

DUNAKANYARI CSALÁD- ÉS GYERMEKJÓLÉTI INTÉZMÉNYFENNTARTÓ TÁRSULÁSI TANÁCS ELNÖKE

ELŐTERJESZTÉS

Szentendre, Bajcsy-Zsilinszky u. 3., 2427 hrsz-ú (Bodor udvar) ingatlanra vonatkozó
pályázaton kívül eső költségek teherviseléséről
Készült: a Társulási Tanács 2026. július 16-i ülésére)

Tisztelt Társulási Tanács!

Vezetői összefoglaló:

Dunakanyari Család- és Gyermekjóléti Intézményfenntartó Társulás pályázati forrást nyert a Szentendre, Bajcsy-Zsilinszky u. 3., 2427 hrsz-ú (Bodor udvar) ingatlan felújítására, mely projekt 2026. május 17-én sikeresen lezárult. Közbeszerzési eljárás keretében kötött kivitelezési szerződés(ek) tárgykörén kívüli, de az épület használatbavételéhez, a szükséges hozzájárulások, engedélyek beszerzése vonatkozásában elengedhetetlen kiadások merültek fel, melyek összege: 17.495.425 Ft. A megítélt pályázati forrásból utófinanszírozás keretében bruttó 8.904.345 Ft összeget várunk a Pályáztatótól. Szentendre Város Önkormányzat előre megfinanszírozza a költségeket a Dunakanyari Család- és Gyermekjóléti Intézményfenntartó Társulás részére azzal, hogy a költségek kiadását és pályázat utófinanszírozásának rendezését követően a fennmaradó 8.591.080 Ft összeget a Társulás tagjai lakosságarányosan megfizetik Szentendre Város Önkormányzat számlájára.

Pénzügyi kihatás:

A pályázatból utófinanszírozás keretében bruttó 8.904.345 Ft összeget várunk a Pályáztatótól. A tervezett feladatok várható költsége: maximum bruttó 17.495.425 Ft. A kettő tétel közötti különbözetet a Társulás tagjainak lakosságarányosan megosztani szükséges. A költségeket jelenleg Szentendre Város Önkormányzat előfinanszírozza, de utólag a Társulás tagjain lakosságarányosan érvényesíteni kívánja maximum 8.591.080 Ft összegig.

Részletes kifejtés:

Szentendre 2427 hrsz-ú, Bajcsy-Zsilinszky utca 3. szám alatti, 1021 m² területű, kivett lakóház, udvar megnevezésű, műemlék ingatlan felújítása kapcsán pályázaton (TOP_PLUSZ-3.3.2-21-PT1-2022-00027) kívül felmerült költségek váltak szükségessé, melyek az alábbi folyamat következtében váltak szükségessé.

Előzmények és részletes kifejtés:

Előzmény 1 - Ingyenes használati megállapodás

Az Önkormányzat 2017-ben kezdett egyeztetéseket folytatni a Szentendre 2427 hrsz-ú, Bajcsy-Zsilinszky utca 3. szám alatti (volt Bodor udvar), állami tulajdonú műemlék ingatlan ingyenes önkormányzati használatba kerülésével kapcsolatosan.

A 2019. novemberi Képviselő-testületi ülésen döntés született arról, hogy az Önkormányzat élni kíván térítésmentes nemzeti vagyon hasznosítási jogával és közfeladatai ellátása céljára ingyenes használatba veszi át a Szentendre 2427 hrsz-ú, Bajcsy-Zsilinszky utca 3. alatti Bodor udvar ingatlant.

A Szentendre, Bajcsy-Zsilinszky u. 3., 2427 hrsz-ú (Bodor udvar) ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat 2020. július 17-én *Tulajdonosi hozzájárulást tartalmazó ingyenes használati megállapodást* kötött a Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zrt-vel gyermekjóléti és szociális szolgáltatások ellátása céljára. A Használati megállapodás mellékletét képezi a Dunakanyari Család- és Gyermekjóléti Intézmény elhelyezésére készült koncepcióterv.

Szentendre Város Önkormányzat saját költségvetési forrásból az ingatlan átalakítására vonatkozó építési engedélyezési tervet elkészíttette.

Az ingatlan ekkor rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt, pályázati lehetőségre várt.

Előzmény 2 -TOP_Plus3-3.3.2-21 Helyi egészségügyi és szociális infrastruktúra fejlesztése

A Képviselő-testület a 2022. évi februári ülésen jóvá hagyta, hogy a Dunakanyari Család- és Gyermekjóléti Intézményfenntartó Társulás a TOP_Plus3-3.3.2-21 Helyi egészségügyi és szociális infrastruktúra fejlesztése c. pályázaton induljon és az ingatlan felújítására pályázatot nyújtson be.

A Dunakanyari Család- és Gyermekjóléti Intézmény Társulási formában működik, fenntartó a Dunakanyari Család- és Gyermekjóléti Intézményfenntartó Társulás. A Társulási tanács 2022. február 28-i ülésén döntött arról, hogy szociális, gyermekjóléti és gyermekvédelmi szolgáltatások ellátása közfeladat célra Szentendre Város Önkormányzat által megigényelt és ingyenes használatba kapott Szentendre, Bajcsy-Zsilinszky u. 3., 2427 hrsz-ú (Bodor udvar) ingatlanban folytatná tevékenységét, amennyiben az ingatlan e célra kialakításra kerül, valamint arról, hogy az épület felújítására Helyi egészségügyi és szociális infrastruktúra fejlesztése TOP_Plus3-3.3.2-21 pályázaton indul.

