

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTER**

Ikt. sz.: 2/47-88/2016.

Az ülés száma: 2/46-51/2016.

Az ülés időpontja: 2016. május 3.

**Mötv. 46. § (2) bekezdés c) pontja alapján  
zárt ülésen tárgyalandó**

Képviselői Csoportnak  
leadva:

2016 APR 29.

**ELŐTERJESZTÉS**

**az Észak-pesti Kórház ingatlannal kapcsolatos tulajdonosi döntésről.**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Mint az a Tisztelt Képviselő-testület előtt is ismert, az Önkormányzat kezdeményezésére és a Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség- és Szervezetfejlesztési Intézet javaslatára Magyarország Kormánya 1570/2014. (X. 10.) számú határozatában döntött az ingatlan-nyilvántartásban 82285 helyrajzi számon szereplő, a természetben Budapest, XV. kerület, Órjárt u. 1-5. szám alatti ingatlan Magyar Állam tulajdonában lévő  $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról.

A fenti határozatot követően, a Magyar Állam képviseletében eljáró Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség- és Szervezetfejlesztési Intézet, Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata és az Országos Mentőszolgálat 13/2015. számon, 2015. június 23-én megkötötte az ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló megállapodás /a továbbiakban: Megállapodás/, mely alapján Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatal 96140/2/2015 számú határozatával a Magyar Állam tulajdonában lévő  $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányadot az Önkormányzat javára bejegyezte, ezzel az Önkormányzat az ingatlan kizárólagos tulajdonosa lett.

Valamennyien tisztában vagyunk vele, hogy az ingatlan komplex hasznosítása messze meghaladja önkormányzatunk anyagi lehetőségeit, ezért külön örömmel vettem egy kínai befektetői csoport érdeklődését egy, az ingatlan teljes egészét érintő befektetéssel kapcsolatban.

A befektetői csoportot valamennyi jogszabályban, illetve a Megállapodásban előírt kötelezettségről tájékoztattam, valamint az Önkormányzat elképzeléseiről is, amit tudomásul vettek és elképzeléseikkel összhangban van.

A tárgyalások során meggyőződtem róla, hogy a befektetői csoport szándékai komolyak, a befektetéshez szükséges háttérrel rendelkeznek.

Ahhoz, hogy az érdemi munka elkezdődhessen, a befektetői csoport képviselőjének egy szándéknyilatkozatra van szüksége, amit a hazai tulajdonosoknak bemutathat.

A Hivatal vezetése a szándéknyilatkozatot az egyeztetéseknek megfelelően elkészítette, az 2016. április 22-én aláírásra került és a fentiek alapján annak utólagos jóváhagyását kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől, ami a mellékelt szándéknyilatkozat szövegében is szerepel.

Budapest, 2016. április 28.

Hajdu László  
polgármester

**Mellékletek:**

1. Szándéknyilatkozat együttműködési keretmegállapodás megkötéséről

1. Témafelelős: Jegyzői Iroda



2. Egyeztetésre megküldve:  
Címzett:

2016. április 25. nap  
Közgazdasági Főosztály

3. Bizottságok:

PTB

ESZB

VKB

KKB

JÜB

KÉB

4. Meghívandók:

5. Jegyzői láttamozás: 2016. április 18. Aláírás:.....  


### **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. az előterjesztéshez mellékelt szándéknyilatkozatot tudomásul veszi, és felhatalmazza a polgármestert, hogy az együttműködési keretmegállapodás megkötésének előkészítése érdekében szükséges tárgyalásokat lefolytassa.

Felelős: polgármester  
Határidő: május 3. /elfogadásra/

2. felkéri a polgármestert, hogy a tárgyalásokat úgy folytassa le, hogy a megkötendő együttműködési keretmegállapodásban a Mentőállomás mellett változatlan formában megmaradjanak a Budapest XV. ker. Önkormányzat Egészségügyi Intézménye által jelenleg végzett tevékenységek, biztosított legyen a 13. jelű épület kialakítása és működése, továbbá a Befektető vállalásai közé az uszoda kialakítása és működtetése kerüljön be.

