

Jóváhagyott előterjesztés

2025 JÚN 12.

ELŐTERJESZTÉS

a volt Észak-Pesti Kórház hasznosítási lehetőségeiről, a lakáselidegenítésből
származó bevétel felhasználásáról és a 33-mas épület felújításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények

A volt Észak-Pesti Kórház (a továbbiakban ÉPK) Pestújhelyen az Örjárat utca 1-5. szám alatti 82285 hrsz.-ú ingatlanon helyezkedik el. Az ingatlan városszerkezeti szempontból önálló tömböt képez, minden oldalról közterület határolja (Pestújhelyi út - Adria utca - Örjárat utca - Neptun utca), területe 70 533 m².

Az ÉPK teljes területe műemléki környezet, a múlt századfordulón épült, pavilonos telepítésű szecessziós épületek, továbbá a Molnár Farkas és Fischer József által tervezett Bauhaus épület egyedi műemléki védetség alatt állnak.

A telken lévő épületállomány jelentős része használaton kívüli. A 11. számú épületben szakorvosi rendelő működik a hozzátoldott 12. számú portaépülettel, valamint a 13. épület felújítása történt meg szintén egészségügyi funkciókkal (tüdőszűrő-állomás, háziorvosi rendelő, fizioterápia), továbbá az 5. számú műhely épület helyén egy új mentőállomás kapott helyet.

Az ÉPK területének ½ tulajdoni hányada az oroszok kivonulását követően az 1006/1992 (I. 20.) Korm. határozattal került Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonába, míg a másik ½ tulajdoni hányad sokáig hol a Fővárosi Önkormányzat, hol a Magyar Állam tulajdonában volt.

Az ingatlan a 1570/2014. (X.10.) Korm. határozat alapján, 2015 júliusa óta van Önkormányzatunk 100%-os tulajdonában.

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény alapján a tulajdonjog megszerzésétől (2015. július 15.) számított 15 évig a törvény erejénél fogva elidegenítési tilalom áll fenn, amely értelemszerűen csak a 2015. évi megállapodással érintett ½ tulajdonrészre vonatkozik.

A 1570/2014. (X.10.) Korm. határozat rendelkezik a terület hasznosítási céljairól is, amelyekben belül alapvetően egészségügyi, szociális, kulturális, sport, szabadidő és saját tulajdonú lakó funkciók lehetnek.

Az Észak-Pesti Kórház területének rendezése évtizedek óta meghatározó kérdése a kerületünk jövőjének. Az elmúlt években több koncepció és hasznosítási javaslat készült, a terület fejlesztésére (alapvetően a 1570/2014. (X. 10.) Korm. határozatban meghatározott egészségügyi, szociális, oktatás, kutatás, sport funkciókra), ezek azonban figyelmen kívül hagytak fontos megvalósíthatósági kérdéseket.

Az előterjesztés célja, hogy egy olyan ténylegesen megvalósítható, a terület jelenlegi jogi kötöttségével, valamint az önkormányzat gazdasági helyzetével összhangban lévő koncepció irányába haladjon önkormányzatunk, amely Pestújhely, valamint a kerületben élők érdekeit is egyaránt figyelembe veszi. Ezért a Képviselő-testület IV. negyedévi ülésére benyújtandó részletes anyag előkészítése során fontosnak tartjuk a Képviselő-testület valamennyi tagja véleményének kikérését, valamint a kerületben élők véleményének meghallgatását társadalmi egyeztetés formájában.

Az elmúlt években terület fejlesztésre alkalmassá tétele érdekében a használaton kívüli és építészeti értéket nem képviselő épületek bontása több ütemben megtörtént. A koncepcióknak megfelelően uszoda létesítésére, idősek otthonára építési engedélyeket kértünk és kaptunk, de sajnos ezek megvalósítására megfelelő forráshiány miatt már nem került sor. Felmerült egy Hagyományos Kínai Gyógyászati Központ létesítése állami forrásból a 6. és 7. jelű épületben, de építési engedély megszerzésén túl ez az elképzelés sem került megvalósításra rajtunk kívül álló okok miatt. A használaton kívüli épületek állagmegóvása is komoly anyagi ráfordítást igényelne, mellyel jelenleg nem rendelkezik Önkormányzatunk. Forrásbiztosítás és pályázati lehetőségek felmérése érdekében levélben megkerestük az Építési és Közlekedési Minisztériumot, a Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztériumot és a Belügyminisztériumot is, de sajnos egyik tárcától sem kaptunk pozitív választ. (a minisztériumi levelek az előterjesztés 4. mellékletét képezik)

A hatályos Integrált Településfejlesztési Stratégia a volt Észak-Pesti Kórház akcióterület tekintetében a terület hasznosítási lehetőségeinek feltérképezését tűzte ki középtávú célul, mivel a saját erőből történő hasznosítás jelenleg a kerület gazdasági erejét meghaladja.

Az utóbbi egy évben több fejlesztő is érdeklődött az ÉPK ingatlana és meglévő épületeinek hasznosítása iránt, akik magánegészségügyi, illetve lakófejlesztést kívántak a területen megvalósítani. Az elidegenítési tilalom miatt azonban komoly beruházói szándék nem körvonalazódott. A jobb hasznosíthatóság érdekében felmerült a telek megosztási módjának a felmérése is, melynek eredményeként a kerületi építési szabályzatba a megosztás szabályozási szintű lehetősége beillesztésre került.

A hatályos kerületi építési szabályzatban a terület Vi-2/SZ-V1 jelű intézményi építési területbe sorolt, ahol a legnagyobb beépítés mértéke 30%, a legkisebb zöldfelületi arány 35%, a legnagyobb épületmagasság 15 m lehet. A Pestújhelyi utcával párhuzamos telekosztás lehetőségének részletes feltételeit az övezeti előírások tartalmazzák.

Fenti előzmények áttekintését követően a Főépítészeti Iroda elkészítette az ÉPK fejlesztési lehetőségeinek egy lehetséges koncepcionális hasznosítási javaslatát, a terület mai helyzetének és a jelentkező piaci igényeknek a figyelembevételével. Látva az Önkormányzat gazdasági lehetőségeit és a pályázati lehetőségek szűkülését, olyan megoldást kerestünk,

melynek gazdasági bevétele forrást tud biztosítani a terület épületállományainak megőrzésére, továbbá „csökkenti” az Önkormányzat feladatait. A javaslat lényege, hogy a Pestújhelyi út felé eső közel 20 000 m² nagyságú terület elidegeníthető lehet, de csak szigorú kötöttségekkel, annak érdekében, hogy a terület mind építészeti, mind zöldterületi adottságai megmaradhassanak.

Ennek főbb elemei

- a terület átjárhatóságát, közhasználatát biztosító „közhasználatcéljára átadandó területsáv” rögzítése
- az eladásra javasolt területen álló 4-es jelű műemléképület kötelező felújítása és hasznosítása.

A hasznosítási javaslatban megvizsgáltuk és javaslatot teszünk az új épületek magasságára, az új épületek közötti légtérarányra, parkolás biztosítására, építészeti tömegképzésre, mind a meglévő műemléki környezet, mind a szomszédos beépítések figyelembevételével. Alapvető cél a terület átjárhatóvá és mindenki által használhatóvá tétele, melynek alapvető eleme a területen áthaladó zöld gyalogos tengely lenne. Ezt ütemezetten, a terület egyes épületeinek felújításával összhangban lehetne megvalósítani. A hasznosítási javaslatot az előterjesztés 1. sz. melléklete tartalmazza.

Az elidegenítési tilalom részletei ügyében az Országos Kórházi Főigazgatósággal (jogutód tulajdonosi joggyakorló) kell felvenni a kapcsolatot, és kezdeményezni kell az elidegenítési tilalom meghatározott területre történő terhelését, tekintettel arra, hogy az ingatlanok csak 1/2 tulajdoni hányada áll elidegenítési tilalom alatt. Az erről szóló majdani megállapodás meghatározza az elidegenítési javaslat időben megvalósítását, így e tekintetben annak megérkezését követően a megállapodásról külön előterjesztés fog készülni.

Megjegyzendő, hogy az egyedi műemléki védetség okán az ingatlan műemlék épületeinek elidegenítéséhez a kulturális örökség védelméért felelős miniszter jóváhagyása is szükséges.

Lakás elidegenítés bevételeinek felhasználása

Az Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. június 29-i ülésén került előterjesztésre és elfogadásra a *XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól* szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet módosításáról” szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet), amelynek értelmében az Önkormányzat lehetőséget biztosított az önkormányzati bérlakásban életvitelszerűen lakó bérlők részére arra, hogy az általuk lakott ingatlant megvásárolják.

A Rendelet alapján a jogosult bérlők, illetve többes bérlet esetén bérlőtársak 2023. szeptember 1. és 2024. január 31. közötti időszakban nyújthatták be vételi szándéknyilatkozataikat az erre a célra rendszeresített „Szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon.

Az Önkormányzat által meghirdetett kedvezményes lakásvásárlási program elsődleges célja a XV. kerületben élő bérlők lakhatási körülményeinek javítása és a kerülethez való lakossági kötődés erősítése volt. A program további, kiemelt célkitűzése az önkormányzati tulajdonban álló lakásvagyon értékének megőrzése, magas szintű hasznosítása és vagyongazdálkodásának hosszútávon fenntartható, racionalizált keretek közé helyezése.

