



BÉKÉSCSABA MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERI HIVATALA

STRATÉGIAI-FEJLESZTÉSI OSZTÁLY

Békéscsaba, Szent István tér 7.

Ikt. sz.: IV. 12-12/2024.

Előadó: Óvári-Fodor Emília

Mell.: 1 db helyszínrajz

Hiv. sz.: -

Postacím: 5601 Pf. 112.

Telefon: (66) 523-800

Telefax: (66) 523-873

E-mail: wittmann@bekescsaba.hu

NYILVÁNOS ÜLÉS napirendje

A döntéshozatal **minősített többséget** igényel!

Tárgy: A Békéscsaba, Lencsési út 13. sz. alatti orvosi
rendelő idegen tulajdonban lévő részeinek
megvásárlása

Előkészítő: Stratégiai–Fejlesztési Osztály

Véleményező: Pénzügyi, Tulajdonosi és Ügyrendi Bizottság

Előterjesztés

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 2024. november 14. napján
tartandó nyilvános ülésére

Tisztelt Közgyűlés!

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kiemelt
figyelmet fordít az egészségügyi alapellátás biztosítására.

Az Önkormányzat elismerve a házi gyermekorvosok, a felnőtt háziorvosok és a fogorvosok
áldozatkész, lelkiismeretes munkáját, eddig is számos támogatást nyújtott a feladatellátás
biztosítása érdekében. Ugyanakkor fontosnak tartja, hogy a betegellátás feltételeinek
biztosításában is támogassa, segítse az egészségügyi szolgáltatókat. Ennek keretében már több
önkormányzati tulajdonban álló rendelőegység fejlesztése, teljeskörű felújítása történt meg,
többek között Jamina és Gerla városrészekben összesen 13 db rendelő, a Kazinczy utcai orvosi
rendelők (4 db).

Mindemellett évek óta komoly önkormányzati szándék segítséget nyújtani az egészségügyi
alapellátás biztosításához azoknak az egészségügyi szolgáltatóknak is, akik saját tulajdonú
rendelőben végzik a háziorvosi, házi gyermekorvosi tevékenységüket. Ennek érdekében több
alkalommal megfogalmazódott a pályázatok tervezése során, hogy nagyon fontos lenne az
egészségügyi szolgáltatók vagy az alapellátási feladatot ellátó orvosok tulajdonában álló
rendelők pályázati forrásból történő felújítása, energetikai fejlesztése is, ami azonban a
tulajdoni viszonyok miatt pályázati forrásból nem lehetséges.

A TOP Plusz-3.4.1-23 azonosítószámú felhívás keretében pályázni lehet **helyi egészségügyi és szociális infrastruktúra fejlesztése kapcsán** a jó minőségű közszolgáltatásokhoz való hozzáférés javítása érdekében egészségügyi alapellátás, járóbeteg szakellátás, prehospitális sürgősségi ellátás, valamint szociális alapszolgáltatások és gyermekjóléti alapellátások fejlesztésére.

A pályázat keretein belül lehetőség van többek között az épületek korszerűsítésére, parkolóhelyek, kerékpártárolók kialakítására, eszközbeszerzésre.

A pályázat megvalósításával lehetővé válik, hogy az egészségügyi szolgáltatók, orvosok a mai kor elvárásainak megfelelő, modern rendelőben tudják fogadni a betegeket.

A lehetséges projekt helyszínek bejárása, az ingatlanok műszaki állapotának felmérése, az egyes helyszínek kiértékelése a Stratégiai-Fejlesztési Osztály munkatársai által megtörténtek, melynek eredményéről az Ad hoc Fejlesztési Munkacsoport a 2024. szeptember 11-én tartott ülésén tárgyalta.

A pályázati források költséghatékony felhasználását szem előtt tartva a József Attila lakótelepen, a Lencsési út 13. szám alatt jelenleg is üzemelő orvosi rendelő épület felújításának, korszerűsítésének lehetősége merült fel.

