



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
polgarmester@balatonalmadi.hu
+ 36 88 542 410

Ikt.szám: 7/226-2/2024.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. július 16-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Terveztetés a Balatoni Fejlesztési Tanács szolgálati lakások kialakítására vonatkozó pályázati kiírásával kapcsolatban

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatoni Fejlesztési Tanács 2024-ben pályázatot hirdetett a Balaton Kiemelt Térség Fejlesztési Programjának 3. prioritása a térség népességmegtartóképségeinek fejlesztése érdekében. A pályázat célja önkormányzati tulajdonú szolgálati lakások kialakítása a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén.

A pályázat célja egész éves foglalkoztatású, állami, önkormányzati és közösségi célú közszolgáltatást, feladatellátást végző munkaerő (pl. bölcsődei-óvodai nevelés, általános iskolai oktatás, középiskolai oktatás, egészségügyi alapellátás, egészségügyi szakellátás, szociális ellátás, kultúra, rendvédelem, közigazgatás) számára új, 100%-os önkormányzati tulajdonú szolgálati lakások létrehozása.

A fejlesztés megvalósulhat új építésű ingatlanban, vagy meglévő, más használatú vagy használaton kívüli, önkormányzati tulajdonú épület felújítása (külső és belső), korszerűsítése, átalakítása, bővítése keretében.

Olyan ingatlan felújítása nem illeszthető a pályázatba, amely jelenleg is szolgálati lakásként működik és az adott önkormányzat nyilvántartásában is így szerepel. Sajnos emiatt a jelenlegi szolgálati lakások felújítása jelen pályázatból nem lehetséges.

A projekt fizikai befejezésére a Támogatói Okirat hatálybalépésétől (közléstől) számított legfeljebb 24 hónap áll rendelkezésre. A beruházás végső befejezési dátuma 2026. október 31. napja.

A pályázatban vannak választható tevékenységek:

- környezetrendezés és az épülethez kapcsolódó egyéb létesítmények kiépítése (a lakáshoz „tartozó” terasz, előtető, kerítés, bejáró, parkoló, gépkocsitároló,
- melléképület kialakítása, felújítása; járda építése és/vagy térkövezése; kert-, udvar rendezése; kertépítés - legfeljebb 10 %
- közműcsatlakozások
- tervezés, közbeszerzés, projektmenedzsment - legfeljebb 7 %

- beépített háztartási gépek, beépített bútorok – (eszközbeszerzés legfeljebb 10%)
- akadálymentesítés

A pályázatban vannak kötelezően megvalósítandó tevékenységek:

- szolgálati lakásonként legalább 5 db lombos fa ültetése
- megfelelő jogosultsággal rendelkező műszaki ellenőr igénybevétele
- energiahatékonysági intézkedések / megújuló energetikai megoldások
- alkalmazás, útmutató szerint
- azbesztmentesítés
- tájékoztatás és nyilvánosság

Támogatás mértéke:

-3.000.000.000,-Ft indikatív keret került elkülönítésre a BKÜ járásszékhely településeinek

-járásszékhely által igényelhető támogatás: minimum 50 millió Ft – maximum 600 millió Ft,

DE a pályázat meghatározza az alábbi fajlagos támogatási mértéket is:

- Az egy lakásra jutó igényelhető támogatás: meglévő épületben kialakított lakás(ok) esetén maximum 30 millió Ft.

- Az egy lakásra jutó elszámolható m² ár: meglévő épületben kialakított lakás(ok) esetén maximum 600.000,-Ft/m².

Az egy lakásra jutó elszámolható m² ár esetén költségként csak a lakás építési költségét és a lakás nettó alapterületét kell figyelembe venni.

Előleg a megítélt támogatás 50%-a mértékéig igényelhető. Így a támogatási összeg 50%-át szükséges a pályázónak megelőlegezni, erre a célra saját forrást biztosítani a támogatási összeg teljes realizálódásának időpontjáig.

Támogatás intenzitás a járásszékhely települések számára a projekt elszámolható összköltségének maximum 60%-a.

A pályázat I. értékelési határnapja 2024. május 13. napja volt, amely határidőig beérkezett pályázatok nem fedik le a pályázatban rendelkezésre álló forrásokat, így az előzetes tájékoztatás alapján még van forrás.

A következő beadási határnap, mely jelenleg egyben az utolsó is: 2024. november 29. Az addig beérkezett pályázatok értékelésének tervezett határideje: 2025. március 31.

