



**Orosháza Város Önkormányzat
Polgármesterétől**

Iktatószám: JK/860-2/2025.

Tárgy: Egyes állami tulajdonban álló orosházi ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba vételéhez szükséges döntések meghozatala

**Orosháza Város Önkormányzat
Képviselő-testülete**

Tisztelt Képviselő-testület!

Az orosházi 9. számú háziorvosi körzetben az egészségügyi alapellátás Dr. Szemenyei Gabriella háziorvossal kötött feladatellátási szerződés alapján valósul meg az orosházi belterület 5361 hrsz-ú, természetben az 5900 Orosháza, Dénes tanító utca 2. szám alatt található, 900 m² területű, „kivett orvosi rendelő” megjelölésű ingatlanban. Az orosházi 11. számú vegyes – felnőtt és gyermek – háziorvosi körzetben az egészségügyi alapellátást Dr. Medgyesi Erzsébet háziorvos nyújtja az orosházi belterület 8680 hrsz-ú, természetben az 5900 Orosháza, Lorántffy utca 50. szám alatt található, 1164 m² területű, „kivett orvosi rendelő” megjelölésű ingatlanban. Az egészségügyi szolgáltatás nyújtásához szükséges ingatlanok biztosítása Orosháza Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) kötelezettsége.

Az ingatlanok az Önkormányzat kizárólagos tulajdonából az Orosházi Járási Földhivatal 33081/2013.04.29. számú határozatával 2013. április 29. napjával, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonába kerültek a települési önkormányzatok fekvőbeteg-szakellátó intézményeinek átvételéről és az átvételéhez kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi XXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdés b) pontja alapján.

Az ingatlanok a Magyar Állam tulajdonában és jelenleg az Orosházi Dr. László Elek Kórház és Rendelőintézet (a továbbiakban: Kórház) vagyonkezelésében állnak. Az ingatlanok használatát az Önkormányzat és a Kórház között 2021. december 31. napján létrejött határozott idejű bérleti szerződések biztosítják, melyek értelmében az Önkormányzat a bérleti díjak megfizetésére kötelezett. A Dénes tanító u. 2. szám alatt található háziorvosi rendelőre vonatkozó bérleti szerződés alapján a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt a Kórház köteles gondoskodni az ingatlan állagmegővéséről, karbantartásáról, felújításáról a Háziorvossal kötött külön szerződés szerint. A Kórház és Dr. Szemenyei Gabriella háziorvos között létrejött megállapodás értelmében a Háziorvos gondoskodik az ingatlan állagmegővéséről, karbantartásáról, a hibaelhárításról, kisebb korszerűsítésről, míg a felújítás és átalakítás a Kórház feladata. A Lorántffy utca 50. szám alatti orvosi rendelő bérleti szerződése alapján a Kórház a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt köteles gondoskodni az ingatlan állagmegővéséről, karbantartásáról a Háziorvossal kötött

külön szerződés szerint. Az ingatlan korszerűsítéséről a Bérelővel, azaz az Önkormányzattal és a Háziorvossal kötött külön szerződés alapján gondoskodhat.

Az elmúlt évek során a Háziorvosok jelzései alapján – a Kórház jóváhagyásával – az Önkormányzat az Ingatlanokon értéknövelő beruházásokat hajtott végre. A Dénes tanító utca 2. szám alatt található háziorvosi rendelőnél – többek között – akadálymentes feljárót alakított ki, elvégezte a háziorvosi rendelő palafedésének teljes javítását. A Lorántffy utca 50. szám alatti rendelőnél fűtés korszerűsítés, illetve akadálymentes feljáró kialakítása történt meg. A beruházások értéke a bérleti díjakban elszámolásra kerülnek, így a Dénes tanító utca 2. szám alatti ingatlan bérleti díját 2028. július 31. napjáig, a Lorántffy utca 50. szám alatti ingatlan bérleti díját 2030. február 28. napjáig rendezettnek kell tekinteni.

2025. március 10. napján kelt levelében a Kórház, mint az ingatlanok vagyonkezelője tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy az ingatlanokat az MNV Zrt. részére vissza kívánja adni, ezáltal a Kórház vagyonkezelői joga megszűnik, helyébe a tulajdonosi joggyakorló, MNV Zrt. lép. Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján az ingatlanok felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összeségét tulajdonosi joggyakorlóként, ha törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik, az MNV Zrt. gyakorolja. Az MNV Zrt.-től kapott tájékoztatás alapján a vagyonkezelői jog megszüntetése a rendelkezésre álló információk alapján legkorábban 2025. júliusában tud sor kerülni.

Dr. Szemenyei Gabriella háziorvos 2025. május 13. napján kelt elektronikus levelében az Önkormányzathoz fordult, melyben előadta, hogy Dénes tanító utca 2. szám alatt található ingatlan állapota további felújítást, korszerűsítést igényelne, mivel többek között elavult az elektromos hálózat, emiatt a rendelőbe klíma sem telepíthető. Szükség lenne a nyílászárók cseréjére, a tető beázik. A Háziorvos levelében javasolta az Ingatlan önkormányzati tulajdonba vételét, melynek megtartása a betegellátás szempontjából kiemelkedő érdek. A Dr. Medgyesi Erzsébet háziorvos által használt Lorántffy utca 50. szám alatti orvosi rendelő állapota szintén felújítást, korszerűsítést igényelne. Amennyiben az Önkormányzat lenne az ingatlanok tulajdonosa úgy a bérleti díjakkal kapcsolatos fizetési kötelezettségei megszűnnének, beruházást saját ingatlanai vonatkozásában tudna végrehajtani, továbbá felújításra, korszerűsítésre vonatkozó pályázatokat is sikeresebben tudna lebonyolítani.

Fentiek értelmében az Önkormányzat az alábbi Ingatlanok tulajdonjogát szeretné megszerezni:

1. az orosházi belterület 5361 hrsz-ú, természetben az 5900 Orosháza, Dénes tanító utca 2. szám alatt található, „Kivett orvosi rendelő” megjelölésű 900 m² területű ingatlan,
2. az orosházi belterület 8680 hrsz-ú, természetben az 5900 Orosháza, Lorántffy utca 50. szám alatt található, „Kivett orvosi rendelő” megjelölésű 1164 m² területű ingatlan.

Az állami tulajdon térítésmentes önkormányzati tulajdonba vételével kapcsolatos jogszabályi háttér:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.)
- az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.)
- az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr)

A tulajdonba adáshoz szükség van arra, hogy a Képviselő-testület külön határozatot hozzon az ingatlanok térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásának kezdeményezéséről, amely tartalmazza a Vhr. 50.§ (2) bekezdése szerinti tartalmi elemeket. Ennek megfelelően tartalmaznia kell a tulajdonba adásra vonatkozó igényt megjelölve a konkrét felhasználási célt, valamint a segített feladatot és az azt előíró jogszabályi rendelkezést, a kezdeményező nyilatkozatát arról, hogy vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek – ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét – megtérítését.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 4. pontja a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok körébe sorolja az egészségügyi alapellátást, az egészséges életmód segítését célzó szolgáltatásokat. Az egészségügyi alapellátásról szóló 2015. évi CXXIII. törvény 5. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a települési önkormányzat az egészségügyi alapellátás körében gondoskodik a háziorvosi, házi gyermekorvosi ellátásról. A fent felsorolt ingatlanokat az Önkormányzat az Mötv. 13. § (1) bekezdés 4. pontjában meghatározott „egészségügyi alapellátás, egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások” feladatainak ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni és háziorvosi ellátás céljára kívánja felhasználni.

Az ingyenes tulajdonba adás általános szabályaitól törvény alapján nincs lehetőség eltérni, így az Önkormányzattal az ingatlanok tulajdonjogának ingyenes átruházása tárgyában kötendő szerződésben figyelembe kell venni és rögzíteni kell az alábbi törvényi rendelkezéseket:

Az Nvtv. 13. §. (4)-(8) bekezdései alapján:

„(4) Nemzeti vagyon tulajdonjogának ingyenes átruházása esetén a tulajdonjogot megszerző félnek - az állam kivételével - eleget kell tennie a következő feltételeknek:

a) a nemzeti vagyoni körből ingyenesen tulajdonba adott ingatlant a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig nem idegenítheti el, és a juttatás céljának megfelelően köteles hasznosítani, valamint állagát megóvni azzal, hogy a juttatási cél megvalósítása érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állagmegóvási kötelezettség megszegésének;

b) az átruházott vagyon hasznosításáról évente beszámol a vagyont átadó szervezet felé.

(5) Az ingyenesen tulajdonba adott ingatlanon e törvény erejénél fogva 15 évig elidegenítési tilalom áll fenn. Az elidegenítési tilalomnak az átruházó javára szóló ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg a vagyont átruházó szerv kérelmezi.

