontosan kalkulálható, akkor a számolt, és mért díjak kerülnek kiszámlázásra a bérlő felé.
- Kiemelt kezelő esetében külön bérleti díjat állapítottunk meg: bruttó 25.000 Ft/ óra értékben. Az igénybevételt előre be kell jelenteni az Orvosigazgató úrnak. Minimum igénybevétel alkalmanként 4 óra.
- A helyiségbérlettel kapcsolatos szerződésekben – ha szükséges - külön meg kell határozni a helyiség, a rezszi és külön az eszközök bérleti díját. Mind a helyiség-, mind az eszközbérlet történhet óradíjas, vagy havi díjas elszámolással. Havi díjas elszámolást a helyiség kizárólagos bérlésével célszerű előírni, ami azt jelenti, hogy a bérleményt kizárólagosan a bérlő használhatja.
- Az ingatlan, ingatlanrész, helyiség bérbeadásakor az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvényt figyelembe véve, külön kell meghatározni a helyiség bérleti díját, illetve az eszköz bérleti díját. A helyiségbérlet az Áfa törvény 86.§ -a szerint mentes az adó alól. (Mindaddig, amíg máshogyan nem dönt az MFKH) Az Áfa törvény 70.§ (1) bekezdés b) pontja alapján a továbbszámlázott közüzemi költség járulékos költségnek minősül és így osztja a főszolgáltatás, azaz a bérbeadás áfa-rendszerbeli megítélését, függetlenül attól, hogy a közüzemi költségek összegnek meghatározása elkülönített mérőóra segítségével, vagy pedig vetítési alappal került meghatározásra. Így a rezszi költség is adómentes.

5. ÁTMENETI INTÉZKEDÉSEK

A MFKH jelen szabályzat hatálybalépésekor hatályos bérleti szerződéseinek tekintetében a szerződés esetleges, közös megegyezéssel történő módosítása vagy adott esetben a bérlővel új bérleti szerződés megkötésekor törekedni kell a jelen szabályzat szerinti eljárásra. Egyéb vonatkozásban a hatályos szerződésekben foglalt kikötéseket jelen szabályzat nem érinti.

6. HIVATKOZÁSOK

6.1 Hatályos jogszabályok és belső szabályozó dokumentumok

- 6.1.1 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (szerződés, bérleti szerződés jogszabályi vonatkozásai)
- 6.1.2 2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról
- 6.1.3 182-108-1/19 Számviteli politika

7. MELLÉKLETEK:

7.1 melléklet: Eszközbérlet számítási módja

Helyiségek bérleti díja nem orvosi (kereskedelmi) célú használatra

7.2 melléklet: Orvosi és egyéb helyiségek bérleti díjai

Megállapítom, hogy a Markhot Ferenc Oktatókórház és Rendelőintézet által kiadott 182-108-8/18 (L/1213-1/18) számú szabályzat hatálytalan.

Eszközbérletek számítási módja és nettó összegének meghatározása:

- Az óradíjas helyiségbérllet során a nem orvosi eszközökre átalány díjként 436Ft/óra a bérleti díj.
- Az orvosi műszerek, illetve egyéb nagy értékű eszközök bérleti díjainak számítása a tárgyi eszköz bruttó értékéből kiindulva, az éves Écs arányában történik. Itt a számviteli politika szerint rögzített lineáris elszámolást, és amortizációs kulcsot kell alkalmazni. Jelen szabályzat szerint a meglévő tárgyi eszközünk bruttó értékének kiindulási adata a tényleges üzembe helyezés és aktiválás értéke, melyet egy átlagos 5%-os éves inflációval, jövőérték számítással kell megnövelni az aktuális (pl. 2016.) évre vonatkozóan. Ennek szükségességét a pénz-időérték számítása indokolja. Számítása az alábbi képlet alapján történik:

$$FV_n = PV(1+r)^n, \text{ ahol}$$

FV	=	Jövőérték (Future Value);
PV	=	Jelenérték (Present Value);
n	=	periódusok, évek száma,
r	=	évi kamatláb

