





Előterjesztést készítette: Imre Zsuzsanna igazgatási csoportvezető
Előterjesztő: Völgyes József polgármester
Melléklet: dr. Kiss Annamária ajánlata + értébecslés
Elfogadása: minősített többségű döntést igényel

	dátum	aláírás
Előadó	2024 MÁJ. 21	
Közreadás	2024 MÁJ. 23	
Polgármester	2024 MÁJ. 23	
Jegyző	2024 MÁJ. 23	

ELŐTERJESZTÉS

Csobánka Község Önkormányzat
Képviselő-testülete **2024. május 30.** napján tartandó
rendes, nyilvános képviselő-testületi ülésére

Tárgy:

Fogorvosi rendelőre vonatkozó ajánlat

Tisztelt Képviselő-testület!

Csobánka településen dr. Kiss Annamária fogszakorvos látja el a fogorvosi egészségügyi alapellátást.

Dr. Kiss Annamária 2003. augusztus 1-vel kötött az önkormányzattal, (többször meghosszabbított) feladat-ellátási szerződést

A doktornő 2023. december 15. napján a polgármesteri hivatalba eljuttatott levelében jelezte, hogy nyugdíjba vonulása miatt a szerződést 2024. július 1. napjával fel kívánja mondani, annak VI. 26. pontjának d) alpontja alapján. E szándékát Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete 23/2024 (III.21.) önkormányzati egyúttal a feladat-ellátási szerződés megszűnését tudomásul vette.

A doktornő 2024. május 13. napján megkereste az önkormányzatot azzal, hogy a fogorvosi alapellátás jövőbeni biztosítása érdekében a rendelőjeként használt magáningatlanát az önkormányzat felé eladásra kínálja fel. A rendelő osztatlan közös tulajdonú ingatlanon található, amelyre a tulajdonostárssal használati megállapodást kötött. A telekrészrt értébecslés alapján 32.300.000,- forintért, továbbá a rendelő teljes felszerelését további 7.000.000,- forintért, azaz mindösszesen 39.300.000,- forintért ajánlotta fel az önkormányzat részére. Az ajánlat és a vételár alapját képező – általa csatolt - értébecslés jelen előterjesztés mellékletét képezi.

A praxisjog elidegenítésére vonatkozó szabályok

- az egészségügyi alapellátásról szóló 2015. évi CXXIII. törvény, az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. tv.,
- az önálló orvosi tevékenységről szóló 2000. évi II. tv., az önálló orvosi tevékenységről szóló 2000. évi II. törvény (a továbbiakban: Öotv.)
- Öotv végrehajtásáról szóló 313/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet)

A fenti jogszabályok előírásai értelmében a települési önkormányzat az egészségügyi alapellátás körében gondoskodik a fogorvosi ellátásról, valamint az iskola-egészségügyi ellátásról. Csobánka településen a fogorvosi alapellátás szempontjából egy körzet került kialakításra, amely a település teljes közigazgatási területét magában foglalja¹.

Az Öotv. 1. § (1) bekezdés c) pontja alapján praxisjog az egészségügyi államigazgatási szerv által az a) pont szerinti orvos (a területi ellátási kötelezettség körében az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény szerint a házi orvos, a házi gyermekorvos, a fogorvos- együttesen: házi orvos) részére adott önálló orvosi tevékenység nyújtására jogosító engedélyben foglalt jog, amely alapján önálló orvosi tevékenység területi ellátási kötelezettséggel, meghatározott körzetben végezhető.

Az Öotv. 2. §-a kimondja, hogy a házi orvos önálló orvosi tevékenységet – akadályoztatásának jogszabályban meghatározott eseteit kivéve - csak személyesen folytathat az önkormányzat által meghatározott házi orvos körzetben, a praxisjogot engedélyező határozat jogerőre emelkedésétől.

A praxisjog tehát a praxisengedélyben foglalt - személyhez kapcsolódó vagyoni értékű jog, amely területi ellátási kötelezettséggel, meghatározott körzetben végezhető önálló orvosi tevékenységhez kapcsolódik.

A Korm.rendelet 13/A. § (1)-(2) bekezdései alapján a praxisjog elidegenítésére a feladat-ellátási szerződés vagy az egészségügyi szolgálati jogviszony megszűnését követő 6 hónap alatt van lehetőség. A 7. § (1) bekezdés e) pontja szerint, ha a praxisjog elidegenítésére nyitva álló határidő eredménytelenül telik el, a határidő leteltét követő nappal a praxisengedélyt vissza kell vonni.

Ez azt jelenti, hogy a doktornőnek 2024. december 31. napjáig van lehetősége praxisjogának értékesítésére, arról azonban a jelenleg hatályos jogszabályok szerint nem mondhat le.

A praxisjogát értékesíteni kizárólag olyan orvos részére tudja, aki házi orvos tevékenység végzésére a vonatkozó jogszabályok rendelkezései szerint erre jogosult, és megfelel a Korm.rendeletben foglalt feltételeknek.

A doktornő beadványában jelezte azt is, hogy a jelenlegi gazdasági körülmények között a praxisjog értékesítése nagyon nehézkes, ezért is fordult az önkormányzathoz eladási szándékával.

Feladat-ellátásának alternatívái

Az önkormányzatnak a fogorvosi egészségügyi alapellátást kötelező feladata azt a szolgáltatóval kötött feladat-ellátási szerződésben foglaltaknak megfelelően biztosítja².

A fogorvosi ellátás biztosítására a jövőben két mód kínálkozhat.

¹ Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testületének az egészségügyi alapellátásról és közzeteinek kialakításáról szóló 8/2015 (IX.28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: R.) 3. § (2) bekezdés

² lásd.: R. 4. § (1) bekezdés

1. Egyfelől az önkormányzat a doktornő ajánlatának elfogadásával az ingatlan, így a rendelő megvásárlása mellett dönthet, ez esetben a jelenlegi helyszínen, önkormányzati tulajdonú rendelőben tudná e feladatot ellátni, az ingatlan résztulajdonának megszerzésével. Az önkormányzat megfelelő fedezettel az ingatlan megvételére jelenleg nem rendelkezik, az csak legalább egy ingatlan eladásából lenne biztosítható.

2. Másik megoldás: az Egészségház bérlete útján biztosított rendelőben történő feladatellátás lehet, ahol van megfelelő helyiség fogorvosi rendelő kialakítására, ehhez azonban az Egészségház bérleti szerződésének megfelelő módosítására van szükség.

Tekintettel a fentiekre, amennyiben 2024. július 1-jétől a feladat-ellátás nem lesz biztosított, úgy a feladat átmeneti ellátására kijelölést kell kérni az Országos Kórházi Főigazgatóságtól arra az időszakra, amíg a feladat-ellátás helyben biztosíthatóvá válik. Ez függ nagyban attól is, hogy a doktornő rendelőjét és/vagy praxisjogát a rendelkezésére álló időn belül értékesíteni tudja-e.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, valamint az alábbi határozati javaslatok valamelyikének elfogadására.

HATÁROZATI-JAVASLAT

„A” verzió

Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (V. 30.) önkormányzati határozata Döntés fogorvosi rendelő megvétele tárgyában

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Csobánka 395 helyrajzi számú ingatlan 215/1186 tulajdoni hányadára vonatkozó vételi ajánlattal nem kíván élni.
2. felkéri, a polgármestert, hogy dr. Kiss Annamária fogszakorvost jelen döntéséről értesítse.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

„B” verzió

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Csobánka 395 helyrajzi számú (természetben: 2014 Csobánka, Béke út 3.) ingatlan 215/1186 tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjogát a Potocska és Társa Bt. értékbecslése figyelembe vételével..... ,- forint vételárért meg kívánja venni.
2. felkéri és felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontra vonatkozóan a vételi szándéknyilatkozatot aláírja és megküldje dr. Kiss Annamáriának.
3. felkéri a polgármestert, hogy az ingatlan megvételéhez szükséges forrás biztosítására ingatlan/ingatlanok értékesítésére vonatkozó felhívást előkészítse.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Csobánka Község Polgármestere és Képviselő Testülete
2014 Csobánka Fő út 1.

Tárgy: Fogorvosi alapellátás

Tisztelt Polgármester úr!
Tisztelt Képviselők!

Mint Önök előtt is ismeretes, nyugdíjba vonulásom miatt felmondtam a fogorvosi egészségügyi alapellátásra kötött szerződésünket. Ennek értelmében 2024. július 1. napjával kezdődően nem biztosítom a községben a fogorvosi alapellátást a tulajdonomat képező rendelőben.

Az év eleje óta hirdetem a rendelőt és a praxist. Igen sok érdeklődő jelentkezett, de senki sem akarja megvenni a rendelőt, nem akar ekkora összeget befektetni. Szívesen vennék meg a praxist, dolgoznának a községben, de csak kisebb befektetést vállalnának.

Ugyanis az eltelt több mint két évtizedben, amióta a községben dolgozom, nagyon megváltoztak az alapellátás működtetésének a feltételei. Egyre több önkormányzat biztosítja az ott dolgozó fogorvos részére a rendelő helyiséget, sok helyen a rendelő berendezését is bérleti díj felszámolása nélkül, néhol még a rezsiköltségeket is átvállalják.

Így a máshol meglévő sokkal kedvezőbb ajánlatok versenyképtelenné teszik az én rendelőmet, esélyem sincs arra, hogy el tudjam adni.

Mivel júliustól a fogorvosi alapellátás biztosításának kötelezettsége visszaszáll a község Önkormányzatára, nyilván Önök is elgondolkoztak már azon, hogy ezt hogy fogják megoldani.

Ezért felajánlom a Béke út 3. szám alatt lévő rendelőmet az Önkormányzatnak megvételre. Valószínűleg gyorsan találnának megfelelő fogorvos jelentkezőt a praxisra, ha ingyen vagy csak kisebb anyagi befektetés esetén jutna hozzá a kolléga.

Még a meghirdetés előtt ingatlan szakértővel készítettem egy értékbecslést. Az elkészült Értéktanúsítvány alapján az ingatlan vételára 32.300.000 HUF. A berendezésért 7.000.000 HUF-ot kérek.