(6) Az (5) bekezdés szerinti elidegenítési tilalmat a (4) bekezdés a) pontja szerinti határidő leteltét követően a tulajdonos kérelmére törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból.

(7) Amennyiben megállapítást nyer, hogy a (4) bekezdés szerinti tulajdonjogot megszerző fél a célhoz kötött hasznosításra vonatkozó törvényi előírásnak részben vagy egészben nem tesz eleget, köteles a vagyont átadó szervezet felszólítására, az abban meghatározott határidőig a jogsértő állapotot megszüntetni. A jogsértő állapot megszüntetésére szabott határidő elmulasztása esetén a tulajdonjogot megszerző fél köteles az átadási megállapodásban rögzített forgalmi értéknek a kötelezettség megsértésének napjától számított mindenkorijegybanki alapkamattal növelt összegét a vagyont átadó szervezet felszólítására, az abban meghatározott határidőig nemteljesítési kötbérként megfizetni.

(8) A vagyont átadó szervezet a jogsértő állapot határidőre történő megszüntetésének elmulasztása esetén a (7) bekezdés szerinti nemteljesítési kötbér követelése helyett az ingyenes tulajdonjog átruházást eredményező szerződéstől elállhat.”

Amennyiben az ingyenes a tulajdonátruházással összefüggésben az Önkormányzat irányában olyan kötelezettség keletkezik, amely az Önkormányzat újbóli döntését igényli a konkrét kötelezettségvállalásra vonatkozóan, úgy ismételtén a T. Képviselő-testület elé kerül majd döntésre az előterjesztés a szükséges kötelezettségvállalásról.

A fentieket figyelembe véve javaslom, hogy a Tisztelt Képviselő-testület fogadja el az Ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba vételével kapcsolatos lent előterjesztett, az MNV Zrt. által meghatározott forma szerinti határozati javaslatokat:

I. Határozati javaslat

1. Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-ában foglaltak valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdésének c) pontja alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-nél kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában és jelenleg az Orosházi Dr. László Elek Kórház és Rendelőintézet vagyonkezelésében lévő orosházi belterület **5361 hrsz-ú, természetben az 5900 Orosháza, Dénes tanító utca 2. szám alatt található**, 900 m² területű, kivett orvosi rendelő megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.
2. Az Ingatlant az Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 4. pontjában meghatározott **„egészségügyi alapellátás, egészséges életmód segítségét célzó szolgáltatások”** feladatainak ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni és háziorvosi ellátás céljára kívánja felhasználni.
3. Orosháza Város Önkormányzata vállalja az Ingatlan önkormányzati tulajdonba adása érdekében felmerülő költségek – ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét – megtérítését.
4. Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete nyilatkozik arról, hogy az igényelt Ingatlan nem áll védettség alatt.

5. Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy:

- a) az Ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adása során az MNV Zrt. felé teljes jogkörben eljárjon, az igényléséhez, illetve a vagyonátadáshoz szükséges, a jogszabályokban előírt nyilatkozatokat és kötelezettségvállalásokat megtegye;
- b) az Ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó megállapodást aláírja.

Végrehajtásért felelős: Raffai János polgármester

Határidő: az igénybejelentésre: 2025. július 31.

II.

Határozati javaslat

1. Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-ában foglaltak valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdésének c) pontja alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-nél kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában és jelenleg az Orosházi Dr. László Elek Kórház és Rendelőintézet vagyonkezelésében lévő orosházi belterület, 8680 hrsz-ú, természetben az **5900 Orosháza, Lorántffy utca 50. szám alatt található**, 1164 m² területű, kivett orvosi rendelő megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.
2. Az Ingatlant az Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 4. pontjában meghatározott **„egészségügyi alapellátás, egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások”** feladatainak ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni és háziorvosi ellátás céljára kívánja felhasználni.
3. Orosháza Város Önkormányzata vállalja az Ingatlan önkormányzati tulajdonba adása érdekében felmerülő költségek – ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét – megtérítését.
4. Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete nyilatkozik arról, hogy az igényelt Ingatlan nem áll védettség alatt.
5. Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy:
 - a) az Ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adása során az MNV Zrt. felé teljes jogkörben eljárjon, az igényléséhez, illetve a vagyonátadáshoz szükséges, a jogszabályokban előírt nyilatkozatokat és kötelezettségvállalásokat megtegye;
 - b) az Ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó megállapodást aláírja.

Végrehajtásért felelős: Raffai János polgármester
Határidő: az igénybejelentésre: 2025. július 31.

Orosháza, 2025. június 24.

Raffai János
polgármester