A részben magántulajdonban lévő rendelőkomplexumban végzett háziorvosi tevékenység kiemelkedő jelentőségű, hiszen Békéscsaba egyik legnagyobb városrészének az egészségügyi alapellátását biztosítja (a Lencsési lakótelep, a Keleti kertek, Fényes, a Kastélyszőlők és az öntözött rét együtt majdnem 20 ezer fős lakóközösséget tesz ki).

Az 1709/96 hrsz. alatt nyilvántartott társasház ingatlan összesen tíz albetétből áll, melyekből idegen tulajdonban öt albetét van 1/1 tulajdoni hányadban, három osztatlan közös tulajdonban van az Önkormányzattal. Az elmúlt két évben a rendelőkomplexumban két orvosi rendelőt vásárolt meg az Önkormányzat a hozzá tartozó közös használatú helyiségekkel felajánlás okán, tekintettel a pályázati forrásból történő felújítás szándékára is.

Az ingatlan jelen pályázati konstrukcióban történő felújítása, átalakítása érdekében a társasházként működő épület **összes, idegen tulajdonban lévő albetéteinek megvásárlása szükséges.**

Az ingatlanszerzés költségeinek egy része, a projektméret 2%-a erejéig elszámolható pályázati forrásból.

Az Önkormányzat a társasházi albetétek tulajdonosainak tulajdonrészeik vonatkozásában előzetes vételi ajánlatot tett azzal, hogy a rendelőkomplexumot az Önkormányzat felújítja. Az ajánlatokat – a 1709/96/A/6 hrsz.-ú albetét tulajdonosának kivételével - a tulajdonosok elfogadták.

A fentiekre tekintettel az Önkormányzat megrendelte a társasház idegen tulajdonban lévő albetéteinek ingatlanforgalmi értébecslését, amely megtekinthető Békéscsaba Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Stratégiai-Fejlesztési Osztályán.

A 2024. október 1-jén készült szakvéleményben – a 1709/96/A/6 hrsz.-ú albetét kivételével - az orvosi rendelő megnevezésű társasházi albetétek fajlagos m² ára nettó 130.000 Ft-ban, az orvosi rendelőt kiszolgáló egyéb helyiségek, mint pl. váró, mosdó, közlekedő, labor stb. fajlagos m² ára nettó 100.000 Ft-ban került meghatározásra.

A 1709/96/A/6 hrsz.-ú albetét az épület középső részén helyezkedik el, külön utcai bejárattal, vizesblokkal és fűtési rendszerrel rendelkezik. A többi albetéttől független, más célú

hasznosítása is lehetséges. A fentiekre figyelemmel az értékbecslő nettó 220.000 Ft-ban állapította meg ezen albetét fajlagos m² árát.

Az idegen tulajdonban lévő, megvételre javasolt tulajdonrészeket, valamint a 2024. október 1-jén készült értékbecslés által meghatározott forgalmi értékek tulajdoni hányadra vetített összegeit az alábbi táblázat szemlélteti.

Helyrajzi szám	Megnevezés	Terület nagysága (m ²)	Idegen tulajdonban lévő tulajdoni hányad	Értékbecslésben meghatározott forgalmi érték alapján fizetendő vételár (nettó Ft)
1709/96/A/1	orvosi rendelő	28	1/1	3.640.000
1709/96/A/3	egyéb helyiség (váró)	30	1/2	1.500.000
1709/96/A/4	orvosi rendelő	59	1/1	7.670.000
1709/96/A/5	egyéb helyiség	34	2/3	2.267.000
1709/96/A/6	orvosi rendelő + egyéb helyiségek	54	1/1	11.880.000
1709/96/A/7	orvosi rendelő	36	1/1	4.680.000
1709/96/A/9	orvosi rendelő	37	1/1	4.810.000
1709/96/A/10	orvosi rendelőhöz tartozó egyéb helyiség (váró, előtér, kézmosó, wc stb.)	88	2/3	5.867.000
összesen:				42.314.000

Az idegen tulajdonú ingatlanrészek ingatlanforgalmi értékbecslés által meghatározott értéke összesen 42.314.000 Ft + 11.424.780 Ft áfa, amely bruttó 53.738.780 Ft.

