



# 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. május 25-i ülésére

**Tárgy:** a Budapest, III. kerület belterület, 62321/14 hrsz.-ú, 1039 Víziorgona utca 8. szám alatti ingatlan bérbeadással történő hasznosítására vonatkozó nyilvános, kétfordulós pályázat kiírása

**Előterjesztő:** Czeplédy Gergő alpolgármester

**Előkészítette:** Freschl Attila osztályvezető-helyettes, Óbudai Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.

**Tárgyalta:** a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonynyilatkozat-kezelő Bizottság 2023. május 24-i ülésén

### Tisztelt Képviselő-testület!

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.

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, gyermekfogászat, továbbá az épületben védőnői ellátás 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 m<sup>2</sup>

beépített terület: 1.572,8 m<sup>2</sup>

beépítési százalék: 40,7%

zöldterület: 1.463,9 m<sup>2</sup>

zöldterület százalék: 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 épület vasbeton falvázas, vasbeton alapozással és előregyártott vasbeton födémszerkezettel. A meglévő válaszfalak elbontása után új gipszkarton válaszfalak kerültek kialakításra. Az épület homlokzata előregyártott vasbeton szendvicspaneles. A padlószerkezetek a homlokzati falaktól számított 1,50 m-n belül elbontásra kerültek, itt új hő- és vízszigetelt padlószerkezet (PVC felület), az épület többi részén a meglévő padlóburkolat felbontása után új vízszigetelt padlószerkezet készült. Az újonnan kialakított WC blokkokban, vizes helyiségekben a greslapos padlóburkolatok alatt és a szaniterek mögött üzemi víz elleni kent vízszigetelést építettek ki.

A zuhanyzóban, WC-ben és mosdókban fali csempe burkolat készült 2,10 m magasságig, a rendelőkben a szaniterek mögött 1,50 m, teakonyhákban, orvosi pultok felett 0,60 m magasságban. A teljes épületben új kazettás, valamint monolit álmennyezet készült, a zuhanyzók és WC-k impregnált álmennyezetet kaptak. A meglévő belső nyílászárók minden esetben elbontásra kerültek, az új gipszkarton falakba acéltokos ajtókat építettek be, a meglévő vasbeton falazatba blokktokos belső nyílászárók kerültek. A meglévő külső nyílászárók cserélve lettek (kivételt képez ez alól a hőközpont kétszárnyú ajtaja és ablaka). Az új ablakok műanyag tok és szárny szerkezetűek, dübeles rögzítéssel, az új ajtók sajtolts acél blokkokkal, acélszárny hőszigetelt panellel kerültek beépítésre. A kibontott felülvilágítók helyére új fix felülvilágítók kerültek. Az épületen új egyenes rétegrendű, nem járható lapostető rétegrendet alakítottak ki, a meglévő előregyártott födempallók párazáró réteg beiktatása után EPS hőszigetelést kaptak, a csapadékvíz elleni szigetelés könnyűbeton lejtésképzéssel, elválasztó fóliával, PVC lemez felülettel és kavics leterheléssel került kialakításra. Az épület homlokzatain új 15 cm vastag EPS hőszigetelés készült, új homlokzati vékonyvakolattal a településképi eljárásban jóváhagyott színben. Az épület körül új térköves járda, valamint parkoló került kialakításra (a parkoló az orvosok által használt privát parkoló) a kerítés megbontásával az új kapuk elhelyezése kapcsán. A sétány felőli telekrészen új játszótér létesült.

A gépészet tekintetében az épületben minden funkcionális részegységhez akadálymentes mosdó, valamint közösségi vizesblokk került kialakításra, a rendelőkben, vizsgálókban orvosi és nővéri tartózkodókban, teakonyhákban mosdók, mosogatók kerültek betervezésre az orvostechnológiai terv szerint.

Az épület a fűtési és használati melegvíz előállításához szükséges hőenergiát korábban az épületben található FŐTÁV kezelésében lévő hőközpontból kapta, az átalakítás során a távhő, mint primer energia a fűtés vonatkozásában megmaradt, a HMV ellátásban viszont bizonyos részekben elektromos bojlereket helyeztek el. Az épület meglévő fűtési hálózata teljes mértékben elbontásra és újbóli kiépítésre került (radiátor hőleadókkal), ezen túl az épületben központi, 7/13 °C hőfoklépcsővel üzemelő víz hőhordozójú központi hűtőrendszert, illetve gépi szellőztetőrendszert is megvalósítottak.

Az épület meglévő vízhálózata szintén újonnan lett kialakítva, a rendelőkben, vizsgálókban, védőnői helyiségekben, tanácsadó helyiségekben található mosdók, mosogatók használati melegvízellátását elektromos, zártrendszerű forróvíz tárolókkal oldják meg, a közösségi vizesblokkok, akadálymentes mosdók, teakonyhák használati melegvíz ellátását a meglévő FŐTÁV kezelésében lévő hőközpont látja el. Az épület oltóvíz hálózata kialakításra került (telefonos tűzjelző rendszerrel kiegészítve).