A pályázat műszaki elvárásai között szerepel, hogy a fejlesztéssel (felújítással, átalakítással, bővítéssel, új építéssel) érintett épületnek meg kell felelnie:

- a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló, valamint
- a 176/2008.(VI.30.) az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló Korm. rendelet előírásainak, ezért energetikus tervező bevonása szükséges

A pályázat során ki kell mutatni a településen fellépő munkaerőhiányt, mely alapján szükséges meghatározni a kialakítandó lakások mennyiségét. Az indoklásban be kell mutatni az állami, önkormányzati és/vagy közösségi célú közszolgáltatásokat, feladat ellátást végző munkaerő helyzetet, munkaerőhiányt, az indokolt létszámot, a hiányzó

munkaerőt alkalmazni kívánó intézményt, a jelenleg meglévő önkormányzati lakás állományt, annak használati módját.

A pályázati támogatásból létrehozott szolgálati lakásokat a pályázatban ismertetett hiányzó foglalkozásokat végző munkaerő számára lehet szolgálati lakásként rendelkezésre bocsátani a 10 éves kötelező fenntartási időszakban.

A szakmai indoklásban meg kell határozni a szükséges a „Hiányzó munkaerő állomány” számát, melynek legalább annyinak kell lennie, mint a kialakítandó szolgálati lakások számának, mert a pályázatban bemutatott hiányzó munkaerő feletti szolgálati lakás támogatási igényt nem tudja pályázat támogatni.

Amennyiben a pályázatból létrehozott szolgálati lakásokért az adott önkormányzat használati díjat kíván megállapítani, úgy pénzügyi elemzés keretében vizsgálni kell, hogy a projekt nettó bevételt termel-e.

Egy projekt akkor tekinthető nettó bevétel termelőnek, ha a kötelező fenntartási időszakban (10 év) a projektben keletkezett bevétel (pl.: használati díj) nagyobb, mint az üzemeltetéshez kapcsolódó költség (üzemeltetési és karbantartási költség, pótlási költség). Nettó bevételt termelő projekt esetén a támogatás csak a nem megtérülő rész után vehető igénybe, emiatt a 60%-os támogatás intenzitás tovább csökken, hiszen a felújítást követő években az üzemeltetési, karbantartási és pótlási költségek minimálisak.

A fenntartás során az is megoldás, hogy az önkormányzat a szolgálati lakásokhoz kapcsolódóan használati díjat nem állapít meg, azaz a projektből bevétele nem keletkezik. Ebben az esetben a max. 60%-os támogatás intenzitás fixnek tekinthető.

A kiírásra az önkormányzatunk pályázhat, aki nem jogosult a tevékenység tekintetében ÁFA visszaigénylésre, tehát bruttó módon igényelhetné a támogatást.

A pályázat benyújtásához szükséges komplett műszaki tervdokumentáció és tételes árazott tervezői költségbecslés is, illetve amennyiben a felújítás építési engedély köteles, úgy az engedélyezési eljárás elindításának igazolása is.

Jelenleg nem áll rendelkezésre műszaki tervdokumentáció, így szükséges a terveztetés elindítása.

Megvizsgálva az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokat, két olyan jöhet szóba, amelyben szolgálati lakások alakíthatók ki:

1. Vörösberényi Orvosi Rendelő (8220 Balatonalmádi, Ady Endre utca 2.) tetőtere (4 db lakás)
2. Volt rendőrség épülete (8220 Balatonalmádi, Jókai Mór utca 12.) (4 db lakás a földszinten és 4 db lakás az emeleten)

A pályázatban való sikeres részvétel egy 10 éves kötöttséget mér az önkormányzatra, melynek során a kialakított lakásokat kizáróan szolgálati lakásként kell üzemeltetni, bevétel nélkül. A tervezőkkel megvizsgálva a vörösberényi orvosi rendelő tetőterét az már önmagában is igen jó adottságokkal (teljes bevilágítás pl.) rendelkezik, ezért érdemes lenne átgondolni olyan lakások kialakítását, melyet az önkormányzat piaci alapon is kiadhatna.

A Képviselő-testület először a **217/2014.(IX.25.) önkormányzati határozatával** döntött arról, hogy kezdeményezi a Magyar Állam tulajdonában álló Balatonalmádi, Jókai u. 12. szám alatti volt rendőrségi épület, ingyenes önkormányzati tulajdonba adását. Számos **egyeztetést követően végül a 275/2020. (X.15.) önkormányzati határozat alapján került sor az önkormányzati tulajdonszerzésre.**

A 679 m² területű épülettel beépített kivett rendőrség megnevezésű (használaton kívüli volt rendőrség) ingatlant az önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésére 9. pontjában meghatározott lakás- és helyiséggazdálkodás feladatainak ellátása érdekében kívánta tulajdonba venni és bérlakások kialakítása céljára kívánta felhasználni.