- Az így képződött (számolt) bruttó értékből kell továbbszámolni az éves Écs-t a MFKH számviteli politikájában rögzítettek szerint. Az éves Écs-ből egy napi (365nap) majd egy órára (24 óra) eső Écs-t kell számolni. Az így kapott érték 10 - 20-szorosa közötti érték lesz az eszköz egy órára eső bérleti díja, de minimum 436Ft/óra. A már nullára futott eszközöknél is ezt a módszert kell alkalmazni. Az orvosi eszközök bérleti díjának megállapítása során a két legnagyobb bruttó értékű eszköz együttes számított bruttó értéke lesz az Écs számítás alapja. Egy adott helységben bérelhető orvosi eszközökből csak a két legnagyobb bruttó értékű eszközből számolt bérleti díjat, vagy a 436Ft/óra+áfa díjat kell megfizetni. A többi orvosi eszközből a számítás egyszerűsítése miatt már nem kell számolni eszközbérlletet. Az adatok kigyűjtése, és a további számítás a kontrolling csoport feladata, és ehhez szükséges bekérni az egyedi tárgyi eszköz azonosítóját. Az orvosi eszközök bérlésének számításakor figyelembe kell venni, hogy a MFKH is bérelhet más gazdasági társaságtól, más harmadik személytől orvosi eszközt.
- A javasolt díjtételek „től – ig” határokat mutatnak, ettől eltérni, magasabb díjat alkalmazni lehet, de az alacsony, minimumérték alatti díjakat csak – a gazdasági igazgatói véleményezését követően - a főigazgató engedélyével lehet a szerződésekben meghatározni.

1. sz. táblázat: Intézményi portfólió nettó bérleti díjai

Nettó bérleti díjak							
Sszám.	Bérleti díjak típusának megnevezése	Minimum		Maximum		Dimenzió	
		bérleti díj	rezsi	bérleti díj	rezsi		
1.	Beteg ellátó orvosi szoba üresen	Isd. 2. sz. melléklet					
2.	Kereskedelmi célú helységebérlet A minőség	2 413	1 205	6 952	7 500	Ft/m ² /hó	
3.	Kereskedelmi célú helységebérlet B minőség	1 112	1 205	1 532	1 600	Ft/m ² /hó	
4.	Iroda helység	1 112	1 205	1 668	1 600	Ft/m ² /hó	
5.	Raktár helység üresen	1 040	0	1 657	0	Ft/m ² /hó	
6.	Garázs	13	0	14 000	0	Ft/ autó/hó	
	Mentősök bérletei	500 egysé					

2. sz. táblázat: a 14,5%-os Écs –vel számolt orvosi eszközök óradíjas nettó bérleti díjai /
Eszközbérlet számítási példák

Eszközbérlet számítási példák gép, műszer 14,5%-os éves Écs mellett		
Bruttó érték / szorzók	10	20
Bruttó érték (Ft)	Nettó eszközbérlet (Ft/ó)	
40 000 000	6 621 -tól	13 242 -ig
30 000 000	4 966 -tól	9 932 -ig
20 000 000	3 311 -tól	6 621 -ig
10 000 000	1 655 -tól	3 311 -ig
8 000 000	1 324 -tól	2 648 -ig
7 000 000	1 159 -tól	2 317 -ig
6 000 000	993 -tól	1 986 -ig
5 000 000	828 -tól	1 655 -ig
4 000 000	662 -tól	1 324 -ig
2 500 000	436 -tól	828 -ig
2 000 000	436 -tól	662 -ig
1 500 000	436 -tól	497 -ig
1 000 000	436 -tól	436 -ig

- A díjtáblázat a 14,5%-os Écs –vel számolt orvosi eszközbérletek óradíjas nettó bérleti díját mutatja.