Az önkormányzati bérlakások értékesítéséből származó bevétel meghatározó szerepet tölt be az Önkormányzat gazdasági és vagyongazdálkodási stratégiájában, elősegítve a közfeladatok ellátásához szükséges pénzügyi források biztosítását, valamint az önkormányzati vagyon értékének megőrzését és hatékonyabb működtetését. A program keretében befolyt bevételt az Önkormányzat elsősorban a fennmaradó önkormányzati lakásállomány fenntartható működtetésére és műszaki színvonalának emelésére kívánja fordítani.

Ezen túlmenően a befolyt összegek felhasználásával lehetőség nyílik új vagyongazdálkodási célok megvalósítására, továbbá az önkormányzati vagyon értékállóságának megőrzésére. A tulajdonosi szerkezet átalakításával párhuzamosan javul a vagyonhasznosítás hatékonysága, mivel a piaci viszonyokhoz közelítő értékesítés következtében megszűnnek a hosszú távon jelentkező, nem piaci alapú bérbeadással járó kockázatok.

Összességében megállapítható, hogy a kedvezményes lakásvásárlási programból származó bevétel nem csupán pénzügyi forrást jelent, hanem egy fenntarthatóbb, gazdaságosabb és céltudatosabb vagyongazdálkodás kialakításának lehetőségét is, amely mind az Önkormányzat, mind a helyi lakosság hosszú távú érdekeit szolgálja.

A kedvezményes elidegenítés értékesítési statisztikáját a 2. számú melléklet, a pénzügyi eredményeit az alábbi táblázat tartalmazza.

Kedvezményes elidegenítések*							
Év	Bizottsági döntések száma /db/	Szerződés-kötés					
		Teljesült		Folyamatban**		Későbbi időpontban***	
		Száma /db/	Értéke /Ft/	Száma /db/	Értéke /Ft/	Száma /db/	Értéke /Ft/
2023.	22	0	0				
2024.	166						
2025.	0			4	77 900 000	6	113 785 000
Összesen	188	178	2 350 870 000	4	77 900 000	6	113 785 000
MINDÖSSZESEN		188	2 542 555 000				

* Vagyongazdálkodási Osztályra visszaérkezett információk szerint bejegyzett tulajdonjog

** Vagyongazdálkodási Osztályra visszaérkezett információk tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog

*** Szerződés egyéb feltételek teljesülését követően kerül megkötésre

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 62. § (3) bekezdése értelmében az önkormányzati lakások értékesítéséből származó bevétel kizárólag lakáscélú, valamint az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházások megvalósítására fordítható, összhangban

a 98/2025. (III.27) határozattal elfogadott Gazdasági Programban leírt „a felszabaduló forrásból lehetőség lenne a bérlakás állomány minőségének jelentősebb javítására” céllal.

A jogszabályi rendelkezés maradéktalan érvényesítése érdekében az önkormányzati lakások elidegenítéséből várhatóan befolyó bevételt a fentiekben rögzített célkitűzésekkel összhangban elsődlegesen célszerű lenne a Budapest XV. kerület, belterület 82285 helyrajzi számon található, Észak-Pesti Kórház területén fekvő 33-as épület felújítására fordítani, mely beruházás eredményeként összesen 50 db bérlakás kerülhetne kialakításra.

Bérlakásértékesítési számla 2025. április 30-ai állapot szerinti adatok

Ssz.	Feladat	Egyedi értékesítés	Kedvezményes értékesítés*	2020-2025.IV.30-ig teljesített összesen
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Bevétel	1 751 061 531	2 197 195 000	3 948 256 531
2.	Kiadás	1 604 865 532		1 604 865 532
3.	Egyenleg	146 195 999	2 197 195 000	2 343 390 999

Megjegyzés: a 4. oszlop 1. sora nem tartalmazza azokat a bevételeket, amelyeknek a pénzügyi teljesítése megtörtént, de az ingatlan birtokbaadása nem.

33-as jelű épület helyreállítása

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok elidegenítéséből befolyt összegből – optimális esetben – a 33. jelű épület felújítható lehet.

Az épület eredetei, 1979-ben készült tervei fellelhetők. Az épület 1981. márciusát követően készült el és kapott használatbavételi engedélyt. Az épület 2 épületszárnyal, alagsor + 5 lakószint magassággal, haránt tartófallal, külső folyosóval és erkéllyel alagút zsalus technológiával készült. Az épület eredetileg is 50 egységes, lakófunkcióra (nővérszálló) készült, alaprajzi kialakítása mai elvárásoknak is megfelel. Az épületnek ma csak a tartószerkezete áll, a többi részét lecsupaszították, használható szerkezetek, nyílászárók, egyéb berendezések nem maradtak. Korábban készült statikai szakvélemények függőfolyosó részeit kell újra készíteni, a zárófödém egyes részeit kell megerősíteni.

Az épület két szárnya szinteltolással készült, melyet a középre telepített lépcsőház és az ahhoz kapcsolt függőfolyosó köt össze. Az épülethez lift nem készült, csak a helye került elvileg biztosításra, de a megvalósítás során mindenhol födém került beépítésre.

A felújítás eredményeképpen szintenként 4 db 33-38 m²-es 1 szobás és 6 db 62 – 67 m²-es 2+1½ szobás lakást nyerünk. Ez 5 szintre vetítve 20 db 1 szobás és 30 db 2+1½ szobás lakást, összesen 50 db felújított lakást eredményez. Az alagsorban minden lakáshoz tároló kialakítására van lehetőség. Az épület mai igényekhez megfelelő kiszolgálásához két lift építése szükséges.

Az épület felújításának sarkalatos problémája annak meglévő vasbeton szerkezeteinek utólagos hő és hangszigetelésének megoldása, melyre külön szakértő bevonása szükséges.

Az épület felújításával egyidejűleg a közvetlen környezetét is rendezni kell, parkolók, zöldterület kialakításával.

A felújítás a járulékos költségekkel előzetes költségbecslés alapján 1,7 -1,9 md Ft közé tehető nettó áron, mely a szükséges terveztetéseket követően tovább pontosodhat.

A helyreállítást követően az épület bérletként történő hasznosítása javasolt, a piaci albérlési árakhoz közeli értéken.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa törvény) lehetőséget ad a gazdálkodó szervezetek részére, hogy az ingatlan bérbeadási tevékenységet a gazdálkodó adókötelessé tegye az Áfa törvény 88. § (1) bekezdés b) pontja alapján. Az Önkormányzat 2025. január 1-ei hatállyal élt a jogszabály adta lehetőséggel és az ingatlan bérbeadási tevékenységet adókötelessé tette. A változás következtében a bérbe adott, illetve bérbeadás céljából épített ingatlanok építési költségeinek áfa tartalma visszaigényelhetővé vált.

Tekintettel arra, hogy a projekt – kedvező döntés esetén – megvalósítása több hónapos folyamat, úgy szükségesnek tartom a pénzeszköz értékállóságának a megőrzését, melynek keretében meg kell vizsgálni a rövid távú befektetések lehetőségeit.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2025. június „12.”

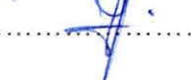

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: volt Észak-Pesti Kórház területének hasznosítási javaslata
2. számú melléklet „lakáselidegenítés táblázat
3. számú melléklet: 33. jelű épület általános szinti alaprajza
4. számú melléklet: minisztériumi levelek

2. Előkészítésért felelős szervezeti egységek:

Főépítész Iroda	2025. június „12.”
Jogi és Szervezési Osztály	2025. június „17.”
Vagyongazdálkodási Osztály	2025. június „18.”

Aláírás:	
Aláírás:	
Aláírás:	

- 3. Bizottságok:** Kerületfejlesztési Bizottság, Pénzügyi Bizottság
- 4. Egyeztetésre megküldve:**
- | | | |
|-------------------------|--------------------|---------------|
| Közigazgatási Főosztály | 2025. június „12.” | Aláírás:..... |
|-------------------------|--------------------|---------------|
- 5. Jegyzői láttamozás:** 2025. június „12.” Aláírás:.....
- 6. Meghívandók:** -
- 7. Háttéranyag** a Vagyongazdálkodási Osztályon és a Főépítési Irodán található.

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a volt Észak-Pesti Kórház fejlesztési lehetősége érdekében a(z) ... ikt. számú előterjesztés 1. számú mellékletét képező hasznosítási javaslatot – ezen belül a Pestújhelyi út melletti terület telekosztást követő elidegenítésének kötelező feltételeit – elfogadja.
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 26. (döntésre)
2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felkéri a polgármestert, hogy az 1. határozati javaslatban foglalt hasznosítási javaslattal kapcsolatban kezdeményezzen egyeztetést a Képviselő-testület tagjaival, valamint társadalmi egyeztetés keretében tegye lehetővé, hogy a kerületben élők véleményezhessék a hasznosítási javaslatot.
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. október 30.
3. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a volt Észak-Pesti Kórház ingatlanát érintő 50%-os elidegenítési tilalomnak a tervezett telekosztás után visszamaradó telekrészre történő terhelését kezdeményezi a tulajdonosi jogokat gyakorló Országos Kórházi Főigazgatóságnál. Felkéri a polgármestert, hogy az elidegenítési tilalommal kapcsolatos tárgyalást kezdje meg.
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 26. (döntésre)
2025. július 30. (elidegenítési tilalommal kapcsolatos tárgyalás kezdeményezése)
4. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a volt Észak-Pesti Kórház 33. jelű épület felújításának és abban 50 lakás kialakításának szándékával és annak környezetének rendezésével egyetért. Felkéri a polgármestert, hogy a felújítás megkezdéséhez szükséges előkészítések érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 26. (döntésre)
2025. októberi testületi ülésre

5. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a lakáselidegenítésből befolyt bevételeinek erre szükséges részét a volt Észak-Pesti Kórház 33. jelű épület felújítására és abban 50 lakás kialakítására kívánja felhasználni. A felújításhoz szükséges további tervek és döntések megszületéséig felkéri a polgármestert, hogy továbbra is biztosítsa az elkülönített számlán rendelkezésre álló pénzeszköz értékálló megőrzését.

Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 26. (döntésre)
2025. október 30.

Jogszabályi hivatkozások:

- *Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény*
- *A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény*
- *Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény*
- *A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet*
- *A Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet*

A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:

2025 JÚN 12.

Átvette:



örvényességi



felülvizsgálatra érkezett:.....

2025. 06. hó 12 -n

VOLT ÉSZAK-PESTI KÓRHÁZ HASZNOSÍTÁSI JAVASLAT



Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota
Önkormányzata

2025. június

Volt Észak-Pesti Kórház hasznosítási lehetősége

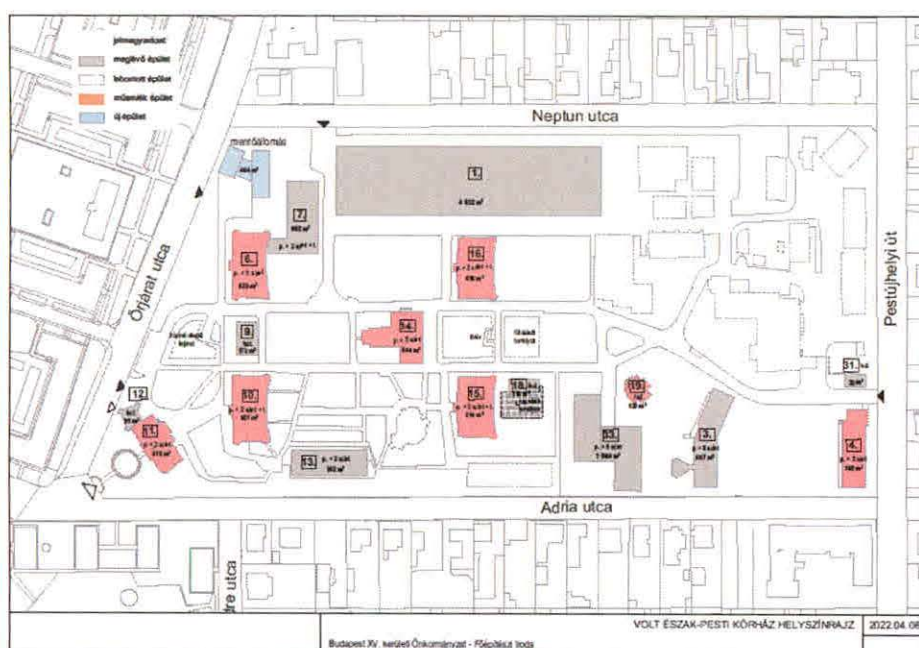
Helyszín

A Budapest XV. kerület, Órjárat utca 1-5. szám alatti (82285 hrsz.) volt Észak-Pesti Kórház (a továbbiakban ÉPK) ingatlanja Pestújhelyen helyezkedik el. Az ingatlan városszerkezeti szempontból önálló tömböt képez, minden oldalról közterület határolja (Pestújhelyi út – Adria utca – Órjárat utca – Neptun utca), területe 70.533 m².

A terület ma körbekerített, egyfajta zárványként helyezkedik el Pestújhelyen.



A volt kórház területe műemléki környezet, a múlt századfordulón épült 7 db pavilonos telepítésű szecessziós épület, továbbá a Molnár Farkas és Fischer József által tervezett Bauhaus épület ma egyedi műemléki védetség alatt áll.



Tulajdonviszony

A múlt század fordulóján épült egészségügyi intézmény a második világháborút követően kárpótlásként került az oroszok kezébe, akik továbbra is egészségügyi intézményként hasznosították, és több újabb épületet létesítettek. A rendszerváltást követően az ingatlan 50%-a Budapest XV. Kerületi Önkormányzat tulajdonba került, míg a másik 50% hol a Fővárosi Önkormányzat, hol a Magyar Állam tulajdonát képezte.

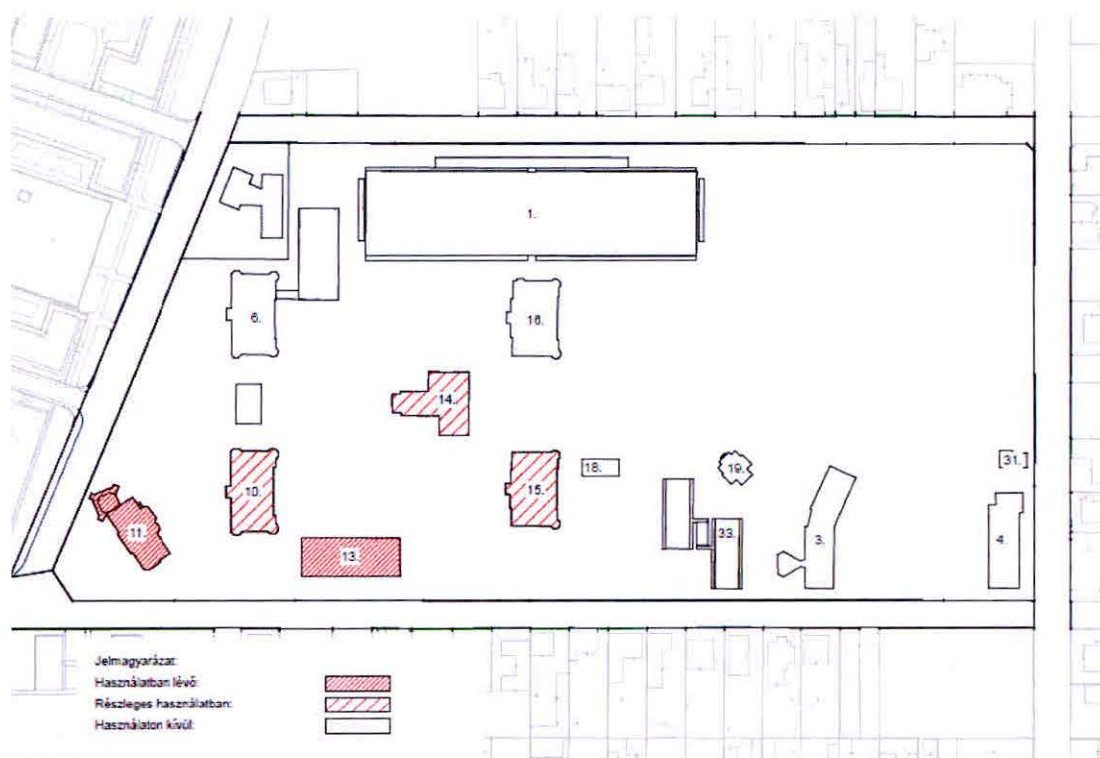
Az ingatlan 2015. július 15-e óta 100%-os önkormányzati tulajdonban van a 1570/2014. (X. 10.) Kormányhatározat (a továbbiakban: Kormányhatározat) értelmében.

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény alapján 15 éves elidegenítési tilalommal terhelt az ingatlan 50%-a, mely korlátozás 2030. július 15-ig áll fenn.

Jelenlegi használat

A telken lévő épületállomány jelentős része használaton kívüli. A 11. számú épületben szakorvosi rendelők működnek a hozzátoldott 12. jelű portaépülettel, valamint a 13. jelű épület felújítása történt meg szintén egészségügyi funkciókkal (tüdőszűrő-állomás, háziorvosi rendelők, fizioterápia), továbbá az 5. jelű műhely épület helyén egy új mentőállomás kapott helyet. 10. jelű épületben ~330 m² nagyságú területet bérel a Bethesda Kórház mosoda üzemeltetés céljából, valamint több kisebb bérlemény található az épületekben.