Felelős: polgármester  
Határidő: május 3. /elfogadásra/

### **A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges**

#### **Jogsabályi hivatkozás:**

az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 25. §

## SZÁNDÉKNYILATKOZAT

### EGYÜTTMŰKÖDÉSI KERETMEGÁLLAPODÁS MEGKÖTÉSÉRŐL

amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata**

(1153 Budapest, Bocskai utca 1-3., Magyarország)

adószáma: 15735784-2-42

törzsszám: 735782

számlaszáma: OTP Bank Nyrt. 11784009-15515005

képviseli: Hajdu László polgármester,

a továbbiakban: **Önkormányzat**, másrészről

**Maier Investment Fun Co., Ltd.**

(Peking, Xidawang út A12., 2. épület, 2. emelet 20557, Kínai Népköztársaság)

céggjegyzékszám: 110105018149317

képviseli: Song Chun Ling

a továbbiakban: **Befektető (az Önkormányzat és Befektető a továbbiakban együtt: Felek)** között az alulírott helyen és időben, a következők szerint.

1. Önkormányzat kijelenti, hogy
  - az egyes állami vagyontárgyak ingyenes tulajdonba adásáról szóló 1570/2014. (X. 10.) Korm. határozat 1. a) pontja alapján a 82285 helyrajzi számú, a természetben Budapest, XV. kerület, Órjárd u. 1-5. szám alatti ingatlan /a továbbiakban: Ingatlan/ Magyar Állam tulajdonában lévő ½ tulajdoni hányada ingyenesen az Önkormányzat tulajdonába került,
  - 2015. február 13-án, illetve 2015. június 22-én megállapodás jött létre a Magyar Állam képviseletében eljáró Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség- és Szervezetfejlesztési Intézet és az Önkormányzat között az ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adása tárgyában /a továbbiakban: Megállapodás/,
  - a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatal 96140/2/2015 számú határozatával a Magyar Állam tulajdonában lévő ½ tulajdoni hányadot az Önkormányzat javára bejegyezte, ezzel az Önkormányzat az ingatlan kizárólagos tulajdonosa lett.
2. Önkormányzat tájékoztatja Befektetőt, hogy a 1570/2014. (X. 10.) Korm. határozat, illetve a Megállapodás alapján
  - saját költségvetése terhére vállalta az Ingatlan környezeti állapotának felmérését, kármentesítését, illetve ha az Ingatlanon tervezett tevékenység engedélyköteles, akkor a szükséges engedélyek megszerzését, az Ingatlan ingyenes tulajdonba adásával összefüggésben esetlegesen felmerülő általános forgalmi adó megtérítését;
  - az Önkormányzat az Ingatlan tulajdonjogát a fennálló terhekkal együtt szerzi meg;
  - az Önkormányzat vállalta, hogy az ingatlan vonatkozásában az állammal szemben semmilyen követelést nem támaszt;