7.2. számú melléklet

Orvosi és egyéb helyiségek bérleti díjai:

Orvosi helyiségek óradíjas és havidíjas nettó bérleti díjai m ² arányosan.								
Nettó díjak m ²	Ft/ó				Ft/hó			
	Minimum		Maximum		Minimum		Maximum	
	bérleti díj	rezsi	bérleti díj	rezsi	bérleti díj	rezsi	bérleti díj	rezsi
1	41	44	185	200	981	1 060	2 300	2 500
2	82	88	370	400	1 962	2 120	4 600	5 000
3	123	132	555	600	2 943	3 180	6 900	7 500
5	205	220	925	1 000	4 905	5 300	11 500	12 500
10	410	440	1 849	2 000	9 810	10 600	23 000	25 000
11	451	484	2 034	2 200	10 791	11 660	25 300	27 500
12	492	528	2 219	2 400	11 772	12 720	27 600	30 000
13	533	572	2 404	2 600	12 753	13 780	29 900	32 500
14	574	616	2 589	2 800	13 734	14 840	32 200	35 000
15	615	660	2 774	3 000	14 715	15 900	34 500	37 500
16	656	704	2 959	3 200	15 696	16 960	36 800	40 000
17	697	748	3 144	3 400	16 677	18 020	39 100	42 500
18	738	792	3 329	3 600	17 658	19 080	41 400	45 000
19	779	836	3 514	3 800	18 639	20 140	43 700	47 500
20	820	880	3 699	4 000	19 620	21 200	46 000	50 000
21	861	924	3 884	4 200	20 601	22 260	48 300	52 500
22	902	968	4 069	4 400	21 582	23 320	50 600	55 000
23	943	1 012	4 254	4 600	22 563	24 380	52 900	57 500
24	984	1 056	4 439	4 800	23 544	25 440	55 200	60 000
25	1 025	1 100	4 624	5 000	24 525	26 500	57 500	62 500
26	1 066	1 144	4 808	5 200	25 506	27 560	59 800	65 000
27	1 107	1 188	4 993	5 400	26 487	28 620	62 100	67 500
28	1 148	1 232	5 178	5 600	27 468	29 680	64 400	70 000
29	1 189	1 276	5 363	5 800	28 449	30 740	66 700	72 500
30	1 230	1 320	5 548	6 000	29 430	31 800	69 000	75 000
31	1 271	1 364	5 733	6 200	30 411	32 860	71 300	77 500
32	1 312	1 408	5 918	6 400	31 392	33 920	73 600	80 000
33	1 353	1 452	6 103	6 600	32 373	34 980	75 900	82 500
34	1 394	1 496	6 288	6 800	33 354	36 040	78 200	85 000
35	1 435	1 540	6 473	7 000	34 335	37 100	80 500	87 500
36	1 476	1 584	6 658	7 200	35 316	38 160	82 800	90 000
37	1 517	1 628	6 843	7 400	36 297	39 220	85 100	92 500
38	1 558	1 672	7 028	7 600	37 278	40 280	87 400	95 000
39	1 599	1 716	7 213	7 800	38 259	41 340	89 700	97 500
40	1 640	1 760	7 398	8 000	39 240	42 400	92 000	100 000
41	1 681	1 804	7 583	8 200	40 221	43 460	94 300	102 500
42	1 722	1 848	7 768	8 400	41 202	44 520	96 600	105 000
43	1 763	1 892	7 953	8 600	42 183	45 580	98 900	107 500
44	1 804	1 936	8 137	8 800	43 164	46 640	101	110 000
45	1 845	1 980	8 322	9 000	44 145	47 700	200	112 500
46	1 886	2 024	8 507	9 200	45 126	48 760	500	115 000
47	1 927	2 068	8 692	9 400	46 107	49 820	800	117 500
48	1 968	2 112	8 877	9 600	47 088	50 880	100	120 000
49	2 009	2 156	9 062	9 800	48 069	51 940	400 700	122 500
50	2 050	2 200	9 247	10 000	49 050	53 000	115 000	125 000
51	2 091	2 244	9 432	10 200	50 031	54 060	117 300	127 500
52	2 132	2 288	9 617	10 400	51 012	55 120	119 600	130 000
53	2 173	2 332	9 802	10 600	51 993	56 180	121 900	132 500