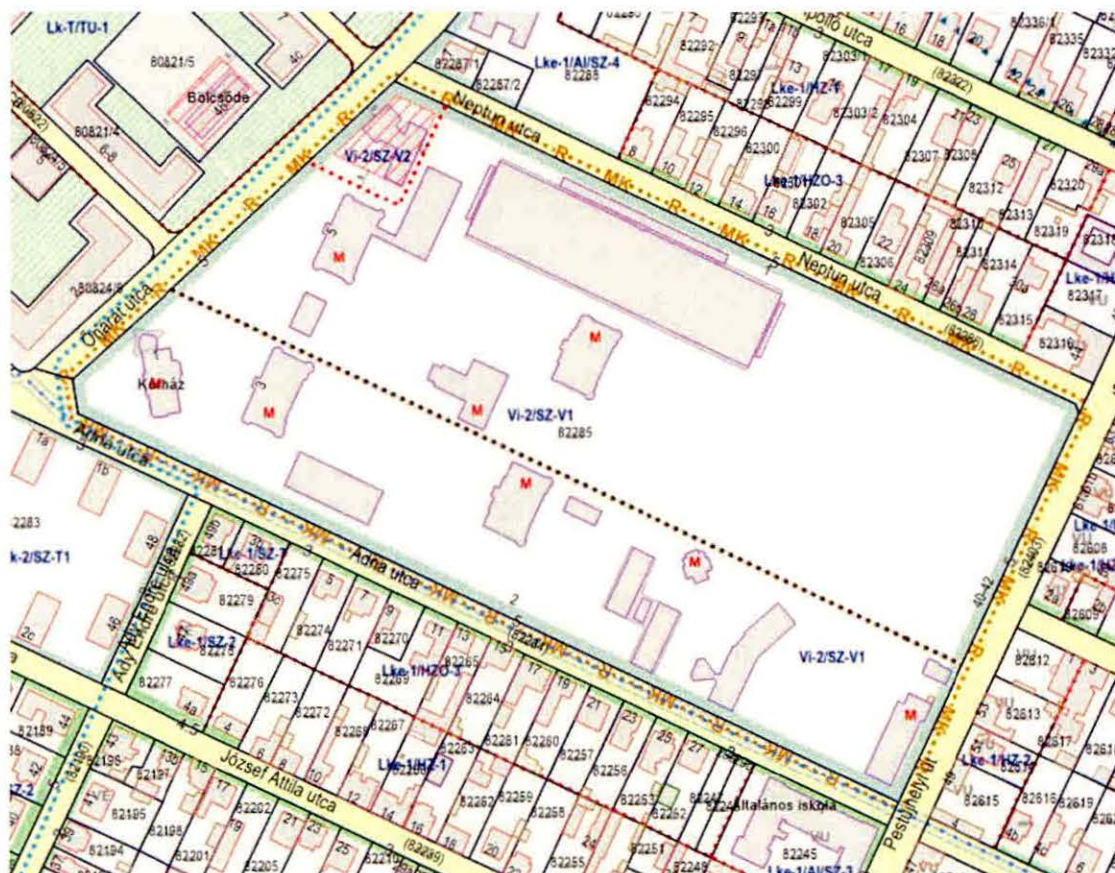
A terület kerítéssel körülhatárolt egészségügyi intézményeit (10, 11, 13. jelű épületek) a Dr. Vass László Egészségügyi Intézmény üzemelteti, a terület fennmaradó részén a Palota Holding Zrt. végzi a szűkös területfenntartást, csekély forrásbevonással.



Jelenlegi lehetőségek

A tárgyi ingatlan a 17/2018. (VI. 26.) Önkormányzati rendelettel elfogadott Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota kerületi építési szabályzat (KÉSZ) 1. számú melléklet Szabályozási terv szerint Vi-2/SZ-V1 jelű, szabadonálló beépítésű intézményi építési

övezetbe sorolt. Az előírások szerint a telken a legnagyobb beépítés mértéke 30%, a legkisebb zöldfelületi arány 35%, a legnagyobb épületmagasság 15 méter lehet.



KÉSZ 1. melléklet, Szabályozási terv kivágat

A Kormányhatározat megköti a terület hasznosítási lehetőségeit: egészségügyi alapellátás; egészséges életmód segítését szolgáló szolgáltatások; kerületi sport, rekreáció és szabadidősport; kulturális, közművelődési tevékenységek, saját tulajdonú lakás.

A KÉSZ építési övezete szerint létesíthető funkció az alábbiak:

- igazgatási, irodai,
- kereskedelmi,
- összesen nem lehet több 500 m²-nél, egy egység 300 m²-nél nagyobb
- szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- sport,
- vendéglátó,
- önálló parkolóház, mélygarázs,
- lakás, továbbá
- a fő rendeltetést nem zavaró
 - K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás,
 - a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb rendeltetések, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

A hatályos szabályozás rögzíti a teken való gyalogos átjárás kötelezettségét, az előkertek méretét, feltünteti az ingatlanon meglévő épületeket.

Hasznosítási előzmények

A területre 1992 óta számtalan fejlesztési elképzelés született alapvetően az egészségügyi hasznosításra alapozva. A vegyes tulajdonviszonyok, a közös hasznosítási elképzelések nem vezettek eredményre.

A legutolsó átfogó területfejlesztési és építészeti koncepcióterv 2015-ben készült az alábbi fő funkcionális javaslatokkal: egészségügyi alapellátás; szűrés-megelőzés, tanácsadás; egészségmegőrzés; egynapos sebészet; Közép- és Kelet európai Hagyományos Kínai Orvoslás Oktató és Gyógyító Központ; idősellátási intézmények; nyugdíjas apartmanház; rekreációs és sport funkciók, uszoda létesítés; közművelődési funkciók; fecskeház, szociális bérakások; kollégium; Med-Hotel. A koncepció minden épületre meghatározta a létesíthető funkciókat, új épületek létesítésére is tett javaslatot. Az átfogó egyeztetések ellenére ezek megvalósulására már nem került sor. Ennek okai alapvetően a rendelkezésekre álló saját források szűkössége, a pályázati lehetőségek csökkenése, a változó egészségügyi piaci helyzet, a vállalkozói tőkebevonás elmaradása, mely alapvetően az elidegenítési tilalomra vezethető vissza.



Forrás: volt Észak-Pesti Kórház fejlesztési programterve 2015

Eddig eredmények

Az elmúlt években ugyanakkor történtek a területen előrelépések, az alábbiak szerint:

- új mentőállomás létesült az 5-ös épület helyén (2012)
- a 13. jelű épület teljeskörű felújítása egészségügyi hasznosításra megtörtént: tüdőszűrő és tüdőgondozó, felnőtt háziorvosi rendelők, fizikóterápiás rendelő és gyógytorna szakellátás került kialakításra
- 11. jelű épületben bőrgyógyászat, pszichiátria, addiktológia, fül-orr-gégészet, audiológia szakrendelések és gyógytorna helyiségek kerültek kialakításra
- a 10-es épület pince és földszinti részein a Bethesda Gyermekkórház részére egészségügyi mosoda, továbbá a földszinten magán patika létesült külső forrásból
- a használaton kívüli és építészeti értéket nem képviselő épületek több ütemben elbontásra kerültek,
- a terület ellátását biztosító elektromos hálózathoz új trafó került telepítése új földkábelrel

- előtanulmány készült a terület alatt lévő hévíz kitermelési és hasznosítási lehetőségeire vonatkozóan
- egyes épületek bérbeadásra kerültek, alapvetően raktározási céllal
- a terület belső kerítéssel történő lehatárolása a telken belüli közlekedés szabályozása érdekében történt meg, a kerítés az egészségügyi hasznosítású épületek határán húzódik.

Eddigi próbálkozások

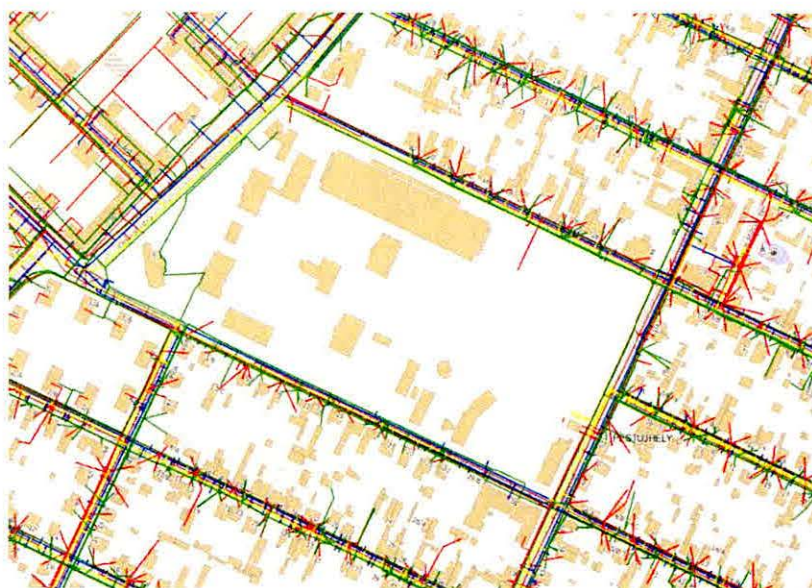
Az elmúlt években a hasznosítási koncepció megvalósítása érdekében a következő lépések történtek:

- 3-mas épületben idősotthon funkcióra engedélyes és kiviteli tervek készültek (forrás hiány miatt nem kezdődött el)
- uszoda létesítés Tao forrásból: két féle, eltérő építészeti kialakítású építési engedélyezési terv készült, a megváltozott Tao szabályok miatt a kivitelezés nem kezdődött el
- Hagyományos Kínai Gyógyászati Központ a 6-os, 7-es épületben: építési engedély került kiadásra, de a megvalósítás nem történt meg
- Nemzeti Uszoda Program keretén belül több egyeztetést követően visszajelzés sem érkezett arról, hogy mégsem épül ilyen létesítmény a területen
- a 3. és 33. jelű épületek lakóépületként történő hasznosítására külső forrás bevonásával pályázati dokumentáció készült, de ez sem vezetett eredményre
- az Egészséges Budapest program keretén belül terveztük a 11-es épület teljeskörű felújítását szakrendelések céljára, új portaépülettel, de a megítélt pályázati támogatás visszavonásra került
- több magánegészségügyben, diagnosztikai központ létesítésben, lakásépítésben érdekelt vállalkozói előzetes egyeztetés, többkörös helyszíni bejárás történt, eredmény nélkül.

A telken a felmerülő fejlesztési lehetőségekkel párhuzamosan kisebb közműkapacitás fejlesztések is történt (pl. uszodaépítés lehetőségével párhuzamosan), ugyanakkor a közüzemi szolgáltatások tényleges helyzetének tisztázása érdekében a meglévő közműellátás kiterjedését és állapotát a fejlesztések meghatározása előtt fel kell térképezni.

Az ingatlan közmű-ellátottsága az egységes elektronikus közműnyilvántartási rendszer (e-közmű) szerint a következő:

-  Hírközlés
-  Szénhidrogén
-  Távhő
-  Villamos energia
-  Vízellátás
-  Vízvezetés



Összegzés

Az Önkormányzat jelenlegi anyagi lehetőségeit messze meghaladja a saját forrásból történő felújítás és hasznosítás, az eddigi magántőke bevonási próbálkozásaink a Kormányhatározat kötöttségei okán nem vezettek eredményre.

Levélben kerestük meg az Építési és Közlekedési Minisztériumot, a Belügyminisztériumot valamint a Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztériumot a műemléki épületek felújítása támogatásához forrásbiztosítás, pályázati lehetőség érdekében. Sajnos egyik minisztériumtól sem kaptunk pozitív választ.

Fentiek figyelembevételével szükséges és időszerű a lehetőségek áttekintése a terület hasznosításának előmozdítása érdekében.

További lehetőségek

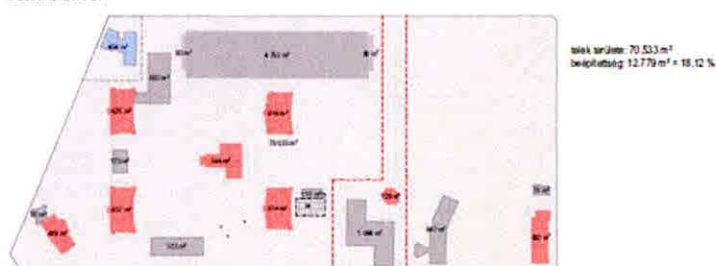
A telek jelenlegi területe 70.533 m^2 . A hatályos KÉSZ lehetővé teszi az ingatlan Pestújhelyi út felé eső telekrész leválasztását minimálisan 20.000 m^2 nagyságú területtel, továbbá a mentőállomás telekrészének leválasztását.

A telek egy részének elidegenítése jelenthet külső forrás lehetőséget a területen lévő épületállomány felújítására és állagmegóvására, zöldterületének fejlesztésére.

A terület egyik nagy értéke a műemléki épületek mellett annak jelentős zöldfelületi értéke. Ez ma a kerület és a környező lakosság részére csak vizuálisan élvezhető, a terület zártsága miatt a közvetlen bejutás nem lehetséges és a jelenlegi épületállomány mellett balesetveszélyes is.

A terület felaprózás ugyanakkor nem támogatott cél, így olyan megoldást kerestünk, amely során a terület zöldértékei megmaradhatnak.

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



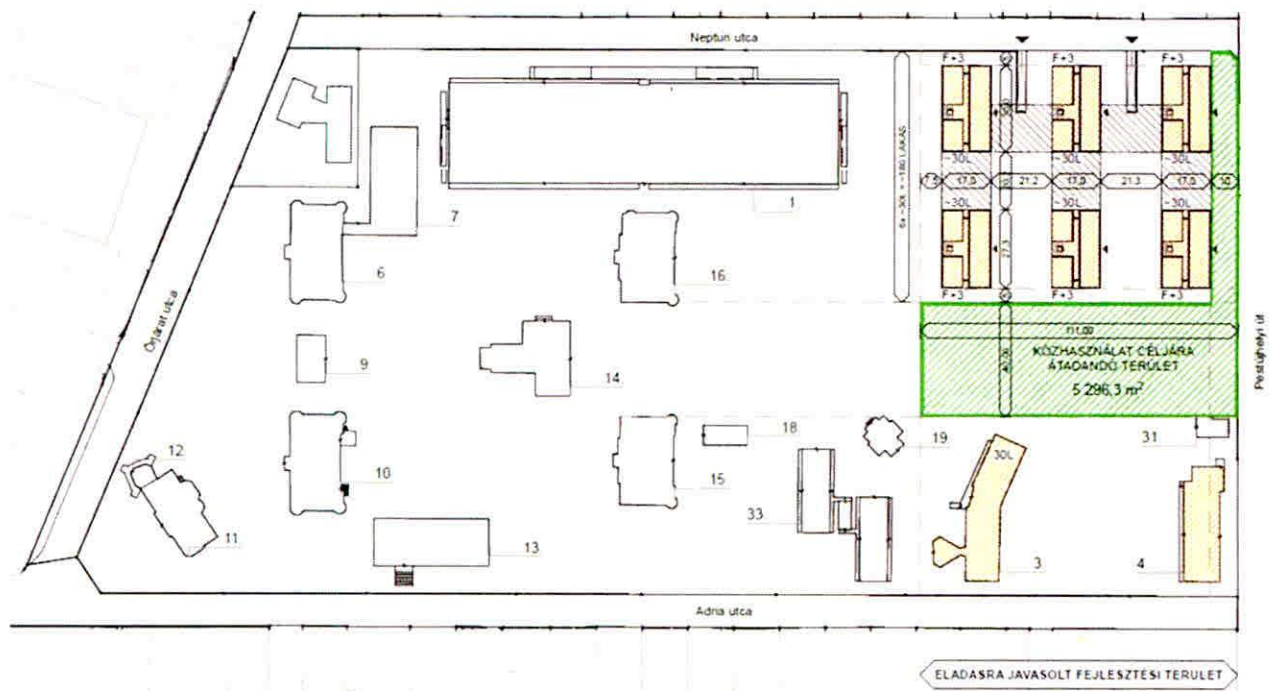
1. VÁLTOZAT



2. VÁLTOZAT



Az elidegenítésre javasolt terület (1. változat) jelentős része üres, ott csak a 3-mas jelű, valamint a 4-es jelű műemlék épület és két trafó áll. Az eladás során ezek is magántulajdonba kerülnének, a műemlék épület kötelező felújítási kötelmével, így csökken az önkormányzatot terhelő felújítási feladat. A jelenlegi jogszabályi környezet lehetőséget ad az úgynevezett „közhatalom céljára átadott terület” kialakítására. Ez azt jelenti, hogy bár a terület magántulajdonba kerül, de annak átjárhatóságát, mindenki által (lakosság) történő használatát biztosítani szükséges, melynek részletes feltételei szerződésben rögzítendő, és a tulajdoni lapra feljegyzendő. A közhatalom céljára átadandó terület a telek beépítési paramétereibe beszámíthatók, így a tulajdonost a beruházás volumenében nem éri hátrány.



Telekosztás esetén az elidegenítésre javasolt telekrészt csak az alábbi feltételek betartásával javasolt értékesíteni:

- telek megvételének kötelező eleme a területen álló **4-es Bauhaus műemléki épület felújítása és hasznosítása**
 - 3-mas épület megtartása/ felújítása/bontása ez opcionális
- a terület **közhasználat céljára átadott területként történő használhatóságát biztosítani kell**, gyalogos –közpark jellegű sétány kialakításával, a terület tengelyében kb 40 m széles sáv és a Pestújhelyi út felé 10 m széles sáv, összesen kb 5300 m² nagyságban

Megjegyzendő, hogy a Kormányhatározatban rögzített kööttségeket csak az önkormányzati tulajdonban maradó tulajdonra javasolt bejegyeztetni. Ez külön egyeztetést igényel a tulajdonosi jogokat gyakorló Országos Kórházi Főigazgatósággal.

Építészeti követelmények meghatározása

Az ÉPK területe műemléki környezet okán kiemelt figyelmet igényel. Itt olyan építészeti megoldások fogadhatók el, amelyek figyelembe veszik a kialakult beépítéseket, a fenntartható fejlesztés elveit.

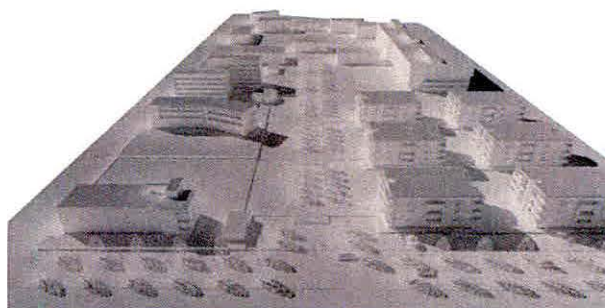
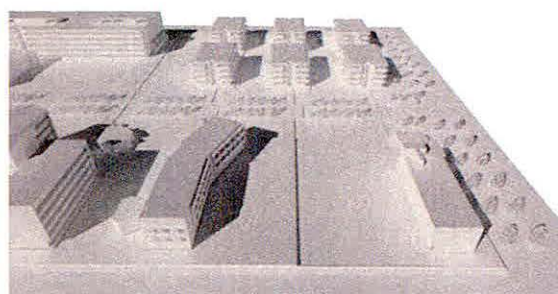
Ennek meghatározásához feltérképezésre került a környező, intenzívebb beépítések magassága, lakásszáma. A közelben elhelyezkedő Árvavár - Adria - Ady - József Attila utcák által határolt BM tömbben 10 db F+2 nagyságú épületben 11.873 m²-es telken 139 albetét van, amely beépítés elfogadható sűrűségű. Az épület tömege meghatározásánál figyelembe vettük a telken belül meglévő jelentős méretű 1. jelű volt sebészeti épület magasságát, valamint a védett épületek magassági méretét is.