- az Önkormányzat vállalta a fennálló jogviszonyokból eredő kötelezettségeket és a tulajdonossal szemben támasztott esetleges jövőbeni követelésekért való helytállást;
  - az önkormányzat vállalta, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (4) bekezdés b) pontjában meghatározott, az átruházott vagyon hasznosításáról szóló beszámolási kötelezettségének - a szerződés hatálybalépését követő évtől kezdődően - minden év december 31. napjáig írásban eleget tesz; amennyiben ennek a kötelezettségének nem tesz eleget, az Ingatlan szerződésben rögzített bruttó forgalmi értékének 5 százalékát, mint késedelmi kötbért köteles az MNV Zrt., illetve a GYEMSZI erre vonatkozó felhívásának kézhezvételétől számított 30 napon belül megfizetni;
  - az Ingatlant az Nvtv. 13. § (4) bekezdés a) pontja szerint az Önkormányzat a 1570/2014. (X. 10.) Korm. határozatban és a szerződésben megjelölt hasznosítási célnak megfelelően köteles hasznosítani; ha az Önkormányzat ennek a kötelezettségének részben vagy egészben nem tesz eleget, az MNV Zrt., illetve a GYEMSZI az Nvtv. 13. § (7) és (8) bekezdésének megfelelően jár el, azzal, hogy az Önkormányzat a nemteljesítési kötbért köteles a felszólítás kézhezvételétől számított 60 napon belül az MNV Zrt.-nek, illetve a GYEMSZI-nek megfizetni;
  - az Önkormányzat vállalta és beszerezte a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 44. § (1) bekezdése szerinti miniszteri jóváhagyást.
3. Az Önkormányzat tájékoztatja Befektetőt, hogy a 1570/2014. (X. 10.) Korm. határozat, illetve a Megállapodás alapján az ingyenes önkormányzati tulajdonba adás célja az egészségügyi alapellátás és egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások, szociális, gyermekjóléti és gyermekvédelmi szolgáltatások és ellátások, kerületi sport és szabadidősport támogatása, ifjúsági ügyek, a helyi közművelődési tevékenység támogatása, a kulturális örökség helyi védelme valamint saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodási feladatainak ellátása, továbbá az Ingatlan egészségügyi, szociális, oktatás, képzés, ifjúsági, sport és rekreációs, közművelődési és lakó funkciókra történő hasznosítása.
  4. Az Önkormányzat tájékoztatja a Befektetőt, hogy az Ingatlan teherlapjára a kórház bejárati épület (11. sz.), az egykori női és férfi „szociális” pavilon (10. sz. és 6. sz.), az egykori konyhaépület (14. sz.), az egykori női és férfi „inszociális” pavilon (15. sz. 16. sz.), az egykori ravatalozó épület (19. sz.), a személyzeti ház (4. sz.) vonatkozásában - műemlék jogi jelleg, az ingatlan fennmaradó területére műemléki környezet, továbbá 92+6 m<sup>2</sup>-es területre, az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékjog van bejegyezve. Egyebekben az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.
  5. Az Önkormányzat tájékoztatja a Befektetőt, hogy az 1570/2014. (X. 10.) számú Korm. határozat 12. b) pontja alapján, az ott megjelölt mentőállomás épülete (a továbbiakban Mentőállomás) állami tulajdonban tartása indokolt, ezért a Mentőállomás önálló ingatlanként való ingatlan-nyilvántartásba vétele felől a Megállapodás az alábbiak szerint rendelkezik:
    - Az Ingatlanon a Megállapodás 2. számú mellékletét képező 6/346-20/2012 számú jogerős használatbavételi engedély szerint, a 3. számú mellékletét képező G-001 és G-002 számú térképvázlaton megjelölt, és 4. számú mellékletét képező, a Szalai Geo Kft. által 11/2012. munkaszámon készített változási vázrajzon 82285/A hrsz-on jelölt 415 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett, mentőállomás megjelölésű mentőállomás felépítmény ingatlan került kialakításra.