A konkrét felhasználási cél: Szociális és szolgálati bérlakások kialakításával a fiatalok önálló életkezdési esélyeinek segítése, a helyi fiatalok elvándorlásának lassítása, visszatérésük ösztönzése, továbbá a város közintézményeiben foglalkoztatott munkavállalók lakhatási feltételeinek biztosítása.

A Kiss és Rusznák Építészeti Kft. 2015. januárjában már készített egy hasznosítási alternatívát az épületre. Az akkori tervdokumentáció szerint összesen 10 db lakást alakítottak ki, az épület földszintjén öt darab, változó – 27,05 és 69,00 m² közötti – alapterületű, 1 illetve 1+1/2 szobás lakást terveztek. Az épület emeletének beépítésére két alternatívát tartalmazó javaslat készült. Az egyik javaslat szerint az négy darab, változó – 37,70 és 42,05 m² közötti – nagyobb alapterületű, 1+1/2 illetve 1 +3x1/2 szobás lakás alakítható ki. A másik változat szerint az emeleten öt darab, változó – 27,05 és 42,05 m² közötti – kisebb alapterületű, 1 illetve 1+1/2 szobás lakás alakítható ki.

A műszaki dokumentáció részét képező tervezői becslés szerint akkor a lakóházzá történő átépítés kivitelezési költsége 2015. I. negyedévi árszinten bruttó 64.278.102 Ft lett volna.

Ez a terv elavult, a mostani előzetes igényfelmérés alapján nagyobb lakások kialakítása az indokolt.

A Településfejlesztési osztály beszerzési eljárást indított mindkét épület komplex tervezésére, melynek eredményeként beérkeztek a bírálathoz szükséges ajánlatok. A beszerzési eljárásra természetesen meghívást kapott a Kiss és Rusznák Építészeti Kft. is.

A Vörösberény Orvosi Rendelő esetében a győri székhelyű PIUS Építészeti és Mérnöki Kft. adta a legalacsonyabb árat (br. 5.588.000 Ft).

A volt rendőrség épülete esetében szintén a győri székhelyű PIUS Építészeti és Mérnöki Kft. adta a legalacsonyabb árat (br. 9.906.000 Ft).

A PIUS Építészeti és Mérnöki Kft. korábban, mint altervező vett részt az önkormányzat által beszerzett tervezési feladatokban.

A rendelkezésre álló fedezetet a 2024. évi költségvetés beruházási kiadások 19. sora (Ady Endre u.2. épület tetőtéri lakások tervdokumentáció készítése) részben biztosítja (5.000.000 Ft), így a legalacsonyabb összegű ajánlatra sem biztosít fedezetet. A tervezési kiadás fedezetének biztosításához az eddig biztosított forráson felül további 588.000 Ft összegű kiadási előirányzat biztosítása szükséges, mely fedezetét a 2024. évi költségvetésben a beruházási kiadások között tervezett „Fejlesztések előkészítési,

lebonyolítási kiadásai (tervezés, közb.,...felhalmozási céltartalékból)” megnevezésű keret biztosíthatja.

A volt rendőrség épülete esetében a tervezésre a 2024. évi költségvetésben nem áll rendelkezésre kiadási előirányzat. A tervezési kiadás fedezetének biztosításához 9.906.000 Ft összegű kiadási előirányzat biztosítása szükséges, mely fedezetét szintén a 2024. évi költségvetésben a beruházási kiadások között tervezett „Fejlesztések előkészítési, lebonyolítási kiadásai (tervezés, közb.,...felhalmozási céltartalékból)” megnevezésű keret biztosíthatja.

A PIUS Építészeti és Mérnöki Kft. generációváltással csaknem 25 éves családi vállalkozás. Építészettervezői, tartószerkezet tervezői, műszaki ellenőri, energetikai auditori, stb. jogosultságok mellett, szakértői feladatokat is végeznek. Nemcsak új épületnek, de több középület értékmegőrző, új funkcióval való felújításának tervezői is voltak Világörökségi helyszíneken is.

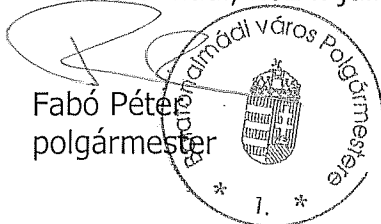
A korábbi, rendőrséggel való kapcsolatfelvétel során ők jelezték igényüket szolgálati lakásra. A fentiek mellett a pályázatban megalapozandó munkaerőhiányt saját intézményünkben jelentkező (Balatonalmádi Városgondnokság), illetve orvoshiánnyal tervezzük kimutatni.

A pályázat benyújtásához szükséges a műszaki tervek és a tervezői költségbecslés elkészítése annak érdekében, hogy ezt követően a Képviselő-testület dönteni tudjon.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2024. július 12.