Fentiek figyelembevételével az alábbi előírások rögzítése javasolt a tervezhető beépítést illetően:

- új épület F+3 szintnél ne legyen magasabb (kb. $4 \times 3 = 12$ m; az 1. jelű épület kb. 17 m magas)
- lapostetős épület építhető a meghatározó 1. jelű épület tömegképzése okán, de visszahúzott tetőemelet nem létesíthető
- javasolt a létesíthető lakásszám meghatározása az építhető bruttó szintterület/osztószám szabály alkalmazásával
 - II. terület kb. 21.170 m^2
 - $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ szintterülettel számolva és 100-as osztóval 212 db lakás lehetne kialakítani
 - $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ szintterülettel számolva és 90-es osztóval 235 db lakás lehetne kialakítani
 - $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ szintterülettel számolva és 80-as osztóval 265 db lakás lehetne kialakítani

- javasolt a létesíthető lakásmix arányának meghatározása
 - nettó 30 m² alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető;
 - az egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga nem lehet kisebb, mint 50 m²
 - egy épületen belül legfeljebb a lakások 20%-a lehet 30 m² nettó alapterületnél kisebb
- függőfolyosó új épület esetén ne legyen létesíthető
- javasolt az épületek közötti telepítési távolság, légtérarány meghatározása
- új épület építése esetén a parkolás épületen belül biztosítandó (mélygarázs vagy földszinti teremgarázs létesítésével)
- a Pestújhelyi út felé a földszinten lakófunkció nem megengedett, helyette szolgáltatás, vendéglátás, korlátozott kereskedelem, iroda létesíthető
- Pestújhelyi út felé kerítés nem létesíthető a 4-es épület kivételével
- a terület belsejében csak szükség esetén építhető kerítés, áttört kialakítással 1,0 m magasságban

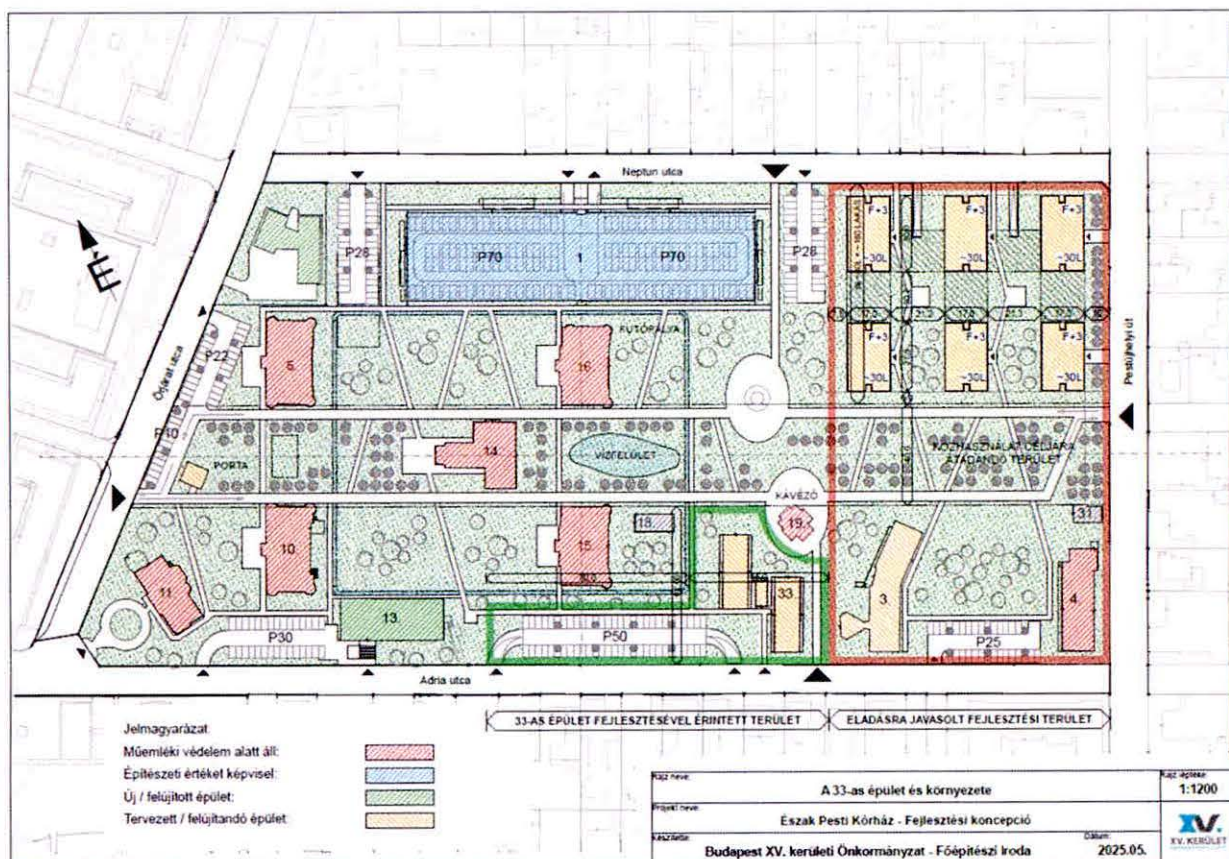




Terület átfogó hasznosítási javaslata

Áttekintve a korábbi koncepciók előnyeit, hátrányait a következőket javasoljuk a teljes területre vetítve.

- Az egyes épületek használata ne kerüljön rögzítésre, az építési övezetben megengedett funkciók minden épületben elhelyezhetők legyenek. A felmerülő hasznosítási igény figyelembevételével lehessen eldönteni, hogy az adott igényre melyik épület(tek) lehetnek alkalmasak.
- A terület korabeli telepítéséből adódó zöld tengelye kerüljön megőrzésre és megerősítésre, ezen keresztül biztosítva a terület mindenki által történő használatát.
- Javasolt önkormányzati beruházként a 33-as épület felújításának megkezdése önkormányzati bérlakásként történő hasznosítással, a piaci albérlleti árakhoz közeli értéken.
- A terület hasznosításával párhuzamosan javasolt a megvizsgálni a forgalmi rendet, a környék túlzó terhelésének elkerülése érdekében. Ennek érdekében megfontolandó az Adria és a Neptun utcák egyirányúsítása.



További feladatok

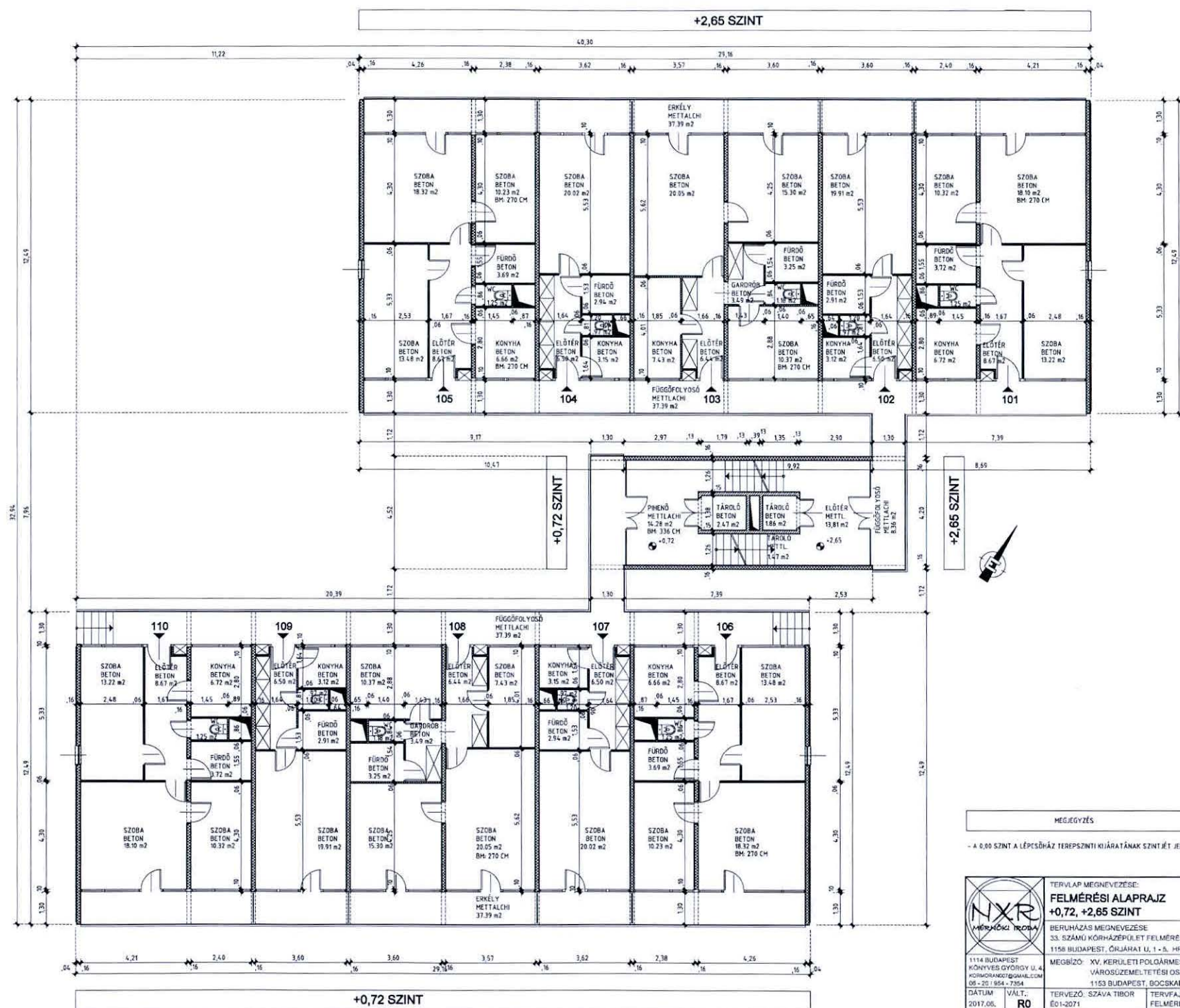
Az elmúlt években alapvetően saját forrás felhasználásával próbált meg az önkormányzat előrehaladni a terület fejlesztése terén, illetve az esetlegesen megjelenő befektetőkkel próbált egyeztetni szerény eredménnyel. A fentiekben vázolt hasznosítási javaslat támogatása esetén ajánlott egy olyan összefoglaló anyag elkészítése, amely népszerűsíthető, illetve közvetlenül elküldhető az ingatlanfejlesztésben érdekelt szereplők részére.