- Az Önkormányzat kötelezettséget vállalt, hogy az MNV Zrt-vel és az OMSZ-szel együttesen - a 2011. december 22-én kelt (Önkormányzat szerződésszáma: 1171/2011.) Együttműködési megállapodás és (Önkormányzat szerződésszáma: 1172/2011.) Földhasználati előszerződésre alapítottn - a Mentőállomás, valamint a telek tulajdoni és használati viszonyának meghatározását a jelen megállapodás hatálybalépését követően haladéktalanul külön szerződésbe foglalják úgy, hogy az ingatlan-nyilvántartásban még nem önálló hrsz. alatt nyilvántartott Budapest XV. ker. 82285/A hrsz-ú 415 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett mentőállomás megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányad arányban a Magyar Állam tulajdonába, illetve a Magyar Állam tulajdoni hányada vonatkozásában 1/1 hányad arányban az OMSZ vagyionkezelésébe kerül, a Mentőállomás mindenkori tulajdonosát az épület által elfoglalt, és az épülethez tartozó, összesen 1650 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan a Ptk. 5:145. § (1) bekezdésén, valamint a Megállapodás 6. pont 1. francia bekezdése szerinti dokumentumokban feltüntetett további földhasználati jog illeti meg.
  - az Nvtv. alapján a Magyar Állam tulajdonában álló vagyonelemet az MNV Zrt. jogosult vagyionkezelésbe adni. A rendelkezés ismeretében az OMSZ kötelezettséget vállalt, hogy a vagyionkezelői szerződés megkötése érdekében az MNV Zrt. előtt eljár, annak megkötését követően a vagyionkezelői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt intézkedik, egyben vállalja az eljárással kapcsolatosan felmerült költségek megfizetését.
  - az Önkormányzat és a OMSZ kifejezetten tudomásul vették, hogy a Mentőállomás tulajdonjogának Magyar Állam javára történő bejegyzésének elmaradása esetén jogszabályi kötelezettségüket megszegik, és ezzel mulasztásba esnek, továbbá az ebből eredő valamennyi felelősség kizárólag őket terheli.
6. Az Önkormányzat tájékoztatja Befektetőt, hogy 2015-ben a teljes terület hasznosítására szakmai tanulmánytervet, hasznosítási koncepciót készítettett a terület funkcionális használatát megköthő Kormányhatározat, valamint az ingatlan fizikai adottságainak ( telepítés, meglévő, megtartandó, megtartható épületek stb.) figyelembevételével.

A szakmai program alapelvei:

- A kormányhatározatban megjelölt hat lehetséges funkció - az egészségügyi, a szociális, az oktatási, a közművelődési, a sport és a rekreációs intézmények, lakófunkciók - körében olyan komplex hasznosítást szükséges megcélolni, hogy az egyes funkcionális egységek szinergikus kölcsönhatásban legyenek egymással, ne akadályozzák, zavarják egymást,
- Az Ingatlan teljes területét, valamennyi intézményét egységesen indokolt kezelni, közös üzemeltetés-működtetésben, úgy, hogy az önállóságuk ne csorbuljon,
- Az Ingatlan egyik nagy értéke a jelentős zöldfelület, amelyet egységesen kell kezelni, a területet ún. félközösségi közparkként működtetve,
- Az Ingatlan hasznosítása, új épületek építése során figyelembe kell venni az épített örökséget, nyolc műemléképületet - az országosan egyedülálló együttest alkotó hét szecessziós épületet, valamint a 30-as évek Bauhaus épületét,
- Az egyes funkcionális egységek, intézmények megközelítését lehetőség szerint a környező utcák felől kell megoldani a belső park nyugodt használata érdekében,
- Az Ingatlanon végighúzódo belső kettős úthálózat lehetőség szerint megtartandó, elsősorban gyalogos, illetve kiszolgáló vegyes forgalmi útként,