Az épület meglévő villamos hálózata teljes egészében elbontásra került, az új igényeknek és az érvényben lévő szabványoknak megfelelő új elektromos hálózatot építettek ki. A helyiségekben mesterséges világítás készült, a világítási berendezések, lámpatestek korszerű energiatakarékos fényforrással készültek, ezek álmennyezetbe süllyesztett opál LED panel lámpatestek, kerek LED spot lámpák, mennyezetre szerelt prizma burás LED panel lámpatestek. A külső közlekedő terület és parkoló részére programkapcsolóval működtetett lámpatesteket terveztek, ezek sötétedésre kapcsolnak be és az előre megadott időpontban kapcsolnak ki, a parkoló területét 3,5 méteres oszlopra szerelt LED lámpatest világítja meg. Az épület meglévő informatikai hálózata elbontásra került, az új rendszer kiépítése megtörtént. További gyengeáramú rendszerként riasztórendszer, beteghívó rendszer, beléptető (munkaidőnyilvántartó) rendszer, biztonsági kamerarendszer, továbbá telefon-alközponti és kaputelefon rendszer valósult meg.

**Az ingatlan hasznosítására nyilvános, kétfordulós pályázat kiírását javasoljuk a legoptimálisabb hasznosítás érdekében. A pályázatban részajánlat benyújtásának lehetőségét is biztosítani indokolt, annak érdekében, hogy a gyermekgyógyászati alapellátás, a szakellátás, valamint az ezekhez kapcsolódó szolgáltatások minél szélesebb spektruma helyet kaphasson az ingatlanon belül.**

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete 111/A. § szerint a 109-110. §-ban meghatározottaktól eltérő hasznosítási célú felépítményes ingatlan hasznosításáról a Vagyonrendeletben meghatározott értékhatártól függően a tulajdonosi területen érintett bizottság vagy a Képviselő-testület dönt. A hasznosítási funkciónak megfelelően a minimális díj meghatározására 180 napnál nem régebbi értékbecslés vagy a 98. §-ban meghatározottak alapján kerülhet sor. Felépítményes ingatlan hasznosítása esetén a 104. § rendelkezéseit nem kell alkalmazni, a tulajdonosi hozzájárulásról a tulajdonosi területen érintett bizottság dönt.

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

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan értéke 150 millió Ft felett van.

A pályázat útján történő bérbeadás szabályait, a pályázaton való részvétel feltételeit az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete 92-94. §-ai tartalmazzák.

A fentiek alapján kérjük a tisztelt Képviselő-testületet, járuljon hozzá az ingatlan hasznosítására vonatkozó pályázat kiírásához a határozati javaslatban foglaltaknak megfelelően.

#### **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 ingatlan – gyermekgyógyászati alapellátás, szakellátás illetőleg az ezekhez kapcsolódó szolgáltatások célú – bérbeadására vonatkozó, nyilvános, kétfordulós pályázat kiírásához az alábbi főbb kikötésekkel:
  - a) a pályázaton részajánlat tehető, ez az ingatlan egy részének hasznosítását jelenti;
  - b) az Ajánlattevőnek pályázat

- első fordulójában nyilatkoznia kell a pályázati feltételek elfogadásáról, az ingatlant meg kell tekintenie, csatolnia kell az ingatlan (ingatlanrész) tervezett hasznosításának részletes koncepcióját,

- második fordulójában nyilatkozni kell a megajánlott bérleti díjról, az ehhez esetlegesen igényelt önkormányzati támogatásról, a fizetés módjáról.

- c) A pályázati felhívásban szükséges kikötni, hogy a bérleti díjon felül az Ajánlattevő az üzemeltetési díjak terület? arányos részét is köteles megfizetni. 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 tárgyévra vonatkozó, a tulajdonosi területen érintett állandó bizottság által meghatározott kategóriáknak megfelelő bérleti díj minimum vagy afeletti értéken köthető meg;
  - d) 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;
  - e) a bérbeadás időtartama 5 év határozott idő;
  - f) a bérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek díját a leendő Bérlo köteles fizetni;
  - g) 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, továbbá azt is, hogy az Önkormányzat fenntartja azon jogát, hogy a legkedvezőbb ajánlatot tevőkkel a pályázati ajánlatok bontását 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 ÖVN Zrt-t a pályázat újbóli, ismételt kiírására.

**Felelős:** dr. Kirchhof Attila, az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója  
**Határidő:** a pályázat kiírására: 2023. június 31.  
 egyebekben: folyamatos

Budapest, 2023. május 23.

  
**Czegléd Gergő**  
 alpolgármester