

# GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2019. április 25-én tartandó ülésére

**Tárgy:** Javaslat az Ady Endre sétány 62. szám alatti, 5396/2 helyrajzi számú, Tüdőbeteg-gondozó Intézet ingatlan, valamint az 5396/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére.

**Előterjesztő:** Dr. Gémesi György  
polgármester

## Tisztelt Képviselő-testület!

Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonát képezi az Ady Endre sétány 62. szám alatt található, **5396/2 helyrajzi számú**, az ingatlan-nyilvántartás szerint egészségház, udvar megnevezésű, 1274 m<sup>2</sup> területű, jelenleg a Tormay Károly Egészségügyi Központ **Tüdőbeteg-gondozó Intézetének** helyet adó tehermentes ingatlan, valamint a mellette elhelyezkedő **5396/1 helyrajzi számú**, ingatlan-nyilvántartás szerint beépített terület megnevezésű, 913 m<sup>2</sup> területű, Légszesz utca 1/A. szám alatti, az 5396/1/A helyrajzi számú, 40 m<sup>2</sup> alapterületű telefonközpont tekintetében az INVITEL Távközlési Zrt.-t megillető földhasználati joggal terhelt ingatlan.

Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 30/2018. (XII. 14.) számú önkormányzati rendelet előírásai szerint mindkét ingatlan intézmény terület (Vi-22) jelű építési övezetébe sorolt.

**Az 5396/2 hrsz.-ú ingatlanon** lévő felépítményében a Tormay Károly Egészségügyi Központ Tüdőbeteg-gondozó Intézete található. Az ingatlanon egy összesen nettó 416 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, önálló épület található. A telek körbekerített, közúti kapcsolata a Légszesz utca irányából lehetséges. A gyalogos bejáratok az épület három különböző oldalán helyezkednek el. A területen parkoló, kert, gyalogos utak nem kerültek kialakításra. Az ingatlan közművekkel ellátott, az ivóvíz, a szennyvíz, az elektromos energia és a vezetékes gáz is bekötésre került. Az épület gyenge energetikai és műszaki állapotú, felújítása, korszerűsítése szükséges.

Az épület műszaki jellemzői:

Az Ady Endre sétány 62. számú ingatlanon hagyományos technológiával készült, nettó 57 m<sup>2</sup> pince, valamint 359 m<sup>2</sup> földszint összesen nettó 416 m<sup>2</sup> területű épület található. Az épület alapozása vasbeton sávalappal, bitumenes szigeteléssel készült. A felmenő falak kisméretű tömör téglából készültek. A földem fa szerkezetű, a belmagassága alacsony. A magas tetőszerkezet fa ácsszerkezetű, cserép héjalással, valamint horganyzott esőcsatornával. A külső felületek kőporos dörzsöléssel vakoltak, festettek. A belső felületek vakoltak, festettek, illetve csempézettek. Az épületben fa szerkezetű külső ajtók (a pincében fémszerkezetű), részben régi típusú gerébtokos, részben műanyag szerkezetű, hőszigetelt üvegezésű ablakok, valamint fa belső ajtók kerültek beépítésre. A padlóburkolatok mozaiklap, illetve PVC. A határoló szerkezetek energetikai mutatói messze elmaradnak a mai követelményektől.

A külső tartófalakon, főleg az alapincézett és alapincézetlen részek találkozásánál az alapozási és szerkezeti hiányosságokra utaló, hangsúlyos repedések azonosíthatók. A padlóbetonon álló belső válaszfalakon is jelentős repedések találhatók, a faföldémmel csatlakozó részekben és a nyílászárókkal gyengített keresztmetszetek környékén. A földszint fölötti borított gerendás faföldém dinamikus megterhelésre vibrál (bereng). A tetőszerkezetet több alkalommal javították, helyenként szarufát is cseréltek. A szerkezeti elemeken beázás nyomok és korhadásra utaló jelek láthatók, a korhadást gombamentesítéssel nem sikerült megállítani. Az alapincézett és alapincézetlen részekben az alapozási mélység közel azonos, a külön ütemben épített toldásnál az alapok nincsenek összeépítve, egymás mellett elmozdultak, a kialakult hangsúlyos repedés a földszinti tartófalig húzódik.

