



BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

CZEGLÉDY GERGŐ ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: minősített többség.*

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. június 29-i ülésére

Tárgy: a Budapest, III. kerület belterület, 62321/14 hrsz.-ú, 1039 Víziorgona utca 8. szám alatti ingatlan egyes helyiségeinek hasznosítása gyermekegészségügyi alapellátás céljából

Előterjesztő: Czegléd Gergő alpolgármester

Előkészítette: Nagy Zsuzsanna osztályvezető, Óbudai Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt., Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztály

Tárgyalta: a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2023. június 28-i ülésén

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 751/2016. (XII. 14.) számú határozatával úgy döntött, hogy az önkormányzat tulajdonában álló gyermek- és felnőtt háziorvosi alapellátást biztosító, valamint a fogorvosi alapellátás céljára szolgáló háziorvosi rendelő vagyongazdálkodói feladatait 2017. január 1. napjától az Óbudai Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Vagyongazdálkodó) látja el.

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonát képezi a Budapest, III. kerület belterület, 62321/14 hrsz.-ú, 1039 Víziorgona utca 8. szám alatti, kivett bölcsőde művelési ágú ingatlan, amelynek üzemeltetési feladatait a Vagyongazdálkodó látja el 2023. május 11. napjától.

Az Önkormányzat szándéka szerint a telken álló bölcsőde épülete 2022-2023. évben teljes átalakításon esett át, az új funkció a tervek szerint gyermek szak- és háziorvosi rendelő és gyermekfogászat is helyet kapna. A rendelőt az említett rendeleseknek megfelelően, a szakorvosok igényeit figyelembe véve valósították meg, az épületet tartószerkezetekig visszabontva, a hatályos jogszabályoknak megfelelően, mind a szakipari, mind az épületgépészeti és elektromos munkarészek tekintetében újonnan alakítva ki az épületszerkezeteket.

Az ingatlan adatai:

építési övezet: Ln-T/AI/SZ-E2

telek területe: 3.860 m²

beépített terület: 1.572,8 m²

beépítési százalék: 40,7%

zöldterület: 1.463,9 m²

zöldterület százaléka: 38,0%

parkolóhelyek száma: telken belül 17 új parkoló, az épület négy bejáratához új fedett kerékpártárolók készültek, megrendelői igény volt az orvosok részére a parkolók kialakítása, ez a telken belül megoldott, új térkö burkolatú parkolóhelyekkel és hozzájuk tartozó úttal.

Az egyidejűleg a rendelőben tartózkodó személyek száma a terv szerint 58 fő (szakszemélyzet), ezen felül az épületben egyidejűleg 215 fő páciens tartózkodhat (a mellékhelyiségek ezen adatok alapján lettek méretezve).

Az ingatlan legoptimálisabb hasznosítása, valamint a gyermekgyógyászati alapellátás, szakellátás illetőleg az ezekhez kapcsolódó szolgáltatások minél szélesebb spektrumának elérése érdekében a Tisztelt Képviselő- testület legutóbbi, 2023. május 25-i ülésén a 193/2023.(V.25.) határozatával úgy döntött, hogy

1. *hozzájárul a Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában álló Budapest, III. kerület belterület, 62321/14 hrsz.-ú, 1039 Víziorgona utca 8. szám alatti, kivett bölcsőde művelési ágú ingatlan – gyermekgyógyászati alapellátás, szakellátás illetőleg az ezekhez kapcsolódó szolgáltatások célú – bérbeadására vonatkozó, nyilvános, kétfordulós pályázat kiírásához az alábbi főbb kikötésekkel:*

- *a pályázaton részajánlat tehető, ez az ingatlan egy részének hasznosítását jelenti;*
- *az Ajánlattevőnek pályázat első körében nyilatkoznia kell a pályázati feltételek elfogadásáról, az ingatlant meg kell tekintenie, csatolnia kell az ingatlan (ingatlanrész) tervezett hasznosításának részletes koncepcióját, a pályázat második fordulójában nyilatkozni kell a megajánlott bérleti díjról, az ehhez esetlegesen igényelt önkormányzati támogatásról, a fizetés módjáról. A pályázatban szükséges továbbá kikötni, hogy a bérleti díjon felül az üzemeltetési díjak arányos része is megfizetendő. Az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendeletének 98. § (1) bekezdése szerint a bérleti szerződés a tárgyévre vonatkozó, a tulajdonosi területen érintett állandó bizottság által meghatározott kategóriáknak megfelelő bérleti díj minimum vagy afeletti értéken köthető meg;*
- *a pályázati felhívásban szerepeltetni kell, hogy a nyertes Ajánlattevővel (Ajánlattevőkkel) kötendő bérleti szerződésben (szerződésekben) meghatározott bérleti díjat az Önkormányzat részben kompenzálhatja, a Budapest III. kerületi állandó lakcímmel rendelkező, ellátott gyermekek számaránya függvényében;*
- *a bérbeadás időtartama 5 év határozott idő;*
- *a bérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek díját a leendő Bérlet köteles fizetni;*
- *az ajánlati biztosíték: az ajánlott bérleti díj kétszerese.*

