

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. március 29-i rendes ülésére

Tárgy: Az I. utca 65. szám alatti önkormányzati ingatlan – volt Junior Étterem – egészségügyi célú hasznosítása

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott:

Rédei József ügyvezető, EMERGENCY SERVICE Kft.

Készítő részéről ellenőrizte:

Teufel Judit mb. irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az egészségügyi alapellátásról szóló 2015. évi CXXIII. törvény szerint az önkormányzat köteles gondoskodni az alapellátáshoz kapcsolódó háziiorvosi és házi gyermekorvosi ügyeleti ellátásról. Dombóváron az ügyelet már jó ideje központi ügyeletként működik az EMERGENCY SERVICE Kft. (továbbiakban: Kft.) által biztosítva a Dombóvári Szent Lukács Kórház területén lévő, állami tulajdonú ügyeleti rendelőben és a hozzá kapcsolódó helyiségekben. A februári ülésen az ügyeleti feladatellátással foglalkozó előterjesztés tárgyalása során a Kórház főigazgatója arról adott tájékoztatást, hogy az általa vezetett intézménynek 2018. júliusától szüksége lesz az ügyeleti helyiségekre is, miután egy sikeres pályázattal összefüggésben azokba költözteti át a felnőtt pszichiátriai gondozót a Pannónia úti feladatellátási helyről. Főigazgató úr az ülés után írásban is megerősítette, hogy az ügyeleti célra jelenleg használt helyiségeket csak 2018. június 30-ig tudja a Kórház biztosítani.

A februári előterjesztésben már ismertetésre került, miszerint vizsgálat tárgyát képezi, hogy a Kórházhoz közel található volt Junior Étteremben tudna-e működni az ügyelet. Az épületet az önkormányzat 2017. január 24-én vette vissza a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.-től (amely haszonkölcsön szerződés alapján használta), miután a 463/2016. (XI. 24.) Kt. határozat 4. pontja szerint a képviselő-testület a vendéglátáshoz kapcsolódó szakmák – vendéglős, pincér, szakács – esetében hozzájárult a szakmai gyakorlati képzés megszüntetéséhez, és elrendelte 2016. december 15-i hatállyal a tanulószerveződések felmondását.

Ezt követően a testület a 497/2016. (XII. 15.) Kt. határozatában az ingatlanrész versenyeztetéssel történő hasznosításáról döntött, de a pályázati felhívások azóta is rendre eredménytelenek.

Az egészségügyi célú hasznosításhoz természetesen szükségeltetik az épület átalakítása, akadálymentessé tétele. A Kft. tájékoztatása alapján az épület méreteinél és elhelyezkedésénél fogva alkalmas a központi ügyelet elhelyezésére, de a belső rész teljes átépítést igényel, szükséges a jogszabályoknak megfelelő vizesblokkok, pihenőhelyiségek, fektető és rendelő kialakítása. Több válaszfalat is fel kell húzni, illetve a vízvezeték hálózatot és a fűtési rendszert érintő szerelési munkák is nélkülözhetetlenek. A Kft. becslése alapján az átalakítás kb. 6-7 millió forintos költséget jelent.

Rédei József ügyvezető úr levelében nem zárkózott el az átépítés költségeinek részbeni vagy teljes mértékben történő viselésétől, de ez függ attól, hogy bérlet formájában történne meg az ingatlan hasznosítása vagy értékesítésre kerülne. A végleges döntést a vételi ár vagy a bérleti díj ismeretében tudja meghozni.

Az I. utca 65. szám alatti (dombóvári 3408 hrsz. alatt felvett), az ingatlan-nyilvántartás szerint áruház és étterem megnevezésű ingatlan az önkormányzat 5/17 arányban tulajdonosa. Az ingatlan másik tulajdonosa a DOMBÓ-COOP Zrt., akivel osztatlan közös tulajdon áll fenn. A Zrt. jogelődjével 2000. június 1-jén kötött adásvételi szerződés értelmében az önkormányzati tulajdoni rész az ingatlanon található két műszaki-

lag elkülönített épület közül az I. utca felé eső, vendéglő funkciójú épületre és az épület körüli területre terjed ki oly módon, hogy a kizárólagos használat a vendéglő épület nyugati falsíkja vonaláig húzódó telekrészig terjed.

A helyi építési szabályzat jelenleg nem teszi lehetővé az 1.023 m² nagyságú ingatlan megosztását, mivel az adott övezeti besorolásnak megfelelő legkisebb kialakítható telekméret 600 m². Amennyiben az ingatlan értékesítéséről születik döntés, akkor az csak az önkormányzat 5/17-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan történhet meg, illetve társasházzá lehetne még alakítani az ingatlant, de ennek plusz költségvonzata van, valamint szükséges a másik tulajdonos hozzájárulása.

A vagyonrendelet értelmében megrendelésre került a pécsi székhelyű Petrónus Kft.-től az értékbecslés, mely szerint az ingatlan 5/17 tulajdoni hányadának becsült forgalmi értéke 11.000.000,- Ft. Eladás esetén a vételárat áfa nem terheli.

A 2016. decemberében született értékbecslés szerint az épület becsült bérleti díja 120.000,- Ft, mely után áfa fizetési kötelezettség szintén nem áll fenn. Amennyiben a bérlet mellett dönt a testület, akkor a Kft. beruházási költségének egy részét javasolt beszámítani a bérleti díjba. Erről csak a pontos felújítási költség ismeretében lehet dönteni.

Fentiek alapján az alábbi két változatot terjesztem döntésre a képviselő-testület elé.

A) alternatíva

Határozati javaslat az I. u. 65. szám alatti volt Junior Étterem értékesítéséről

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja, hogy az EMERGENCY SERVICE Kft. részére, - az alapellátáshoz kapcsolódó házi orvosi, házi gyermekorvosi és fogorvosi ügyeleti ellátás céljából - az I. u. 65. szám alatt található, dombóvári 3408 hrsz.-ú ingatlan 5/17 arányú tulajdoni hányada kerüljön értékesítésre az alábbi feltételekkel:

- a. A vételár 11.000.000,-Ft.
- b. Az adásvétellel kapcsolatos költségeket – a szerződéskötéssel kapcsolatos díj kivételével – a vevő vállalja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

Határidő: 2018. május 30. – adásvételi szerződés megkötésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

B) alternatíva

Határozati javaslat az I. u. 65. szám alatti volt Junior Étterem bérbeadásáról

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja, hogy az EMERGENCY SERVICE Kft. részére, - az alapellátáshoz kapcsolódó háziorvosi, házi gyermekorvosi és fogorvosi ügyeleti ellátás céljából - az I. u. 65. szám alatt található, dombóvári 3408 hrsz.-ú ingatlannak az önkormányzat tulajdoni hányada szerint használt része – a volt Junior Étterem – bérbeadásra kerüljön az alábbi feltételekkel:

- a. A bérleti díj 120.000,- Ft/hó, amely évente az infláció mértékével emelkedik.
- b. A bérleti jogviszony időtartama 5 év, mely egyszer 5 évvel meghosszabbítható.
- c. Az EMERGENCY SERVICE Kft. által elvégzendő és finanszírozott szükséges felújítások értékének a bérleti díjba történő beszámítása a felújítási költségek pontos ismeretében történhet meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

Határidő: 2018. május 30. – bérleti szerződés megkötésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester