



Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.
+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Előterjesztés száma: **136/2026.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. október 20-ai rendes nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Javaslat a jövőben megvalósítandó egészségügyi házról és ennek finanszírozási elképzeléseiről	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	dr. Lukács Adrienn	
Szakmai szempontból ellenőrizte:		
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető	
Törvényességért felelős:	dr. Lukács Adrienn jegyző	
Tárgyalja:	Pénzügyi Bizottság, Településfejlesztési Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:	-	
Javasolt meghívott:		
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	egyszerű szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	<u>nem</u>	

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

I./ Előzmények

Szada Nagyközség Önkormányzata a 2026. évben nagyon sok, az egészségügyi alapszolgáltatással kapcsolatos döntést hozott, melyek eredményképp javult az alapellátáshoz tartozó orvosi, védőnői, gyermekorvosi ellátás színvonala. A Képviselő-testület kifejezte elkötelezettségét, hogy Szada egészségügyi alapellátása mellett teljes mellszélességgel kiáll és mindent megtesz annak érdekében, hogy az ellátás minden körülmények között biztonságos és biztosított legyen és az egészségügyben dolgozó kollégák a lehető legjobb körülmények között láthassák el feladatukat.

2026 októberére számos alternatívát megvizsgálva - a Szadai Szociális Alapszolgáltatási Központ épületében kialakításra került egy orvosi rendelő, melyet napokon belül a 2. számú háziorvosi körzet orvosa, Dr. Dobos Vadim birtokba vesz. A jelzett és szükségesnek tartott felújítások elvégzésre kerültek a Rákóczi úti rendelőben, így Dr. Ács Tamás rendelője is komfortosabbá és nagyobbá vált. Parkolók kerültek kialakításra a rendelő környékén. A rendelő felszereltsége modernizálásra, korszerűsítésre került. Támogatási szerződések kerültek megkötésre felnőtt háziorvosainkkal, gyermekorvosunkkal, így vegyes finanszírozási rendszerben anyagi támogatás is biztosított lett, mert a támogatási összeg felül a rezsiköltségeket, a veszélyes hulladék elszállításának költségeit az Önkormányzat átvállalta.

Ezen döntésekkel az Önkormányzat a 2026 júniusában vállalt kötelezettségeit részben teljesítette, de nem ért véget az egészségügyi alapellátás, az egészségügyi dolgozók segítése. Felülvizsgálat alatt áll a helyi adókról szóló rendelet, melynek módosításával 2027. évtől az alapszolgáltatásban dolgozó háziorvosok (gyermek és felnőtt) adómentességet kapnak, azaz helyi iparüzési adó megfizetése alól mentesülnek.

Fenti vállalások mellett egy sokkal nagyobb és hosszabbtávú vállalat is tett az önkormányzat, melynek megvalósítása nem egy – két hónap, de nem is egy év, hanem 2-3 évben számolható középtávú folyamat. Legelőször 2009-ben merült fel az Egészség ház létesítésének gondolata és akkori testület engedélyezési tervdokumentációt készítettek arra a telekre ahol most a Posta közti óvoda áll. Saját erő akkor nem állt rendelkezésre a megvalósításhoz, pályázat pedig óvoda létesítésére nyílt meg 2013-ban, így a tervezett Egészség ház ezt követően egészen 2019-ig nem merült fel testületi egyeztetéseken. A 2019-ben újra hosszútávú feladatcélként tűzte ki a település szempontjából szükségesnek tartott Egészség ház megvalósítását a képviselő testület. Ezt követően 2026.júniusban pedig a kialakult praxishelyzet miatt sürgető intézkedései közé, prioritásként kezeli az egészség ház megvalósíthatóságát.

A projekthez szükséges telek rendelkezésre áll a Rákóczi utcában, közel a nagyközség központjához, ahol mindenki számára könnyen megközelíthető. Az Egészség ház tervezetét már 2026. II. félévében szerettük volna elindítani, de sajnos áttekintve az önkormányzat anyagi lehetőségeit megállapítható, hogy forráshiány miatt erre nincs lehetőségünk ebben az évben. Bár a jövő évi országos költségvetés még nem ismert, nem vagyunk bizakodóak jövő évi lehetőségeink tekintetében és nem látjuk előre azt sem, hogy a pályázati források hogyan nyílnak meg és milyen lehetőségeink lesznek a jövőt illetően. Országgyűlési képviselőnkkel folytatott egyeztetéseink során konkrét pályázati kiírás, időpont, tárgykör lehetősége nem merült fel, így arra kell felkészülnünk, hogy jelen állás szerint az Egészség ház megvalósítása hitelfelvétellel oldható meg.

Megvizsgáltuk azt a lehetőséget is, hogy az Önkormányzat a tulajdonában lévő „Félkész ház” néven ismert - jelenleg szerkezetkész építmény – megfelelő lenne-e Egészség ház kialakítására. Sajnos az ingatlan nem megfelelő Egészség ház kialakítására sem településszerkezeti elhelyezkedése, sem szerkezeti adottsága miatt. Befejezéséhez, az építkezés folytatásához az Önkormányzat nem rendelkezik a szükséges anyagi forrással, továbbá településképi szempontból kedvezőtlen, illetve állagmegóvása folyamatosan anyagi terhet jelent az Önkormányzat számára.

Az ingatlanról röviden: Az Önkormányzat 2022. év folyamán a Z/83/2022. (V.26.) számú Képviselő-

testületi határozatával döntött a Szada, belterület 941/2 helyrajzi számú „*kivett, beépítetlen terület*”, megnevezésű, természetben Szada, Berek utca 42. szám alatti ingatlan megvásárlásáról, amelyen egy félkész felépítmény található. Az Önkormányzat az ingatlant bruttó 110 M Ft vételáron vásárolta meg a tulajdonostól, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya az Önkormányzat tulajdonjogát az ingatlanra a 238.412/2022.06.29 ügyiratszámú határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba. Tekintettel, hogy az Önkormányzat forrással nem rendelkezik, az ingatlan hasznosítását vizsgáltuk meg.

Ezen telek mellett valósult volna meg - a 2007 óta tervekkel rendelkező, de 2024-ben a támogatási listáról levett - az új iskola megépítése, melyben előrelépés nem történt a Dunakeszi Tankerületi Központ részéről, így elvetettük azt az ötletet is, hogy a felépítményt főzőkonyha célra alakítsuk ki, hogy a gyermekélelmezés az iskola mellett elhelyezkedő, megfelelő kapacitású főzőkonyhában valósulhasson meg. A megvalósításra folyamatosan nyomon követtük a pályázati lehetőségeket, de sajnos az elmúlt években ilyen típusú pályázat sem kerül kiírásra, így a fentiek alapján a konyha megvalósítása nem realizálódott. Figyelembe vettük a 4 év alatt előkészített TÖOSZ által 2025.decemberben Területfejlesztési Minisztériumnak átadott részletes finanszírozási, pályázati programtervet, amely az EU-s források célterületeit, felhasználási módozatait tartalmazta a kisvárosok, nagyközségek számára is. Ezt a programtervet az előző és a jelenlegi kormány nem fogadta el, pályázati kiírások nem jelentek meg.

Felmerült annak a lehetősége is, hogy a felépítménybe kerülnének kialakításra osztálytermek, de a bejárás során kiderült, hogy a törvényi előírások betartása mellett nem alkalmas ezen funkciónak.

Másik befektetési ötlet egy szociális otthon kialakítása volt, ebben az ügyben tárgyalások is folytak, de a befektetővel a tárgyalások hamar befejeződtek, mert elállt.

Ezt követően több tárgyalást folytattunk, hogy milyen önkormányzati működéshez kapcsolható funkcióval tudnánk ennek az ingatlannak a hasznosítását megvalósítani, sajnos eddig sikertelenül.