Annak érdekében, hogy lehetőség nyíljon a Lencsési út 13. szám alatt lévő orvosi rendelő komplexum fentiekben ismertetett pályázat keretében történő felújítására, átalakítására, javaslom, hogy az Önkormányzat tegyen vételi ajánlatot az ingatlan idegen tulajdonban lévő részeire vonatkozóan a tulajdonosok részére, a 2024. október 1-jén készült ingatlanforgalmi értékbecslésben meghatározott értékeken.

Amennyiben valamelyik tulajdonos nem fogadja el a vételi ajánlatot, úgy a tulajdonjog megszerzése érdekében javaslom **a szükséges hatósági eljárás (kisajátítás) megindítását a Békés Vármegyei Kormányhivatalnál.**

Az orvosi rendelők megvásárlásának pénzügyi fedezete az önkormányzat 2024. évi költségvetési rendeletében szereplő „helyi iparüzési adóbevételi többlet”.

Az előterjesztést a Pénzügyi, Tulajdonosi és Ügyrendi Bizottság tárgyalja, a bizottsági határozat a Közgyűlés ülésén kerül ismertetésre.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően a határozati javaslatban foglaltak szerint hozza meg döntését.

A döntés végrehajtásában közreműködő felelős hivatali egység: Stratégiai-Fejlesztési Osztály.

HATÁROZATI JAVASLAT:

I.

1. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata vételi ajánlatot tesz az 5600 Békéscsaba, Lencsési út 13. szám alatti társasházban lévő alábbiakban felsorolt albetétekre vonatkozóan:

- 1.1. a **1709/96/A/1 hrsz.-on** nyilvántartott orvosi rendelő megnevezésű, 28 m² területű társasházi albetét 1/1 tulajdoni hányadára **nettó 3.640.000 Ft, azaz hárommillió-hatszáznegyvenezer forint** vételáron;
- 1.2. a **1709/96/A/3 hrsz.-on** nyilvántartott egyéb helyiség megnevezésű, 30 m² területű társasházi albetét 1/2 tulajdoni hányadára **nettó 1.500.000 Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint** vételáron;
- 1.3. a **1709/96/A/4 hrsz.-on nyilvántartott** orvosi rendelő megnevezésű, 59 m² területű társasházi albetét 1/1 tulajdoni hányadára **nettó 7.670.000 Ft, azaz hétmillió-hatszázhetvenezer forint** vételáron;
- 1.4. a **1709/96/A/5 hrsz.-on** nyilvántartott egyéb helyiség megnevezésű, 34 m² területű társasházi albetét 2/3 tulajdoni hányadára **nettó 2.267.000 Ft, azaz kettőmillió-kettőszázhatvanhétezer forint** vételáron;
- 1.5. a **1709/96/A/6 hrsz.-on** nyilvántartott orvosi rendelő + egyéb helyiség megnevezésű, 54 m² területű társasházi albetét 1/1 tulajdoni hányadára **nettó 11.880.000 Ft, azaz tizenegymillió-nyolcszáznyolcvanezer forint** vételáron;
- 1.6. a **1709/96/A/7 hrsz.-on** nyilvántartott orvosi rendelő megnevezésű, 36 m² területű társasházi albetét 1/1 tulajdoni hányadára **nettó 4.680.000 Ft, azaz négymillió-hatszáznyolcvanezer forint** vételáron;
- 1.7. a **1709/96/A/9 hrsz.-on** nyilvántartott orvosi rendelő megnevezésű, 37 m² területű társasházi albetét 1/1 tulajdoni hányadára **nettó 4.810.000 Ft, azaz négymillió-nyolcszázöttezer forint** vételáron;
- 1.8. a **1709/96/A/10 hrsz.-on** nyilvántartott orvosi rendelőhöz tartozó egyéb helyiség megnevezésű, 88 m² területű társasházi albetét 2/3 tulajdoni hányadára **nettó 5.867.000 Ft, azaz ötmillió-nyolcszázhatvanhétezer forint** vételáron.