Az épület műszaki állapota gyenge-közepes. 2016-2017-es évben a kerítés és a tető részleges felújítására került sor, a többi rész állapota folyamatosan romlik. Az épület hő- és vízszigetelése, nyílászárók cseréje, teljes gépészeti és elektromos felújítása, esetleges cseréje szükséges.

Az épület jelen műszaki állapotában nem alkalmas a GÉSZ által lehetőségként biztosított, földszint, 3 emeleti szint és tetőtér kialakítására. A beépíthetőség kihasználása esetén, a tartószerkezet teljes visszabontásával számolni kell.

Az épület bontási költsége a 2019-es építőipari költségbecslési segédlet alapján megközelítőleg bruttó 11.900.000 Ft összegre becsülhető.

**Az 5396/1 helyrajzi számú ingatlan** korábban a Tüdőgondozó telkének megosztásával jött létre a trapéz alakú telek. Felülete sík, füvesített, gondozott, fákkal benőtt, mely korábban a szomszédos egészségügyi intézmény parkja volt. A közművek az ingatlanon nem kerültek kiépítésre, azonban minden közmű elérhető az ingatlannal határos Légszesz utca, illetve az Állomás tér felől.

Az ingatlanon a Légszesz utcánál az utcafronton önálló földhasználati jog alapján, 5396/1/A helyrajzi számon létesült 40 m<sup>2</sup> területű telefonközpont felépítmény található, mely a tulajdoni lap szerint az Invitel Zrt. tulajdonában áll. A terület jelenleg a közművek hiánya miatt nem minősül építési teleknek, jelen állapotában a telefonközpont miatt kisebb utcafronttal rendelkezik, ezért nyeles telekként használható. A későbbiekben, ezen probléma megoldásaként, a szomszédos 5396/2 helyrajzi számú ingatlannal történő telekalakítással összevonása javasolt, a földhasználati jogosult jóváhagyásával. **Az 5396/1/A helyrajzi számú ingatlan a tulajdoni lap szerint az Invitel Zrt. tulajdonában van. A földhasználati jogból adódóan, az 5396/1/A helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának a földterületre elővásárlási joga áll fenn.**

**Az 5396/1 helyrajzi számú ingatlanon elhelyezkedő 5396/1/A helyrajzi számú telefonközpont érintettségéről, működéséről, esetleg áthelyezéséről annak tulajdonosával, a központ működését befolyásoló építési munkák megkezdése előtt meg kell állapodni.**

Korábbi években az épület felújítása, bővítése, akadálymentesítésének szükségessége többször előtérbe került, azonban további gazdaságos működést eredményező fejlesztések fedezete nem állt az Önkormányzat rendelkezésére.

Az épület gyenge műszaki állapotára, valamint az itt található gépek, berendezések felújításának szükségességére tekintettel, 2019. szeptember 30. napjától az intézmény a városközpontban, a Petőfi Sándor utca 1-3 szám alatt, a többi járóbeteg ellátást szolgáló szakrendelővel egy épületben, felújított, akadálymentes környezetben kapna helyet. A Petőfi Sándor úti épületben a korszerű feltételek már jelenleg is rendelkezésre állnak, vagy az Intézet áthelyezése során végzett beruházással megvalósulnak, melyek a korábbi Tüdőbeteg-gondozó épületében elavultak, vagy éppen teljes mértékben hiányoztak. A beruházás során egy új korszerű tüdőrontgen gép is beépítésre kerül.

Az Önkormányzat jelenleg nem rendelkezik a járási szintű ellátást adó, járóbeteg ellátást szolgáló tüdőgondozó épület felújításának és tüdő röntgen gép cseréjének teljes mértékű pénzügyi fedezetével, ezért a városközpontban a felújított Tüdőbeteg-gondozó kialakításának hiányzó pénzügyi részét az 5396/1 és 5396/2 helyrajzi számú **ingatlanok együttes értékesítésével** tudja biztosítani.

A fentiekben részletezettek miatt az ingatlan értékesítésére csak az ingatlan vagyoni jellegének módosítását követően kerülhet sor.

Mivel az ingatlan egészségügyi ellátás feladata másik ingatlanba való áthelyezése miatt feleslegessé válik, javaslom, hogy a tulajdonos vonja ki a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon köréből, és helyezze át a forgalomképes üzleti vagyonba.

Az ingatlanok értékesítésének előkészítéseként az EURO-IMMO Kft.-vel 2019 márciusában elkészítettük a szóban forgó ingatlanok forgalmi értékbecslését. A szakvélemény piaci alapú forgalmi értékelés módszerrel készült, de ellenőrzésként költségalapú értékelés módszerével is meghatározásra került a forgalmi érték. Az 5396/1 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét a szakvélemény bruttó 13.400.000 Ft-ra becsüli. Az 5396/2 helyrajzi számú ingatlan esetén a forgalmi értéke bruttó 54.700.000 Ft összegben került megállapításra, melyből a földterület forgalmi értéke bruttó 26.100.000 Ft összegű.

A Gödöllő város nemzeti vagyonáról szóló 8/2012. (III. 8.) számú önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a nettó 20 M Ft értékhatárt meghaladó vagyonelemeket versenyeztetés útján, a rendelet 5. számú melléklete szerinti Pályázati Szabályzatban szabályozott eljárás keretében lehet értékesíteni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés értelmében az államot elővásárlási jog illeti meg, majd azt követően az 5396/1/A helyrajzi számú felépítmény tulajdonosának földhasználati jogából eredő elővásárlási joga áll fenn az ingatlanok értékesítése során.

A későbbiekben az építési övezeti előírások szerint az ingatlanokon, az Önkormányzat által támogatott, megvalósítandó funkció - a korábbi rendeltetést figyelembe véve - az egészségügyi szolgáltatások ellátását szolgáló intézményi épület/épületek kialakítása. Az 5396/1 és 5396/2 helyrajzi számú ingatlanokon az építési övezetnek megfelelő, szakmai befektetés keretében kizárólag olyan, a város ellátásában is szerepet vállaló egészségügyi intézmény létesítése támogatott, amelyben járó és legalább 80 aktív ágygal rendelkező fekvőbeteg ellátás együttesen valósulna meg. Ezzel megteremtve annak lehetőségét, hogy Gödöllő Városában is megvalósuljon a fekvőbeteg ellátás. A GÉSZ előírásainak megfelelően - a fekvőbeteg ellátáshoz igazodva, az aktív ágyak számának megfelelő - személygépjármű telken belüli parkolás lehetőségét biztosítani kell.

A pályázat során az Önkormányzat vállalja:

- hogy a Tüdőbeteg-gondozó Intézetet 2019. szeptember 30-ig új helyre, a Petőfi Sándor utca 1-3. szám alatt található Tormay Károly Egészségügyi Központba átköltözteti,
- hogy együttesen a két telek adta lehetőségek kihasználása és a GÉSZ-ben foglaltak megvalósíthatósága érdekében, az ingatlan beépíthetőségének szinterületi mutatóját módosítja, melynek végrehatási határideje, a pályázat nyertesének Képviselő-testület által elfogadását követő 6 hónap,
- nyertes pályázó igénye esetén az ingatlanok telekalakításáról (összevonásáról) szóló telekalakítási dokumentációt a birtokbaadásig elkészítteti,
- nyertes pályázó igénye esetén közreműködik az elővásárlási joghoz kapcsolódó jogi cselekmények megtételében, annak érdekében, hogy az ingatlanon a nyertes pályázó a lehető leghamarabb megkezdhesse a fekvőbeteg ellátást szolgáló létesítmény megvalósítását.

Az értékesítés során az ingatlanok birtokbaadásának feltétele, a Tüdőbeteg-gondozó Intézet áthelyezése a Tormay Károly Egészségügyi Központ Petőfi Sándor utca 1-3. számú épületébe, a betegellátás zavartalan, folyamatos biztosításának érdekében. A birtokbaadás határideje 2019. szeptember 30. napját követő 10 munkanap.

A pályázat során a Pályázónak a vételár és annak megfizetése mellett a következő nyilatkozatokat és vállalásokat kell tennie:

- milyen beépítést fog megvalósítani,
- milyen időtartamon belül tervezi a megvalósítást,
- vállalja az 5396/1 és 5396/2 helyrajzi számú ingatlanokon az építési övezetnek megfelelő, szakmai befektetés keretében olyan, a város ellátásában is szerepet vállaló egészségügyi intézmény létesítését, ahol járó és fekvőbeteg ellátás együttesen valósul meg,
- vállalja, hogy a létesítendő intézménynek a fekvőbeteg ellátás tekintetében legalább 80 aktív ágygal fog rendelkezni,
- vállalja, hogy a GÉSZ előírásainak megfelelően, a fekvőbeteg ellátáshoz igazodva, az aktív ágyak számának megfelelő személygépjárműnek telken belüli parkolás lehetőségét biztosítja,
- vállalja, hogy telekalakítás esetén az 5396/1 helyrajzi számú ingatlanon elhelyezkedő 5396/1/A helyrajzi számú telefonközpont tulajdonosától a telekalakításhoz szükséges hozzájáruló nyilatkozatot beszerzi,
- vállalja, hogy a telefonközpont érintettségéről, működéséről, esetleg áthelyezéséről az 5396/1/A helyrajzi számú telefonközpont tulajdonosával megállapodást köt még az építési munkák megkezdése előtt.

Előnyben részesül az a Pályázó, aki

- fekvő és/vagy járó beteg ellátást is nyújtó egészségügyi intézmény fenntartásában, üzemeltetésében legalább 5 éves egészségügyi szervezési múlttal (gyakorlattal) rendelkezik a magán egészségügyi szolgáltatások területén, melyet legalább 1 db., legalább 5 éves üzemeltetést/fenntartást bemutató referencianyilatkozattal szükséges igazolni.
- kötelezettséget vállal, hogy az egészségügyi intézményt később működtető gazdasági társaságának székhelye, a működés megkezdésétől számítva legalább 5 évig Gödöllő város területén lesz.

Javaslom a tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a szakértő által megállapított piaci értéktől eltérően, a várható bontási költségekre való tekintettel - az 5396/1 helyrajzi számú ingatlan bruttó 13.400.000 Ft (törvény alapján mentes az ÁFA alól) és az 5396/2 helyrajzi számú ingatlan bruttó 46.600.000 Ft (törvény alapján mentes az ÁFA alól) minimum irányárként - a két ingatlanra együtt minimum pályázati irányárként összesen bruttó 60.000.000 Ft (törvény alapján mentes az ÁFA alól) összeget elfogadva rendelje el az 5396/1 helyrajzi számú, Légszesz utca 1/A. és az 5396/2 helyrajzi számú Ady Endre sétány 62. szám alatti ingatlan pályázat útján való együttes értékesítését.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatban foglaltaknak megfelelően hozza meg tulajdonosi döntését.

G ö d ö l l ő, 2019. április "18".

Dr. Gémesi György  
polgármester



## HATÁROZATI JAVASLAT

1. A Képviselő-testület az egészségügyi célra feleslegessé vált, Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Gödöllő, Ady Endre 62. szám alatti, belterületi 5396/2 helyrajzi számú ingatlant a korlátozottan forgalomképes törzsvagyomból kivonja és a forgalomképes üzleti vagyon körébe sorolja.
2. A Képviselő-testület tulajdonosi jogkörében eljárva két forduló, versenytárgyalásos pályázaton történő **együttes értékesítésre** jelöli ki az Ady Endre sétány 62. szám alatt található, belterületi fekvésű, **gödöllői 5396/2 helyrajzi számú**, az ingatlan-nyilvántartás szerint egészségház, udvar megnevezésű, 1274 m<sup>2</sup> területű, tehermentes ingatlant, bruttó 46.600.000 Ft (törvény alapján mentes az ÁFA alól), valamint a mellette elhelyezkedő belterületi fekvésű, **gödöllői 5396/1 helyrajzi számú**, ingatlan-nyilvántartás szerint beépített terület megnevezésű, 913 m<sup>2</sup> területű, Légszesz utca 1/A. szám alatti, az 5396/1/A helyrajzi számú, telefonközpont tekintetében a tulajdoni lap szerint az INVITEL Távközlési Zrt.-t megillető földhasználati joggal terhelt ingatlant, bruttó 13.400.000 Ft (törvény alapján mentes az ÁFA alól) minimum irányárral, **összesen minimum bruttó 60.000.000 Ft (törvény alapján mentes az ÁFA alól) pályázati irányáron.**

A pályázat során az Önkormányzat vállalja:

- hogy a Tüdőbeteg-gondozó Intézetet 2019. szeptember 30-ig új helyre, a Petőfi Sándor utca 1-3. szám alatt található Tormay Károly Egészségügyi Központba átköltözteti,
- hogy együttesen a két telek adta lehetőségek kihasználása és a GÉSZ-ben foglaltak megvalósíthatósága érdekében, az ingatlan beépíthetőségének szinterületi mutatóját módosítja, melynek végrehatási határideje, a pályázat nyertesének Képviselő-testület által elfogadását követő 6 hónap,
- nyertes pályázó igénye esetén az ingatlanok telekalakításáról (összevonásáról) szóló telekalakítási dokumentációt a birtokbaadásig elkészítteti,
- nyertes pályázó igénye esetén közreműködik az elővásárlási joghoz kapcsolódó jogi cselekmények megtételében, annak érdekében, hogy az ingatlanon a nyertes pályázó a lehető leghamarabb megkezdhesse a fekvőbeteg ellátást szolgáló létesítmény megvalósítását.

Az értékesítés során az ingatlanok birtokbaadásának feltétele Tüdőbeteg-gondozó Intézet áthelyezése a Tormay Károly Egészségügyi Központ Petőfi Sándor utca 1-3. számú épületébe, zavartalan, folyamatos ellátás biztosításának érdekében. A birtokbaadás határideje 2019. szeptember 30. napját követő 10 munkanap.

A pályázat során a Pályázónak a vételár és annak megfizetése mellett a következő nyilatkozatokat és vállalásokat kell tennie:

- milyen beépítést fog megvalósítani,
- milyen időtartamon belül tervezi a megvalósítást,
- vállalja az 5396/1 és 5396/2 helyrajzi számú ingatlanokon az építési övezetnek megfelelő, szakmai befektetés keretében olyan, a város ellátásában is szerepet vállaló egészségügyi intézmény létesítését, ahol járó és fekvőbeteg ellátás együttesen valósul meg,

- vállalja, hogy a létesítendő intézménynek a fekvőbeteg ellátás tekintetében legalább 80 aktív ágygal fog rendelkezni,
- vállalja, hogy a GÉSZ előírásainak megfelelően, a fekvőbeteg ellátáshoz igazodva, az aktív ágyak számának megfelelő személygépjárműnek telken belüli parkolás lehetőségét biztosít,
- vállalja, hogy telekalakítás esetén az 5396/1 helyrajzi számú ingatlanon elhelyezkedő 5396/1/A helyrajzi számú telefonközpont tulajdonosától a telekalakításhoz szükséges hozzájáruló nyilatkozatot beszerzi,
- vállalja, hogy a telefonközpont érintettségéről, működéséről, esetleg áthelyezéséről az 5396/1/A helyrajzi számú telefonközpont tulajdonosával megállapodást köt még az építési munkák megkezdése előtt.

Előnyben részesül az a Pályázó, aki:

- fekvő és/vagy járó beteg ellátást is nyújtó egészségügyi intézmény fenntartásában, üzemeltetésében legalább 5 éves egészségügyi szervezési múlttal (gyakorlattal) rendelkezik a magán egészségügyi szolgáltatások területén, melyet legalább 1 db., legalább 5 éves üzemeltetést/fenntartást bemutató referencianyilatkozáttal szükséges igazolni.
- kötelezettséget vállal, hogy az egészségügyi intézményt később működtető gazdasági társaságának székhelye, a működés megkezdésétől számítva legalább 5 évig Gödöllő város területén lesz.

Az ajánlattételi határidő: 2019. május 27.

**Határidő:** az értékesítési pályázat kiírására azonnal.

**Felelős:** dr. Gémesi György polgármester