- A parkolást főleg a környező utcákból megközelíthető felületeken, kisebb részben (pl. az 1 jelű épület alagsorában) teljesen, vagy részben terepszint alá süllyesztett megoldással javasolt biztosítani,
  - A környező utcákat lehetőség szerint egyirányúsítani kell, így a parkolásba ezek az utcák is bevonhatók lehetnek,
  - A beépítettség a jelenleg érvényes szabályozási terv szerinti 30 %-os mértéket lehetőleg ne érje el (25-27 % körül legyen), azaz kb. 18.000 m<sup>2</sup> legyen,
  - Az építhető szintterületet a jelenleg érvényes 1,5-ös szintterületi mutató helyett max. 0,9 körüli érték alatt javasolt tartani, azaz az összes szintterület max. 60-65.000 m<sup>2</sup> lehet,
  - Az Ingatlanon elhelyezhető épületegyüttes zöld jellegét szükséges biztosítani, alternatív energiahasznosítással, közel passzívház jellegű felújításokkal és új épületekkel,
  - Az épületegyüttes hasznosításában az ütemezhetőség fontos szempont, azaz az egyes épületek önálló működését indokolt biztosítani, illetve meg kell határozni azokat az elemeket, amelyeket lehetőleg közel egy időben kell létrehozni, majd működtetni.
7. Befektető tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy az Ingatlanon a 1570/2014. (X. 10.) Korm. határozatban, illetve a Megállapodásban megjelölt hat lehetséges funkciót - az egészségügyi, a szociális, az oktatási, a közművelődési, a sport és a rekreációs intézmények, lakófunkciók - együttesen tartalmazó komplex beruházást kíván megvalósítani, melynek fő elemei a következők:
- Kínai hagyományos egészségmegőrző és gyógyító központ,
  - Kínai hagyományos gyógyászati képzési központ,
  - Kínai hagyományos gyógyászat kutatási központ,
  - Kínai hagyományos relaxációs központ,
  - Nyugdíjas otthon és lakópark,
  - Zöld park környezet,
  - Kínai hagyományos gyógyászati és egészséges életmód múzeum,
  - A fenti funkciók kiszolgálását biztosító kereskedelmi egységek.
8. Befektető kijelenti, hogy a fenti tájékoztatásokat tudomásul vette, az előírt kötelezettségeket magára nézve kötelezőnek tartja.
9. Befektető kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, az a 7. pontban rögzített céljainak megfelel.
10. Fentiek alapján Felek kölcsönösen kijelentik, hogy szándékukban áll a beruházás megvalósítása érdekében együttműködni és ennek érdekében az Ingatlan teljes területe vonatkozásában bérleti szerződést kötni.
11. Az Önkormányzat képviselőjében eljáró polgármester kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szándéknyilatkozatot a Képviselő-testület 2016. május 3-ai ülésére jóváhagyásra benyújtja.

12. Felek az együttműködés biztosítására képviselőként /kapcsolattartóként/ az alábbi személyeket nevezik meg:

Hajdu László polgármester  
Dr. Lamperth Mónika jegyző  
Dr. Trinn Miklós  
Seres András  
Alexander Gerstl  
Wang Yu Xiang

13. Felek jelen szándéknyilatkozattal kapcsolatos valamennyi tényt, körülményt és információt kötelesek titkosan kezelni és azokat úgy megőrizni, hogy arról harmadik személy tudomást ne szerezhessen. Amennyiben Felek valamelyike ezen kötelezettségét megszegi, úgy a másik fél ebből eredő kárát kötelesek megtéríteni. A titoktartási kötelezettség Feleket a beruházás esetleges megghiúsulását követően is terheli, de ezen túlmenően is kötelesek tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a másik fél jogos érdekeit sértené, vagy veszélyeztetné.
14. Felek kijelentik, hogy a teljesítés érdekében együttműködnek, vita esetén kötelesek álláspontjaikat egyeztetni és békés úton történő megállapodásra törekedni. Ezek eredménytelensége esetén keletkező jogviták eldöntésére a bíróság hatáskörét és illetékességét a Magyarországon hatályos általános szabályok szerint állapítják meg.
15. Jelen szándéknyilatkozat 12 egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, melyből 6 példány kínai, 6 példány magyar nyelvű, melyet a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratuknak mindenben megfelelőt jóváhagyólag aláírtak.

Budapest, 2016. április 22.

.....  
Bp. Főv. XV. ker. Önkormányzat  
képv.: Hajdu László polgármester

.....  
Maier Investment Fun Co., Ltd.  
képv.: Song Chun Ling