2. Az ingatlanokért, ingatlanrészekért felajánlott vételárak az adásvételi szerződések aláírásától számított 15 munkanapon belül kerülnek megfizetésre.

3. Az 1. pontban meghatározott vételárak pénzügyi fedezete az önkormányzat 2024. évi költségvetési rendeletében szereplő „*helyi iparűzési adóbevételi többlet*”. Az előirányzat változással a 2024. évi költségvetési rendeletet módosítani szükséges.

4. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése felhatalmazza Szarvas Péter polgármestert az 1.-3. pontokban foglaltaknak megfelelően a szükséges szerződések, jognyilatkozatok, dokumentumok aláírására.

Felelős: Szarvas Péter polgármester

Határidő: 2025. június 30.

II.

1. Amennyiben Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata nem tud megegyezni az ingatlanok tulajdonosaival az értékesítést illetően, az Önkormányzat hatósági eljárást indít (kisajátítás) a Békés Vármegyei Kormányhivatalnál közfeladat ellátásának biztosítása céljából az alábbiakban felsorolt ingatlanok, ingatlanrészek tulajdonjogának megszerzése érdekében:

- 1.1. a 1709/96/A/1 hrsz.-on nyilvántartott orvosi rendelő megnevezésű, 28 m² területű társasházi albetét 1/1 tulajdoni hányada;
- 1.2. a 1709/96/A/3 hrsz.-on nyilvántartott egyéb helyiség megnevezésű, 30 m² területű társasházi albetét 1/2 tulajdoni hányada;
- 1.3. a 1709/96/A/4 hrsz.-on nyilvántartott orvosi rendelő megnevezésű, 59 m² területű társasházi albetét 1/1 tulajdoni hányada;
- 1.4. a 1709/96/A/5 hrsz.-on nyilvántartott egyéb helyiség megnevezésű, 34 m² területű társasházi albetét 2/3 tulajdoni hányada;
- 1.5. a 1709/96/A/6 hrsz.-on nyilvántartott orvosi rendelő + egyéb helyiség megnevezésű, 54 m² területű társasházi albetét 1/1 tulajdoni hányada;
- 1.6. a 1709/96/A/7 hrsz.-on nyilvántartott orvosi rendelő megnevezésű, 36 m² területű társasházi albetét 1/1 tulajdoni hányada;
- 1.7. a 1709/96/A/9 hrsz.-on nyilvántartott orvosi rendelő megnevezésű, 37 m² területű társasházi albetét 1/1 tulajdoni hányada;
- 1.8. a 1709/96/A/10 hrsz.-on nyilvántartott orvosi rendelőhöz tartozó egyéb helyiség megnevezésű, 88 m² területű társasházi albetét 2/3 tulajdoni hányada.

2. A hatósági eljárás (kisajátítás) pénzügyi fedezete a 2024. évi költségvetési rendeletben a „helyi iparűzési adóbevételi többlet”. Az előirányzat változással a 2024. évi költségvetési rendeletet módosítani szükséges.

3. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése felhatalmazza Szarvas Péter polgármestert, hogy a hatósági eljárás (kisajátítás) lebonyolításához és az ingatlanok megszerzéséhez szükséges valamennyi jognyilatkozatot megtegye, dokumentumokat aláírja.

Felelős: Szarvas Péter polgármester

Határidő: 2025. június 30.

Békéscsaba, 2024. november 07.