Fabó Péter
polgármester



A döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Cseh Anikó pénzügyi ügyintéző
Englőhner Edina pályázati referens
Regenyéné Király Andrea pénzügyi és számviteli
osztályvezető
Vaszkó Péter településfejlesztési osztályvezető

Határozati javaslat I.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2024. (.....) önkormányzati határozata

a Balatoni Fejlesztési Tanács szolgálati lakások kialakítására vonatkozó pályázati kiírásával összefüggő terveztetéséről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Terveztetés a Balatoni Fejlesztési Tanács szolgálati lakások kialakítására vonatkozó pályázati kiírásával kapcsolatban” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a Balaton fejlesztési Tanács „Szolgálati lakások kialakítása a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben” tárgyú pályázati kiírásban foglaltakat és a feltételek ismeretében úgy dönt, hogy támogatja a Vörösberény Orvosi Rendelő (8220 Balatonalmádi, Ady Endre utca 2.) tetőterében 4 db lakás kialakítása végett a pályázati eljárás előkészítését, ennek érdekében a tervezési feladatok elvégzését azzal a céllal, hogy a tervdokumentáció alapján elkészített tervezői költségbecslés ismeretében külön döntést tudjon hozni a pályázat benyújtása tárgyában.
2. A Képviselő-testület az 1. pontban foglalt tervezési feladat kiadásaira a 2024. évi költségvetésben eddig biztosított kiadási előirányzaton (5.000.000 Ft) felül további 588.000 Ft kiadási előirányzatot biztosít a 2024. évi költségvetésben a beruházási kiadások között tervezett „Fejlesztések előkészítési, lebonyolítási kiadásai (tervezés, közb.,...-felhalmozási céltartalékból)” megnevezésű keret terhére.
3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy az 1. pontban foglalt tervezési feladat kiadásaihoz szükséges kiadási előirányzat biztosításáról, a szükséges előirányzat átcsoportosításról a 2024. évi költségvetési rendelet szeptember havi módosításakor gondoskodjon.
4. A Képviselő-testület a pályázat benyújtásának lehetőségét a műszaki tervdokumentáció elkészítését követően tárgyalja.

Felelős:

Fabó Péter polgármester

Hivatali felelős:

1. pont: Vaszkó Péter - településfejlesztési osztályvezető

2-3. pont: Regenyéné Király Andrea pénzügyi és számviteli osztályvezető

Határidő:

1. pontban: azonnal

2-3. pontban: 2024. évi költségvetés szeptember havi módosítása

Balatonalmádi, 2024. július 16.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

Határozati javaslat II.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2024. (.....) önkormányzati határozata

a Balatoni Fejlesztési Tanács szolgálati lakások kialakítására vonatkozó pályázati kiírásával összefüggő terveztetéséről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Terveztetés a Balatoni Fejlesztési Tanács szolgálati lakások kialakítására vonatkozó pályázati kiírásával kapcsolatban” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a Balaton fejlesztési Tanács „Szolgálati lakások kialakítása a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben” tárgyú pályázati kiírásban foglaltakat és a feltételek ismeretében úgy dönt, hogy támogatja a volt rendőrség épületében (8220 Balatonalmádi, Jókai Mór utca 12.) a földszinten 4 db szolgálati lakás és az emeleten is 4 db szolgálati lakás kialakítása végett a pályázati eljárás előkészítését, ennek érdekében a tervezési feladatok elvégzését azzal a céllal, hogy a tervdokumentáció alapján elkészített tervezői költségbecslés ismeretében külön döntést tudjon hozni a pályázat benyújtása tárgyában.
2. A Képviselő-testület az 1. pontban foglalt tervezési feladat kiadásaira 9.906.000 Ft kiadási előirányzatot biztosít a 2024. évi költségvetésben a beruházási kiadások között tervezett „Fejlesztések előkészítési, lebonyolítási kiadásai (tervezés, közb.,...-felhalmozási céltartalékból)” megnevezésű keret terhére.
3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy az 1. pontban foglalt tervezési feladat kiadásaihoz szükséges kiadási előirányzat biztosításáról, a szükséges előirányzat átcsoportosításról a 2024. évi költségvetési rendelet szeptember havi módosításakor gondoskodjon.
4. A Képviselő-testület a pályázat benyújtásának lehetőségét a műszaki tervdokumentáció elkészítését követően tárgyalja.

Felelős:

Fabó Péter polgármester

Hivatali felelős:

1. pont: Vaszkó Péter - településfejlesztési osztályvezető
2-3. pont: Regényéné Király Andrea pénzügyi és számviteli osztályvezető

Határidő:

1. pontban: azonnal

2-3.. pontban: 2024. évi költségvetés szeptember havi módosítása

Balatonalmádi, 2024. július 16.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző