

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere

ELŐTERJESZTÉSE

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2014. december ...-i,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2014. december ...-i,
a Szociális és Egészségügyi Bizottság 2014. december ...-i,
valamint a Képviselő-testület 2014. december ...-i üléseire

Ügyiratszám: IX/ 1071 /2014.

Tárgy: Fizikoterápia kialakítása a Budaörs, Kossuth Lajos u. 5. szám alatti ingatlanon

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok!

A fizikoterápia olyan fizikai elveken alapuló kezelés, melynek a mozgásszervi betegségek esetében fájdalomcsillapító, keringésjavító hatása van. Gyógytornával kiegészítve a betegeknek jó eredményeket lehet elérni. A mozgásszervi megbetegedésben szenvedő betegek száma igen magas. Budaörsön az Egészségügyi Központban évek óta méltatlan körülmények között működik a szakmailag egyébként magas színvonalú fizikoterápiás ellátás. A rendelkezésre álló helyiség mindössze 18 négyzetméteres, ahol egyszerre három pácienszt kell ellátni. A gyógytorna helyiség ennél is kisebb, 8 négyzetméter.

Tekintettel arra, hogy az ellátást mozgásukban korlátozott betegek veszik igénybe, az Egészségügyi Központ mellett, a Kossuth utca 5. sz. alatti épületet vásárolta meg az Önkormányzat a fizikoterápia helyiségének kialakítására. Az épületben lehetőség van legalább hat fő egyidejű fizikoterápiás ellátására, valamint gépi kezelések, innovatív fizikoterápiás módszerek végzésére is. A meglévő épület 58 négyzetméterrel bővíthető, ahol korszerű, gyógytornára alkalmas helyiség is kialakítható.

Az Egészségügyi Központot üzemeltető EUROP-MED Orvosi Szolgáltató Kft. a mellékletben csatolt építési engedélyezési tervet készítette el a Budaörs, Kossuth Lajos u. 5. szám alatti családi ház rendelővé, fizikoterápiás központtá történő átalakítására vonatkozóan. A terveket a Tervtanács javasolta településképi és településrendezési szempontból. A melléklet szerinti tervdokumentáció engedélyezési eljárásához a tulajdonos Önkormányzat a hozzájárulását megadta.

A Képviselő-testület elvi döntésére van szükség annak érdekében, hogy milyen módon kerüljön biztosításra a fizikoterápiás szolgáltatás Budaörsön.
Ennek megfelelően a Képviselő-testületnek döntenie kell, hogy az I. vagy a II. határozati javaslat szerint kívánja megvalósítani a fizikoterápiás ellátást Budaörsön.

I. határozati javaslat

Az Önkormányzat a tulajdonát képező Budaörs, Kossuth Lajos utca 5. szám alatti, 2070/1 hrsz-ú ingatlanon álló felépítményt, családi házat saját költségén, az előterjesztés 1 sz. mellékletét képező építési engedélyezési tervdokumentáció kivonata alapján alakítja át fizikoterápiás központtá. A fizikoterápiás központ üzemeltetésére közszolgáltatási szerződést köt az egészségügyi szolgáltatóval.

II. határozati javaslat

Az Önkormányzat a tulajdonát képező Budaörs, Kossuth Lajos utca 5. szám alatti, 2070/1 hrsz-ú ingatlant értékesíti a szakmai befektető (EUROP-MED Orvosi Szolgáltató Kft.) részére, aki saját és külső források bevonásával az előterjesztés 1 sz. mellékletét képező építési engedélyezési tervdokumentáció kivonata alapján alakítaná ki a fizikoterápiás központot. Annak érdekében, hogy a céltól (fizikoterápiás ellátás biztosítása) eltérő hasznosítás ne valósuljon meg az Önkormányzat jogi garanciát építene be az ingatlan adásvételére vonatkozó megállapodásba, mely az ingatlanra alapított visszavásárlási jog.

Az Önkormányzat által az ingatlanra alapított visszavásárlási jogi hatálya alatt a piaci ár meghatározása:

Az Eladó és a Vevő által önállóan felkért 1-1 ingatlanforgalmi szakértő által külön-külön készített piacforgalmi értékelésre alapított értékbecslés (továbbiakban: Végső Érték) számtani átlaga alapján képződik. A felkérhető szakértők olyan gazdasági társaságok lehetnek, amelyek magyarországi székhelyű, vagy fióktelepű, az értékelés évét megelőző évben fennálló mérlegfőösszeg alapján az 5 legnagyobb pénzintézet elfogadott értékelői listáján szerepelnek. A Piaci Ár meghatározásánál nem vehetőek számításba különösen az épület olyan alkotórészét, valamint tartozékát képező, - a Vevő által megvalósított beruházás részeként kialakított - jellemzően egészségügyi ellátásra, illetőleg betegellátásra szolgáló készülékek, épületgépészeti berendezések, elektromos hálózatok és szerelvényeik, beépített bútorzatok, nyílászárók, hideg- és melegburkolatok, egyéb technológiai igényt kiszolgáló épületszerkezetek (továbbiakban: Eladó Számára Hasznos Beruházást Meghaladó Beruházások), amelyek az Eladó számára csak további, a szükséges beruházás mértékét meghaladó ráfordítással tehető a kereskedelmi ésszerűség elve szerint közvetlenül használhatóvá, hasznosíthatóvá vagy hasznok szedésére alkalmassá. A Piaci Ár meghatározásánál az Eladó Számára Hasznos Beruházást Meghaladó Beruházások elbontásának, megszüntetésének, helyreállításának költségeit - ideértve a szükséges tervek elkészíttetésének és felhasználásának költségeit is (továbbiakban: Helyreállítás Költsége) - a felkért szakértők által meghatározott Végső Értékekből le kell vonni.

Mellékletek:

1. számú: Építési engedélyezési tervdokumentáció kivonata

Határozati javaslat a Bizottságok részére:

I.

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága / Szociális és Egészségügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Budaörs Város Önkormányzata a tulajdonát képező Budaörs, Kossuth Lajos utca 5. szám alatti, 2070/1 hrsz-ú ingatlanon álló felépítményt, családi házat saját költségén, az előterjesztés 1 sz. mellékletét képező építési engedélyezési tervdokumentációban szereplő rendeltetési egységekkel alakítsa át fizikoterápiás központtá. A fizikoterápiás

központ üzemeltetésére Budaörs Város Önkormányzata kössön közszolgáltatási szerződést az egészségügyi szolgáltatóval.

2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága / Szociális és Egészségügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a fizioterápiás központ 1. pont szerinti megvalósítása érdekében hatalmazza fel a polgármestert a feltételek biztosításához szükséges intézkedések megtételére.

A határozathozatal az SZMSZ 60.§ és 37. § (2) bekezdése alapján minősített többséggel, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

VAGY

II.

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága / Szociális és Egészségügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a fizioterápiás ellátás megvalósítása érdekében Budaörs Város Önkormányzata értékesítse a tulajdonát képező Budaörs, Kossuth Lajos utca 5. szám alatti, 2070/1 hrsz-ú ingatlant a szakmai befektető, EUROP-MED Orvosi Szolgáltató Kft. részére úgy, hogy a Kft. saját és külső források bevonásával az előterjesztés 1 sz. mellékletét képező építési engedélyezési tervdokumentációban szereplő rendeltetési egységekkel kifejezetten fizioterápiás központot alakítson ki.

2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága / Szociális és Egészségügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a polgármestert, hogy a fizioterápiás központ 1. pont szerinti megvalósítása érdekében kezdeményezzen tárgyalásokat az EUROP-MED Orvosi Szolgáltató Kft.-vel megállapodás létrejötte céljából, amelynek lényeges tartalmi eleme Budaörs Város Önkormányzatát jogosító, a tárgyi ingatlanra alapítandó visszavásárlási jog hatálya alatt a piaci ár meghatározás az alábbiak szerint történik:

Az Eladó és a Vevő által önállóan felkért 1-1 ingatlanforgalmi szakértő által külön-külön készített piacforgalmi értékelésre alapított értébecslés (továbbiakban: Végső Érték) számtani átlaga alapján képződik. A felkérhető szakértők olyan gazdasági társaságok lehetnek, amelyek magyarországi székhelyű, vagy fióktelepű, az értékelés évét megelőző évben fennálló mérlegfőösszeg alapján az 5 legnagyobb pénzintézet elfogadott értékelői listáján szerepelnek.

A Piaci Ár meghatározásánál nem vehetőek számításba különösen az épület olyan alkotórészét, valamint tartozékát képező, - a Vevő által megvalósított beruházás részeként kialakított - jellemzően egészségügyi ellátásra, illetőleg betegellátásra szolgáló készülékek, épületgépészeti berendezések, elektromos hálózatok és szerelvényeik, beépített bútorzatok, nyílászárók, hideg- és melegburkolatok, egyéb technológiai igényt kiszolgáló épületszerkezetek (továbbiakban: Eladó Számára Hasznos Beruházást Meghaladó Beruházások), amelyek az Eladó számára csak további a szükséges beruházás mértékét meghaladó ráfordítással tehető a kereskedelmi ésszerűség elve szerint közvetlenül használhatóvá, hasznosíthatóvá vagy hasznok szedésére alkalmassá. A Piaci Ár meghatározásánál az Eladó Számára Hasznos Beruházást Meghaladó Beruházások elbontásának, megszüntetésének, helyreállításának költségeit - ideértve a szükséges tervek elkészítésének és

felhasználásának költségeit is (továbbiakban: Helyreállítás Költsége) - a felkért szakértők által meghatározott Végső Értékekből le kell vonni.

*A határozathozatal az SZMSZ 60.§ és 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.*

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

I.

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Budaörs Város Önkormányzata a tulajdonát képező Budaörs, Kossuth Lajos utca 5. szám alatti, 2070/1 hrsz-ú ingatlanon álló felépítményt, családi házat saját költségén, az előterjesztés 1 sz. mellékletét képező építési engedélyezési tervdokumentációban szereplő rendeltetési egységekkel alakítja át fizioterápiás központtá. A fizioterápiás központ üzemeltetésére vonatkozóan Budaörs Város Önkormányzata közszolgáltatási szerződést köt az egészségügyi szolgáltatóval.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a fizioterápiás központ 1. pont szerinti megvalósítása érdekében felhatalmazza a polgármestert a feltételek biztosításához szükséges intézkedések megtételére.

*A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.*

VAGY

II.

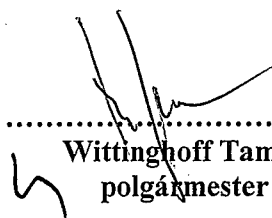
1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a fizioterápiás ellátás megvalósítása érdekében Budaörs Város Önkormányzata értékesíti a tulajdonát képező Budaörs, Kossuth Lajos utca 5. szám alatti, 2070/1 hrsz-ú ingatlant a szakmai befektető, EUROP-MED Orvosi Szolgáltató Kft. részére úgy, hogy a Kft. saját és külső források bevonásával az előterjesztés 1 sz. mellékletét képező építési engedélyezési tervdokumentációban szereplő rendeltetési egységekkel kifejezetten fizioterápiás központot alakítson ki.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a fizioterápiás központ 1. pont szerinti megvalósítása érdekében kezdeményezzen tárgyalásokat az EUROP-MED Orvosi Szolgáltató Kft.-vel megállapodás létrejötte céljából, amelynek lényeges tartalmi eleme Budaörs Város Önkormányzatát jogosító, a tárgyi ingatlanra alapítandó visszavásárlási jog hatálya alatt a piaci ár meghatározás az alábbiak szerint történik:
Az Eladó és a Vevő által önállóan felkért 1-1 ingatlanforgalmi szakértő által külön-külön készített piacforgalmi értékelésre alapított értékbecslés (továbbiakban: Végső Érték) számtani átlaga alapján képződik. A felkérhető szakértők olyan gazdasági társaságok lehetnek, amelyek magyarországi székhelyű, vagy fióktelepű, az értékelés évét megelőző évben fennálló mérlegfőösszeg alapján az 5 legnagyobb pénzintézet elfogadott értékelői listáján szerepelnek.
A Piaci Ár meghatározásánál nem vehetőek számításba különösen az épület olyan alkotórészét, valamint tartozékát képező, - a Vevő által megvalósított beruházás részeként kialakított - jellemzően egészségügyi ellátásra, illetőleg betegellátásra szolgáló készülékek, épületgépészeti berendezések, elektromos hálózatok és

szerelvényeik, beépített bútorzatok, nyílászárók, hideg- és melegburkolatok, egyéb technológiai igényt kiszolgáló épületszerkezetek (továbbiakban: Eladó Számára Hasznos Beruházást Meghaladó Beruházások), amelyek az Eladó számára csak további, a szükséges beruházás mértékét meghaladó ráfordítással tehetők a kereskedelmi ésszerűség elve szerint közvetlenül használhatóvá, hasznosíthatóvá vagy hasznok szedésére alkalmassá. A Piaci Ár meghatározásánál az Eladó Számára Hasznos Beruházást Meghaladó Beruházások elbontásának, megszüntetésének, helyreállításának költségeit - ideértve a szükséges tervek elkészíttetésének és felhasználásának költségeit is (továbbiakban: Helyreállítás Költsége) - a felkért szakértők által meghatározott Végső Értékekből le kell vonni.

*A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.*

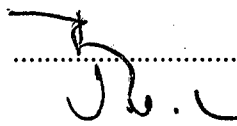
Határidő: A döntés közlése azonnal.
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály - Városépítési Iroda – Vagyongazdálkodási Csoport

Budaörs, 2014. november 27.


Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály/Városépítési Iroda/Vagyongazdálkodási Csoport

Vagyongazdálkodási Csoportvezető: Papp Csaba



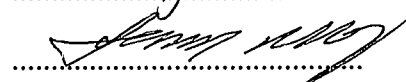
Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma

.....

Főépítész Irodavezető: Mártonffy István



Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

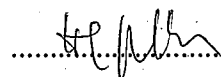


Látta:

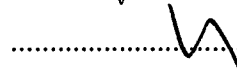
Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné



Szociális és Egészségügyi Irodavezető:
Kövesdi Gabriella




Polgármesteri Kabinet: Vágó Csaba



Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

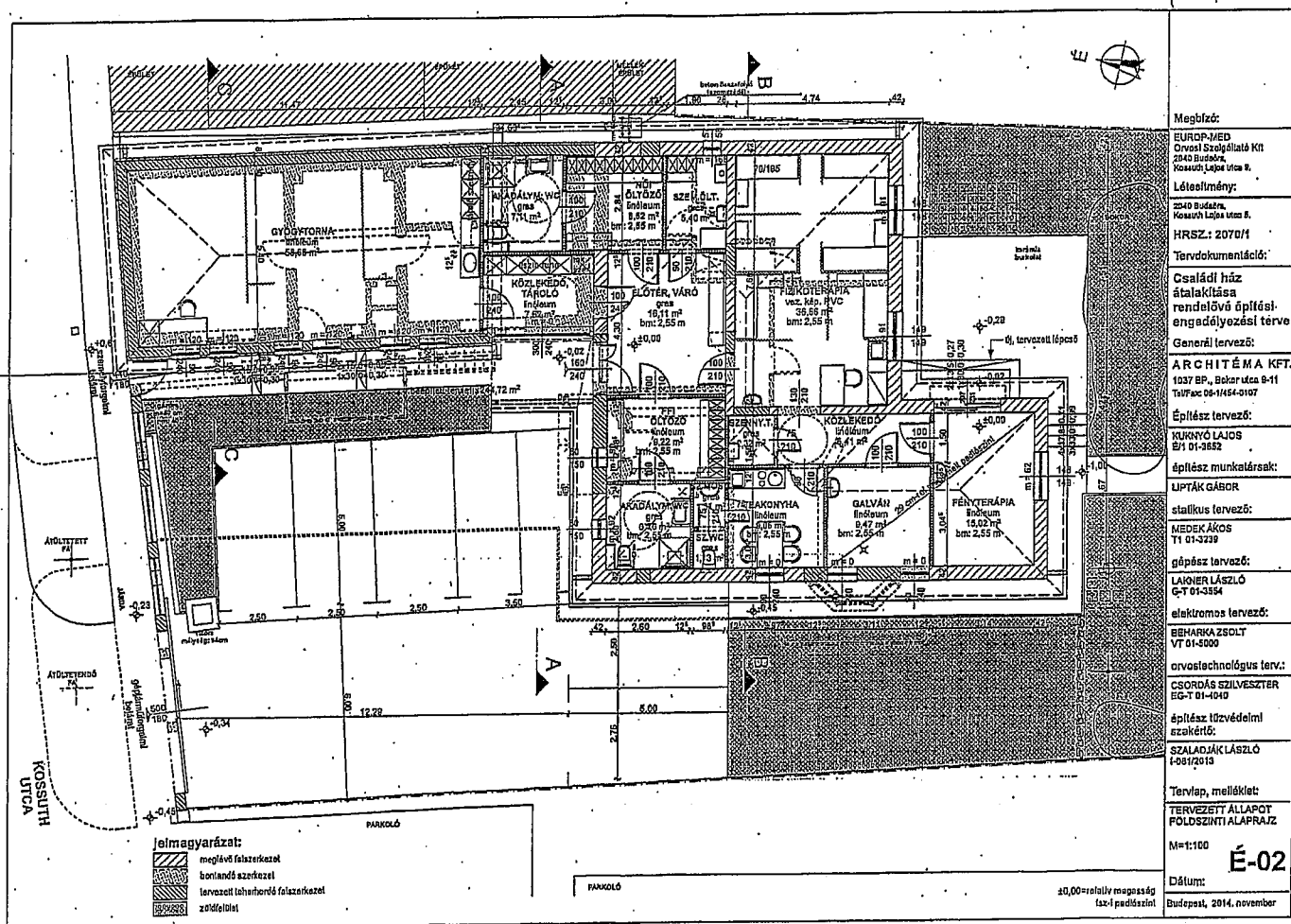


Jegyző: Dr. Bocsi István

.....



1. sz. melléklet



Megbízó:
EUROP-MED
Orvosi Szolgáltató Kft
2040 Budaörs,
Kossuth Lajos utca 8.

Létesítmény:
2040 Budaörs,
Kossuth Lajos utca 8.

HRSZ: 2070/1
Tervdokumentáció:

Családi ház
átalakítása
rendelődő építési
engedélyezési terv

Generál tervező:
ARCHITÉMA KFT.
1037 Bp., Bokor utca 9-11
Tél/fax: 06-1/454-0107

Építész tervező:
KURNYÓ LAJOS
É/1 01-3552

Építész munkatársak:
LIPTÁK GÁBOR

statikus tervező:
MEDEK ÁKOS
T/1 01-3239

gépész tervező:
LAKNER LÁSZLÓ
G-T 01-3554

elektromos tervező:
BENHARKA ZSOLT
VT 01-5000

orvostechnológus terv:
CSORDÁS SZILVESZTER
EG-T 01-4040

építész tűzvédelmi
szakértő:
SZALADY LÁSZLÓ
I-06/12013

Tervlap, melléklet
TERVEZÉSI ÁLLAPOT
FOLDSZINTI ALAPRAZ

Méret: 1:100

Dátum:
Budapest, 2014. november

É-02