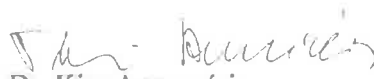
Tehát az ingatlan és a berendezés ára együttesen 39.300.000 HUF.

(Az Értéktanúsítvány másolatát mellékelem.)

A jelenlegi jogszabályok értelmében a praxisjog még a munkavégzés megszüntetése után hat hónapig engem illet, árulhatnám, de az eltelt hónapok alatt egyértelművé vált a számomra, hogy az eladás ilyen feltételek mellett reménytelen. Ezért a praxisjogot visszaadom a községnek.

Kérem ajánlatom szíves megfontolását!

Csobánka, 2024. május 13.


DR. KISS ANNAMÁRIA
FOG SZAKORVOS
1012 Budapest, Kuny Domokos u. 3.
Telephely: 2014 Csobánka, Béke u. 3.
Adószám: 55020603-1-41

Csobánka Polgármesteri Hivatal 139	
Esküztől:	2024 MÁJ. 13
Ugyanaz:	012664/2024
Előrel. sz.:	
Ugyanaz:	1.25.

3101

Értéktanúsítvány

Megbízás kelte: 2024.01.09
 Megbízó: dr. Kiss Annamária
 Szemle időpontja: 2024.01.16
 Szemlét végezte: Potocska Zoltán

Cím: 2014 Csobánka,
 Béke út 3.

Megye/Régió-Kerület

Ingatlan jellemzői

Ingatlan fajtája: Lakóház, udvar
 Építés éve: 1930
 Helyrajzi szám: 305
 Lakássegység: 1 db fogorvosi rendelő
 Értékelt tul.hányad: 215/1186
 Fekvés: belterület
 Építési mód: hagyományos
 Kialakítás: közepes
 Alaprajz: átlagos
 Építési állapot: jó

Értékelő csoport: Potocska és Társa Bt.
 Értékbecslő: Potocska Zoltán
 Telefon: ingatlanvagyon-értékelő
 +36 30 9509425
 Nyilvántartási szám: IVEK 01/2010/0037
 Pomáz, 2024.01.22

Ingatlan azonosító: fogorvosi rendelő
 Ügyfél neve: dr. Kiss Annamária
 2014 Csobánka,
 Béke út 3.

Felújítás éve: 2001
 Telek területe: 1 186 m²
 Értékelt telekrész: 215 m²
 Nettó terület: 59,4 m²
 Redukált terület: 53,0 m²
 Lakások sz.: 0 db
 Gazd.egys.sz.: 1 db

Magyarázat: fekvés, környezet, koncepció, vételár, építési/bővítési/korsz. költség, konkurencia, értékesíthetőség, összehyomás

Az értékelés tárgya a 2014 Csobánka, Béke út 3. szám alatt fekvő, 395 hrsz-ú ingatlan 215/1186 tulajdoni hányada. Az értékelt ingatlanrész az épület utcafronti része, ahol fogorvosi rendelő található. Az ingatlan a település központjában, a Béke út és a Fő út kereszteződésének közelében fekszik. Környezetében hasonló korú lakóházak, kereskedelmi ingatlanok és közintézmények láthatók. Az ingatlanhoz vezető útvonal aszfalt burkolatú. Alapellátást biztosító infrastruktúra kb. 200 méteres körzetben belül elérhető, távolsági autóbusz megállója az ingatlan előtt található. A telek szabálytalan alakú, É-D-i tájolású, közbelső, közepes É-i lejtésű, az utcafronton terméskő lábazatos fémkerítéssel, az oldalhatárokon dróthálóval kerített, felszíne zúzott kővel szórta, illetve néhány dísznövénytel telepített, gondozott. A házrész földszintes, hagyományos szerkezetű, téglából és vályogfalazatú, fa szerkezetű, síkpala fedésű nyeregtető, vakolt homlokzatú, fa szerkezetű, hagyományos üvegű nyílászáró, központi, gázfűtésű radiátoros fűtésű. Legutóbbi felújítását 2001-ben végezték el, amikor a teljes gépészetet, a padló- és falburkolatokat, a vízvezetékcsatlakozásokat kicserélték, további felújítást nem igényel, de korszerűsülnének a hagyományos üvegű külső nyílászárók. Megbízó az értékeléshez tulajdoni lapot és térképmásolatot nem adott át, ezért az ingatlan-nyilvántartás adatait nem tudtam vizsgálni. Az ingatlanrész üzlethelyiségként, illetve Irodahelyiségként értékeltem, az épületben található fogorvosi berendezéseket és a rendelő működéséhez szükséges praxisjogot figyelmen kívül hagytam.

Ingatlan 215/1186 tul. hányad forg. értéke:

32 300 000 HUF

ez megfelel

609 400 Ft/m²



az értékelt épületrész



rendelő

Potocska Zoltán

Potocska és Társa
 Kereskedelmi Szolgáltató Bt
 2013 Pomáz, Liliom utca 33.
 Adószám: 24508509-2-13