Budapest, 2025. június

A hasznosítási javaslatot összeállította a Főépítési Iroda

KEDVEZMÉNYES ELIDEGENÍTÉS KERETÉBEN LEADOTT KÉRELMEK MEGOSZLÁSA						
Sorszám	Megnevezés	Véleményezés				Összesen /db/
		Támogatott		Nem támogatott		
		Mennyiség /db/	Arány /%/	Mennyiség /db/	Arány /%/	
	1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Beérkezett kérelmek	188	65,28	36	12,50	288
2.	Jogsabályi feltételeknek nem megfelelő	0	0	55	19,10	55
3.	Visszalépett	0	0	6	2,08	6
4.	Elhunyt	0	0	3	1,04	3

KEDVEZMÉNYES ELIDEGENÍTÉS KERETÉBEN ÉRTEKESÍTETT BÉRLAKÁSOK MEGOSZLÁSA																
Sorszám	Megnevezés	PB. DÖNTÉS			Épület üzemelés jogi formája				Bérleti jogviszony időszak				Építési mód			
		Igen /db/	Nem /db/	Összesen /db/	100% önkormányzati tulajdon		Társasház		Határozatlan		Határozott		Panel		Hagyományos	
					Mennyiség /db/	Arány /%/	Mennyiség /db/	Arány /%/	Mennyiség /db/	Arány /%/	Mennyiség /db/	Arány /%/	Mennyiség /db/	Arány /%/	Mennyiség /db/	Arány /%/
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.
1.	Bizottsági döntések száma	188	36	224	12	6,38	176	93,62	173	92,02	15	7,98	160	85,11	28	14,89
2.	Lemondott	56	0	56	1	1,79	55	98,21	—	—	—	—	—	—	—	—
3.	Elhalálozott bérlő	0	0	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Szerződés kötésre átadott	132	0	132	11	8,33	121	91,67	121	91,67	11	8,33	113	85,61	19	14,39





Budapest Főváros
XV. Kerület Önkormányzata

POLGÁRMESTER

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.

Tel.: +36 1 305 3136 • Fax: +36 1 307 7360

polgarmester@bpxv.hu

www.bpxv.hu

Ügyiratszám:
3/449-1/2025

Ügyintézés helye:
Főépítési Iroda

Ügyintéző:
Sárosi Dóra

Tárgy: Volt Észak-Pesti Kórház műemlék épületeinek felújítása

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Lázár János

miniszter részére

Építési és Közlekedési Minisztérium

1358 Budapest, Pf. 14.

Tisztelt Miniszter Úr!

A Budapest XV. kerület, Örkény utca 1-5. szám alatti, 82285 hrsz.-ú, 7.0533 ha területű volt Észak-Pesti Kórház az 1006/1992. (I. 20.) Korm. határozattal, és az 1570/2014. (X. 10.) Korm. határozattal került Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata tulajdonába. A Kormányhatározatok, valamint a 2015. június 22-én aláírt, az ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló megállapodás értelmében az ingatlan jelenleg elidegenítési tilalom alatt áll. A 27/2005. (X. 7.) NKÖM rendelet alapján az ingatlanon álló egykori kórház még meglévő hét szecessziós épülete, valamint a Bauhaus stílusban épült egykori személyzeti épület I. örökségvédelmi bírság kategóriába sorolt műemlék, az ingatlan fennmaradó része műemléki környezet. Az országos védelmet élvező épületek nemzeti örökségünk kimagasló értékét képviselik, megőrzésük kiemelten fontos közérdek.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény előírásai értelmében a műemlék épületeket épségben, jellegük megváltoztatása nélkül kell fenntartani. Műemlékek esetében a fenntartási kötelezettség a rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges műszaki állapot fenntartásán túlmenően kiterjed a műemlék sajátos értékeit képező építészeti, képző- és iparművészeti, valamint kertépítészeti alkotórészeire és tartozékaira is. Az Észak-Pesti Kórház műemlék épületeit Önkormányzatunk lehetőségeihez mérten igyekszik fenntartani és hasznosítani, azonban a teljes felújításukhoz szükséges anyagi forrással nem rendelkezünk. A korábban nyílt pályázati formában meghirdetett Norvég Alap, vagy központi örökségvédelmi támogatási keretek mára elérhetetlenné váltak, egy esetleges az európai uniós pályázatokhoz szükséges önerő biztosítása is nagy kihívást jelent. Az Önkormányzatunk költségvetését évről évre egyre nagyobb összeggel terhelő szolidaritási hozzájárulás sajnos pont ezen elképzeléseink, felújítási szándékaink megvalósítását lehetetlenítik el.

A kiemelkedő nemzeti emléket képviselő volt Észak-Pesti Kórház védett épületeinek megmentése érdekében kérem Miniszter Urat, hogy lehetősége szerint központi forrásból biztosítson támogatást vagy tájékoztasson olyan számunkra is elérhető pályázati lehetőségről, amely megfelelő forrást tud biztosítani a felújítási munkákhoz, értékmentéshez.

Kérelmünk pozitív elbírálása reményében várom mielőbbi megtisztelő válaszát.

Budapest, 2025. március 17.

Tisztelettel,

Cserdiné Németh Angéla

polgármester



E-2025/19916



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM
MINISZTER

Cserdiné Németh Angéla polgármester asszony
részére

polgarmester@bpxv.hu

„Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.”

BAT/252-1/2025/ÁBTÁT

Tisztelt Polgármester Asszony!

SD

Köszönettel vettem a 3/449-1/2025 ügyiratszámú, a volt Észak-Pesti Kórház védett épületeinek felújításával kapcsolatban megküldött levelét.

Az országos védelem alatt álló épületek nemzeti örökségünk kiemelkedő részét képezik, megőrzésük, felújításuk mindenképpen támogatandó. Az Építészeti Államtitkárság tájékoztatása alapján azonban, sajnálatosan jelenleg nem tudunk figyelmébe ajánlani olyan pályázati lehetőségeket, amelyek lehetővé tennék a rekonstrukciós munkálatok elvégzését.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan önkormányzati tulajdonban van, így javaslom megkeresni a Belügyminisztériumot, illetve a Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztériumot esetleges támogatási források biztosítása érdekében.

Polgármesteri munkájához további sok sikert kívánok, és egyúttal kérem tájékoztatásom szíves elfogadását!

Budapest, 2025. május „12.”

Tisztelettel:


László János



ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve:

Építési és Közlekedési Minisztérium

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Kövecses Bálint

Másolatkészítő rendszer:

Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer. '3.815.8.34'

Másolatkészítési szabályzat:

4/2024. ÉKM KÁT belső utasítása az Építési és Közlekedési Minisztérium Másolatkészítési Szabályzatáról.

Másolatkészítési rend elérhetősége:

<https://ekm-intranet.central.internal.gov.hu/kozpontitar>

Másolatkészítés időpontja:

2025.05.12. 13:34:39



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2025.05.12 13:34:39
Építési és Közlekedési Minisztérium
Kövecses Bálint

Tárgy: Volt Észak-Pesti Kórház műemlék épületeinek felújítása

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

dr. Pintér Sándor
miniszter részére
Belügyminisztérium
1903 Budapest Pf. 314.

Tisztelt Miniszter Úr!

A Budapest XV. kerület, Örkárat utca 1-5. szám alatti, 82285 hrsz.-ú, 7.0533 ha területű volt Észak-Pesti Kórház az 1006/1992. (I. 20.) Korm. határozattal, és az 1570/2014. (X. 10.) Korm. határozattal került Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata tulajdonába.

A Kormányhatározatok, valamint a 2015. június 22-én aláírt, az ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló megállapodás értelmében az ingatlan jelenleg elidegenítési tilalom alatt áll. A 27/2005. (X. 7.) NKÖM rendelet alapján az ingatlanon álló egykori kórház még meglévő hét szecessziós épülete, valamint a Bauhaus stílusban épült egykori személyzeti épület I. örökségvédelmi bírság kategóriába sorolt műemlék, az ingatlan fennmaradó része műemléki környezet. Az országos védelmet élvező épületek nemzeti örökségünk kimagasló értékét képviselik, megőrzésük kiemelten fontos közérdek.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény előírásai értelmében a műemlék épületeket épségben, jellegük megváltoztatása nélkül kell fenntartani. Műemlékek esetében a fenntartási kötelezettség a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges műszaki állapot fenntartásán túlmenően kiterjed a műemlék sajátos értékeit képező építészeti, képző- és iparművészeti, valamint kertépítészeti alkotórészeire és tartozékaira is. Az Észak-Pesti Kórház műemlék épületeit Önkormányzatunk lehetőségeihez mérten igyekszik fenntartani és hasznosítani, azonban a teljes felújításukhoz szükséges anyagi forrással nem rendelkezünk. A korábban nyílt pályázati formában meghirdetett Norvég Alap, vagy központi örökségvédelmi támogatási keretek mára elérhetetlenné váltak, egy esetleges az európai uniós pályázatokhoz szükséges önerő biztosítása is nagy kihívást jelent.

Az Önkormányzatunk költségvetését évről évre egyre nagyobb összeggel terhelő szolidaritási hozzájárulás sajnos pont ezen elképzeléseink, felújítási szándékaink megvalósítását lehetetlenítik el.

Korábban megkerestük ezügyben Lázár János miniszter urat, Ő javasolta – mivel önkormányzati tulajdonú az ingatlan –, hogy forduljunk kérésünkkel a Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztérium mellett a Belügyminisztériumhoz, ezért keressük meg jelen kérésünkkel Önt is.

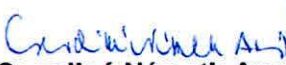
A kiemelkedő nemzeti emléket képviselő volt Észak-Pesti Kórház védett épületeinek megmentése érdekében kérem Miniszter Urat, hogy lehetősége szerint központi forrásból biztosítson támogatást vagy tájékoztasson olyan számunkra is elérhető pályázati lehetőségről, amely megfelelő forrást tud biztosítani a felújítási munkákhoz, értékmentéshez.

Kérelmünk pozitív elbírálása reményében várom mielőbbi megtisztelő válaszát.

Budapest, 2025. május „14....”

Tisztelettel,




Csárdi Németh Angéla
polgármester



Kapják: Címzett, Irattár

Melléklet: Lázár János miniszter válaszlevele



BELÜGYMINISZTERIUM

DR. PINTÉR SÁNDOR

Miniszter

BM/14797/2025.

Hiv.sz.: 3/449-5/2025

Cserdiné Németh Angéla polgármester asszonynak
Budapest XV. kerület Polgármestere

Budapest

Tisztelt Polgármester Asszony!

A fenti számú megkeresésével kapcsolatban tájékoztatom, hogy a Belügyminisztériumnak nincs pénzügyi lehetősége támogatni a felújítást.

Budapest, 2025. május „30”

Üdvözlettel:

Dr. Pintér Sándor
Miniszter

Tárgy: Volt Észak-Pesti Kórház műemlék épületeinek felújítása

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Dr. Navracsics Tibor
miniszter részére
Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztérium
1358 Budapest, Pf. 19.

Tisztelt Miniszter Úr!

A Budapest XV. kerület, Örkény utca 1-5. szám alatti, 82285 hrsz.-ú, 7.0533 ha területű volt Észak-Pesti Kórház az 1006/1992. (I. 20.) Korm. határozattal, és az 1570/2014. (X. 10.) Korm. határozattal került Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata tulajdonába.

A Kormányhatározatok, valamint a 2015. június 22-én aláírt, az ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló megállapodás értelmében az ingatlan jelenleg elidegenítési tilalom alatt áll. A 27/2005. (X. 7.) NKÖM rendelet alapján az ingatlanon álló egykori kórház még meglévő hét szecessziós épülete, valamint a Bauhaus stílusban épült egykori személyzeti épület I. örökségvédelmi bírság kategóriába sorolt műemlék, az ingatlan fennmaradó része műemléki környezet. Az országos védelmet élvező épületek nemzeti örökségünk kimagasló értékét képviselik, megőrzésük kiemelten fontos közérdek.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény előírásai értelmében a műemlék épületeket épségben, jellegük megváltoztatása nélkül kell fenntartani. Műemlékek esetében a fenntartási kötelezettség a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges műszaki állapot fenntartásán túlmenően kiterjed a műemlék sajátos értékeit képező építészeti, képző- és iparművészeti, valamint kertépítészeti alkotórészeire és tartozékaira is. Az Észak-Pesti Kórház műemlék épületeit Önkormányzatunk lehetőségeihez mérten igyekszik fenntartani és hasznosítani, azonban a teljes felújításukhoz szükséges anyagi forrással nem rendelkezünk. A korábban nyílt pályázati formában meghirdetett Norvég Alap, vagy központi örökségvédelmi támogatási keretek mára elérhetetlenné váltak, egy esetleges az európai uniós pályázatokhoz szükséges önerő biztosítása is nagy kihívást jelent.

Az Önkormányzatunk költségvetését évről évre egyre nagyobb összeggel terhelő szolidaritási hozzájárulás sajnos pont ezen elképzeléseink, felújítási szándékaink megvalósítását lehetetlenítik el.

Korábban megkerestük ezügyben Lázár János miniszter urat, Ő javasolta – mivel önkormányzati tulajdonú az ingatlan –, hogy forduljunk kérésünkkel a Belügyminisztérium mellett a Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztériumhoz, ezért keressük meg jelen kérésünkkel Önt is.

A kiemelkedő nemzeti emléket képviselő volt Észak-Pesti Kórház védett épületeinek megmentése érdekében kérem Miniszter Urat, hogy lehetősége szerint központi forrásból biztosítson támogatást vagy tájékoztasson olyan számunkra is elérhető pályázati lehetőségről, amely megfelelő forrást tud biztosítani a felújítási munkákhoz, értékmentéshez.

Kérelmünk pozitív elbírálása reményében várom mielőbbi megtisztelő válaszát.

Budapest, 2025. május 14.

Tisztelettel,




Csárdi Németh Angéla
polgármester



Kapják: Címzett, Irattár

Melléklet: Lázár János miniszter válaszevele



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM
MINISZTER

Cserdiné Németh Angéla polgármester asszony
részére

polgarmester@bpxv.hu

„Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.”

BAT/252-1/2025/ÁBTÁT

Tisztelt Polgármester Asszony!

Köszönettel vettem a 3/449-1/2025 ügyiratszámú, a volt Észak-Pesti Kórház védett épületeinek felújításával kapcsolatban megküldött levelét.

Az országos védelem alatt álló épületek nemzeti örökségünk kiemelkedő részét képezik, megőrzésük, felújításuk mindenképpen támogatandó. Az Építészeti Államtitkárság tájékoztatása alapján azonban, sajnálatosan jelenleg nem tudunk figyelmébe ajánlani olyan pályázati lehetőségeket, amelyek lehetővé tennék a rekonstrukciós munkálatok elvégzését.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan önkormányzati tulajdonban van, így javaslom megkeresni a Beltűgyminisztériumot, illetve a Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztériumot esetleges támogatási források biztosítása érdekében.

Polgármesteri munkájához további sok sikert kívánok, és egyúttal kérem tájékoztatásom szíves elfogadását!

Budapest, 2025. május „12.”

Tisztelettel:


László János



ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve:

Építési és Közlekedési Minisztérium

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Kövecses Bálint

Másolatkészítő rendszer:

Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer. '3.815.8.34'

Másolatkészítési szabályzat:

4/2024. ÉKM KÁT belső utasítása az Építési és Közlekedési Minisztérium Másolatkészítési Szabályzatáról.

Másolatkészítési rend elérhetősége:

<https://ekm-intranet.central.internal.gov.hu/kozpontitar>

Másolatkészítés időpontja:

2025.05.12. 13:34:39



A dokumentum elektronikusan hitelesített.

Dátum: 2025.05.12 13:34:39

Építési és Közlekedési Minisztérium

Kövecses Bálint



Polgármesteri titkárságra érkezett	
Érk. szám:	23103/2025
Érk. dátum:	2025 JÚN 02

KÖZIGAZGATÁSI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM

DR. DUKAI MIKLÓS
önkormányzati államtitkár

Cserdiné Németh Angéla polgármester asszony
részére

Iktatószám: ÖÁ/49-2/2025-KTM
Ügyintéző: Hegedűs Flóra
Telefonszám: (1) 795-1899
E-mail: flora.hegedus@ktm.gov.hu

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata

Budapest
Bocskai u. 1-3.
1153

VEZETŐRE!
Tájékoztatásul!
2025.06.02.
Cserdiné

Tárgy: A volt Észak-Pesti Kórház műemlék épületeinek felújítása

Tisztelt Polgármester Asszony!

Dr. Navracsics Tibor Miniszter úrnak címzett, 2025. május 14. napon kelt, a volt Észak-Pesti Kórház műemlék épületeinek felújítása tárgyú megkeresésére kérem engedje meg, hogy én válaszoljak.

Fontosnak tartom a levelében megjelölt, a volt Észak-Pesti Kórház műemlék épületeinek felújítását, amely hozzájárulna a városrész fejlődéséhez, ugyanakkor tájékoztatom, hogy Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény IX. Helyi önkormányzatok támogatásai fejezete (továbbiakban: Fejezet) határozza meg, hogy az önkormányzatok milyen támogatásokban részesülhetnek.

A Fejezet nem tartalmaz olyan előírást, ami a levelében jelzett egyedi kérelem támogatására nyújtana fedezetet.

A fejlesztésekhez kapcsolódóan az önkormányzatok – a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvényben és az adósságot keletkeztető ügyletekhez történő hozzájárulás részletes szabályairól szóló 353/2011. (XII. 30.) Korm. rendeletben foglalt feltételek teljesítése mellett – adósságot keletkeztető ügyletet köthetnek.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását!

Budapest, 2025. május „28.”

Tisztelettel:

Dr. Dukai Miklós