Wittmann László
osztályvezető

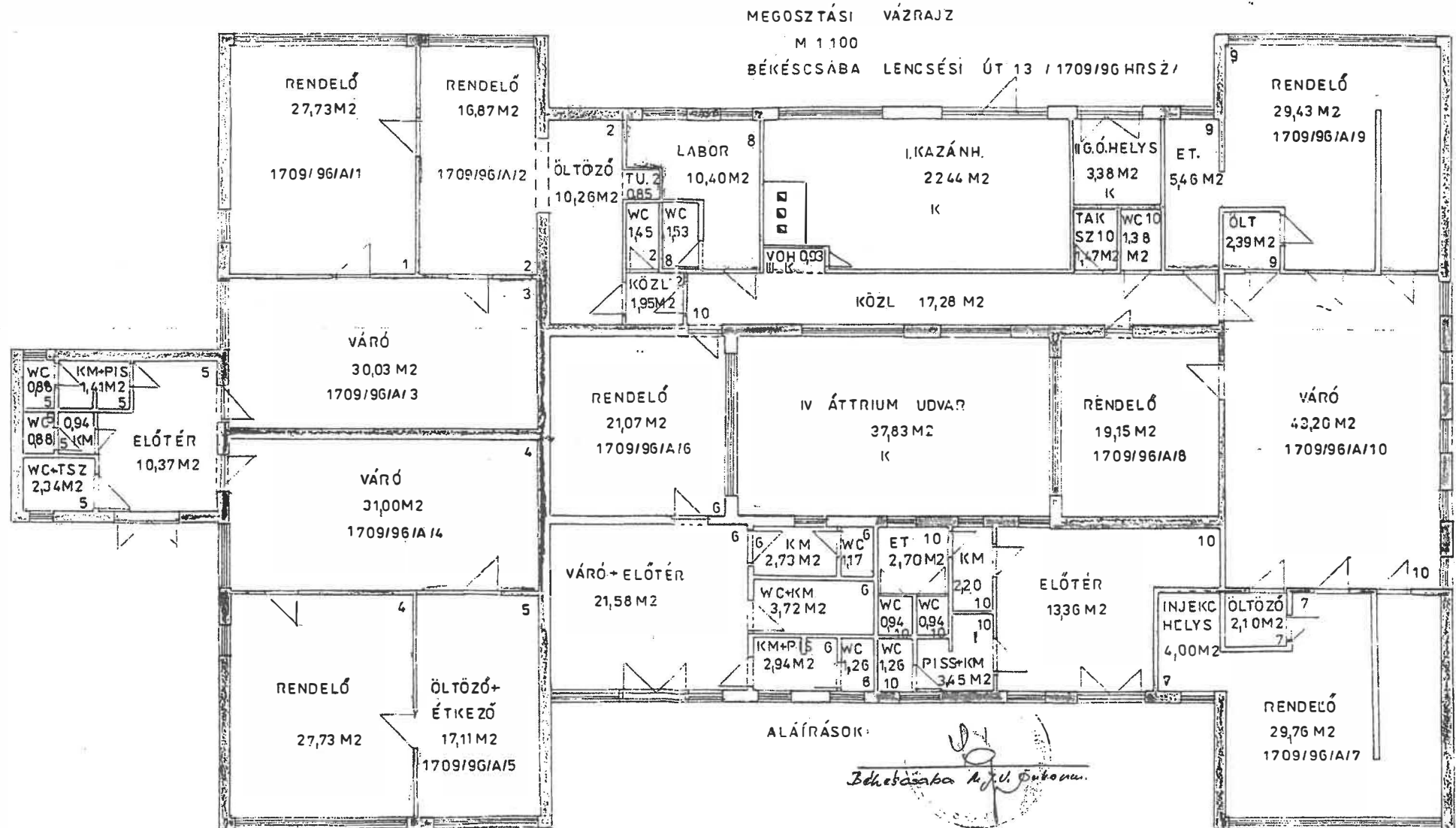
Ellenjegyzés:

Jogi: 

Pénzügyi: 

Békéscsaba, Lencsési út 13. orvosi rendelő helyszínrajz

A IV. 12-12/2024. ikt. számú
előterjesztés melléklete



ALÁÍRÁSOK:

DR. KOVÁCS LÁSZLÓ
ügyvéd
Bagdi-Kovács Igényvédi Iroda
5600 Békéscsaba / Andrássy u. 7. /A/
Adószám: 2016357-1-04
Telefon/fax: 66/444456

KÉSZÍTETTE: LE ZIN...
5600 Békéscsaba, Andrássy út...
Telefon: 66/32-018 Tel./Fax: 66/32-018
1027 Budapest, ...
Készít: Bank Rt. 11806082-2-04