2. *A pályázatban kikötésre kell, hogy kerüljön, hogy az Önkormányzat a pályázatot a pályázati eljárás bármely szakaszában, indoklás nélkül eredménytelenné nyilváníthatja, valamint, hogy fenntartja azon jogát, hogy a legkedvezőbb ajánlatot tevőkkel a pályázati borítékbontást követően további tárgyalást folytasson, közöttük zártkörű licitet tartson.*

3. *Felkéri az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-t a fentiek szerint a pályázat kiírására és lefolytatására, valamint arra, hogy a pályázatok eredményéről szóló javaslatot a Képviselő-testület elé döntéshozatalra nyújtsa be, amennyiben a pályázat valamely fordulójában nem érkezik határidőn belül érvényes ajánlat és ezáltal a pályázat eredménytelen, felkéri az ÓVN Zrt-t a pályázat újbóli, ismételt kiírására.*

A pályázati felhívás közzétételre került, az jelenleg fut, első fordulója 2023. július 5. napján zárul.

Mindeközben a Szent Margit Rendelőintézet Nonprofit Kft. (a továbbiakban: SZMRI)-vel is folytak a tárgyalások az ingatlanba át-, illetve beköltöző gyermek-és fogorvosok személyét illetően, valamint kijelölésre kerültek a részükre biztosítandó helyiségek is. Az egyeztetések eredményeként a Csobánka téri rendelőlőből 5 fő gyermekorvos:

Dr. Godor Gizella (Kinder- Med Bt.)
 Dr. Friedrich Katalin (OXY-PED Bt.)
 Dr. Kovács Tibor (Sine-Morbo eü. Bt.)
 Dr. Megyeri Erzsébet (Meta- Med Kft.)
 Dr. Rózsa Szilvia (Medikix Kft.),

a Füst Milán utca 28. szám alatti rendelőből 2 fő gyermekfogorvos (SZMRI alkalmazottak):

Dr. Váczi Mária

Dr. Sowa Elsbietta,

valamint 5 fő iskolaorvos (SZMRI alkalmazottak) kerülne át a Víziorgona u. 8. szám alatti ingatlanba. Ez utóbbiak részére 1 db. konzultációs szoba kerülne kialakításra.

A működés megkezdésének időpontja 2023. szeptember 1., a beköltözés augusztus hónapban történne a Vagyonkezelővel előre egyeztetett időpontban. A gyermekorvosokkal és az SZMRI-vel a Vagyonkezelő kötné meg az egyes ingatlanhasználati szerződéseket.

A beköltöző orvosok részére előreláthatóan 10 db helyiség kerülne kijelölésre, amely tartalmazza az egészséges gyermekek fogadására kötelezően kialakítandó helyiségcsoportot is.

Mindezek értelmében az ingatlanra kiírt pályázat ezen helyiségek bérbevételére nem vonatkozna.

Az önálló orvosi tevékenység ellátásáról szóló 2000. évi II. törvény 2/B. § (1) bekezdés 1 (1a) pontjára az orvosokat díjfizetési kötelezettség nem terheli az ingatlan használata tekintetében. A közüzemi költségek meghatározására területarányosan kerülne sor, fizetése átalánydíj formájában történne.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 16. § szerint:

- (1) Az üzleti vagyon tekintetében – önkormányzati rendelet eltérő rendelkezése hiányában – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével
- a) **a bruttó 150 millió Ft-ot elérő vagy azt meghaladó önkormányzati vagyon felett a Képviselő-testület,**
 - b) a bruttó 150 millió Ft-ot el nem érő önkormányzati vagyon felett a tulajdonosi területen érintett állandó bizottság gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

Megjegyzendő, hogy az előterjesztés tárgyát képező ingatlan értéke **150 millió Ft felett van.**

A fentiek alapján kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, járuljon hozzá az ingatlan egyes helyiségeinek gyermekegészségügyi alapellátás céljára történő hasznosításához.

Határozati javaslatok:

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdésének a) pontja figyelembe vételével úgy határoz, hogy

1. hozzájárul a Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában álló Budapest, III. kerület belterület, 62321/14 hrsz.-ú, 1039 Víziorgona utca 8. szám alatti, kivett bölcsőde művelési ágú ingatlanban lévő egyes helyiségek gyermekegészségügyi alapellátás céljára történő hasznosításához. A helyiségek pontos meghatározása a Vagyonkezelővel és a beköltöző orvosokkal történő egyeztetések alapján történik, ezen helyiségek az ingatlan további részeinek piaci alapú bérbeadását célzó pályázatból kikerülnek.
2. az egyes ingatlanrész használókat az önálló orvosi tevékenység ellátásáról szóló 2000. évi II. törvény 2/B. § (1) bekezdés (1) (1a) pontjára tekintettel díjfizetési kötelezettség nem terheli.
3. az egyes ingatlanrész használóknak a közüzemi költségeket átalánydíj formájában kell megfizetniük, az átalánydíj meghatározása területarányosan fog történni.

4. felkéri az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-t a fenti helyiségekre vonatkozó ingatlanhasználati szerződések megkötésére azzal, hogy az egyes orvosok praktizálásának kezdő időpontja 2023. szeptember 1. napja legyen. Az ingatlanba történő beköltözést ennek érdekében 2023. augusztus hónapban biztosítani kell.

Felelős: dr. Kirchhof Attila, az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója
Határidő: folyamatos

Budapest, 2023. június 12.

Czeglédy Gergő
alpolgármester