Az eddigi tapasztalatok azt mutatják, hogy az ingatlan jelenlegi adottságaival nem vonzó befektetési szempontból, így más hasznosítási lehetőséget is meg kell fontolni, ehhez azonban szükséges, hogy az Önkormányzat a hatályos helyi építési szabályzatát felülvizsgálja. A jelenleg Vt-4 építési övezetére vonatkozó rendelkezések, amely egy telekre egy lakás felépítését engedélyezik nem teszik lehetővé, hogy ez az ingatlan a befektetők számára vonzó legyen és értékesítésre kerüljön. A ház jelenlegi adottságaival alkalmas lehet 12 lakás és 2 irodahelyiség kialakítására a meglévő felépítményben, anélkül, hogy a beépítési %-ot, vagy az épület magasságát megváltoztatná. A korábbi felmérések, tervek alapján a telek belterületi fekvésű, művelés alól kivett, rajta sem örökségvédelmi, sem természetvédelmi érték nincs. Nem érinti az ökológiai hálózat és a tájképvédelmi terület övezete sem. Ahhoz, hogy a többlakásos és irodahelyiséges elképzelés megvalósulhasson, szükségessé válik a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosítása, de ez a döntés nem képezi részét jelen előterjesztésnek. Amennyiben a HÉSZ módosítása megtörténik, megnyílik a lehetőség az ingatlan ilyen típusú hasznosítására és amennyiben a Képviselő-testület olyan hasznosítás mellett dönt, hogy az ingatlan értékesítésre kerül, a befolyt pénzt az Egészségház megvalósítására költhetné. Ehhez egy Egészségügyi Alap néven futó elkülönített előirányzatot hoznánk létre a költségvetésben.

A HÉSZ módosításával csak megteremtjük annak a lehetőségét, hogy a telek és az adott felépítmény a korábbi felmérések eredményei alapján ezen funkcióval jobban hasznosítható legyen. Hangsúlyozni szeretném, hogy ez csak egy lehetőség, az ingatlan későbbi hasznosításáról, esetleges eladásáról minden esetben a Képviselő-testület egyedi határozatban dönt.

A Félkész házról 2026. február hó folyamán értébecslés készült, melynek alapján az ingatlan jelenlegi bruttó forgalmi értéke 300,7 M Ft; az ingatlan értékesítésével az Önkormányzatnak bevétele keletkezne, melyet fenti célra fordíthatna.

Még hosszú idő áll előttünk, de eltökélt szándékom és a későbbiekben mindent megteszek annak érdekében, hogy amennyiben valóban értékesítésre kerül az ingatlan és társasház alakulna ki a meglévő

építményben, az önkormányzat lakást/okat tulajdonjogot szerezne, melyet szolgálati céllal hasznosíthatna annak érdekében, hogy alapfeladati ellátásához szükséges személyi állománynak lakhatási segítséget is tudjon nyújtani, ebbe a körbe beleértve az egészségügyi dolgozókat is, de természetesen ez a jövő kérdése, jelenleg ötlet szinten jeleztem az előterjesztésben.

Hangsúlyozni szeretném, hogy az ingatlan hasznosításával az önkormányzati vagyon nem csökken, hiszen megvalósulhat egy régen tervezett és településünk számára kiemelkedően fontos beruházás egy Egészségház megépülésével. A vagyonból vagyont elv érvényesülne a hasznosítás során.

Az Egészségügyi Alap létrehozása során hangsúlyozni fogjuk, hogy kizárólag az Egészségház terveinek elkészültére és egészségügyi beruházásra fordítható, így kizárva annak lehetőségét, hogy működési költségként a befolyt bevétel felélésre kerüljön. Az Alapban található összeg megfelelő alapot teremthet egy pályázati önrészhez is, vagy amennyiben hitelből tudja az Önkormányzat megvalósítani az Egészségházat önrészként, vagy önerőként funkcionálna a félretett összeg.

Tisztelt Képviselő-testület! Kérem, hogy az előterjesztésben leírtakat megtárgyalni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

.../2026. (X.20.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért a 136/2026. számú előterjesztésben foglaltakkal és kifejezi a Szada, belterület 941/2 helyrajzi számú „*kivett, beépítetlen terület*”, megnevezésű, természetben Szada, Berek utca 42. szám alatti ingatlan hasznosítási szándékát.

A Képviselő-testület a hasznosítás érdekében – külön döntésben – módosítani kívánja a Helyi Építési Szabályzatát.

A Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §-ának (4) bekezdésében egészségügyi alapellátás helyben történő biztosítása színvonalának növelése érdekében a hasznosításból befolyt összeget Egészségügyi Alapként elnevezett előirányzatként beépíti éves költségvetésébe és kifejezi szándékát, hogy ezt az összeget a megépülő Egészségház tervezésére és kivitelezésére kívánja fordítani.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Szada, 2026. október 8.

Pintér Lajos
polgármester