Előzmények 3 - Magyar Állam MNV Zrt.

A pályázaton történő induláshoz, valamint az Ingatlanon elvégzendő átalakítási, felújítási, korszerűsítési, bontási és egyéb beruházási munka elvégzéséhez a Magyar Állam MNV Zrt. írásbeli engedélyét megadta.

Használati Megállapodás 2022.05.24. napján aláírásra került, a tulajdonosi hozzájárulás kelte 2022. május 27. volt.

A pályázat

A pályázat benyújtásra került 2022. évben és támogatásban részesült (TOP_PLUSZ-3.3.2-21-PT1-2022-00027). Támogatói okirat kelte: 2022.05.17. A támogatói okirat hatályba lépett, a feladatok 2026.02.16. véghatáridő mellett megkezdődtek. A pályázati projekt végül 90 napos halasztással – pályázatói jóváhagyás mellett, 256/2021. (V. 18.) Korm. rendelet 153. § b) pontja szerint – 2026. május 17. nappal sikeresen zárult.

A pályázaton kívül kezelendő költségek:

Ezzel együtt a pályázaton kívül megoldandó feladatok váltak szükségessé, melynek pénzügyi vonzata van.

Tervezett költségek:

Feladat megnevezése és magyarázata	Várható nettó költségvetési vonzata	Várható ÁFA vonzata	Várható bruttó összköltség	Indokoltság	Feladatot végző szervezet/cég
elvégzett, vagy már megrendelt költségek					
A befejező munkák: • Tereprendezés állványozáshoz • Állványozás • Lazúrozás 2 rtg Olivazöld Milesi: homlokzat fa felületein • kültéri lépcső szegélyek kézi festése fehér színre (minden lépcsőfok) • villanyóra szekrény külső előírányzat (felszerelés) • villanyóra szekrény belső előírányzat • mozgássérült Wc zárszerkezet csere értmével nyitható zár	1.813.000 Ft	489.510 Ft	2.302.510 Ft	Örökségvédelmi engedélyhez, akadálymentesítési követelmények teljesítéséhez.	Városi Szolgáltató NZrt.
Jogi képviselet költségei (peres eljárás)	1.500.000 Ft	405.000 Ft	1.905.000 Ft		Dr. Dóka Zsolt
Bodor Ferenc – területhasználati díj					Bodor Ferenc
ELMŰ betáp doboz eltakarására táblaterv készítése	240.000 Ft	21.600 Ft	304.800 Ft		DNS Műterem Kft. (Dénes György)
Kültéri, utcai homlokzaton elhelyezett villamos energiaszekrényt takaró molinó	67.925 Ft	18.340 Ft	86.265 Ft		Event Stuff Kft.
Kültéri, utcai homlokzaton elhelyezett villamos energiaszekrényt takaró molinó tartószerkezet	155.000 Ft	41.850 Ft	196.850 Ft		Díszmű Kovács Bt.
Intézmény igényei a beköltözéshez					

Pince festés			500.000 Ft	tisztasági festés indokolt	Dunakanyari Család- és Gyermekjóléti Intézmény Társulás
Villanyszerelési munkák			500.000 Ft	örökségvédelemmel egyeztetni szükséges, ha az épületre kerül. Javaslatunk: közterületi kandelláber	Dunakanyari Család- és Gyermekjóléti Intézmény Társulás
Konyhabútor			1.500.000 Ft		Dunakanyari Család- és Gyermekjóléti Intézmény Társulás
Beépített szekrény			1.000.000 Ft		Dunakanyari Család- és Gyermekjóléti Intézmény Társulás
Irodabútor (asztal, szék)			3.400.000 Ft		Dunakanyari Család- és Gyermekjóléti Intézmény Társulás
Válaszfal (üveg)			2.400.000 Ft	örökségvédelemmel egyeztetni szükséges	Dunakanyari Család- és Gyermekjóléti Intézmény Társulás
Piac köz felőli oldalon kerítés kihelyezése kb. 10 méteres szakaszon			3.000.000 Ft	Balesetveszély és vagyonvédelem miatt szükséges.	Balesetveszély és vagyonvédelem miatt szükséges.
Kert kivitelezés – első sorban hátsó traktusban			400.000 Ft	A későbbiekben tervben van, amennyiben az Arany J. 5. újjáépítésre kerül, addig társadalmi munkába lehet szépíteni	Dunakanyari Család- és Gyermekjóléti Intézmény Társulás kéri
ÖSSZESEN			17.495.425 Ft		

A pályázatból még lehívható forrást várunk bruttó 8.904.345 Ft összegben.

2022. évben a pályázat benyújtásakor a nevezett épület engedélyezési terveit úgy készítettük elő, hogy az összhangban legyen a pályázati költségvetésben megjelölhető pénzügyi forrással.

Azt vélelmeztük az engedélyezési terv árazott költségbevétele alapján, hogy

- a teljes kertrendezés nem tudja a projekt részét képezni, így abból csak akkora rész került beépítésre, mely a projekt előírásait teljesíti (akadálymentes parkoló létrehozása, megfelelő kapu és bejárat kialakítása);
- az épület alagsora/pinceszintje alkalmas lenne a Családsegítő részére érkező nagy számú adományok tárolására, de annak felújítására szintén nincs a pályázatban forrás.

A költségbevétele alapján a közbeszerzésünk kiírásakor azt láttuk, hogy a pályázatban szükséges generálkivitelezés is már meghaladja a rendelkezésünkre álló forrást, így a pluszban tervezett projektelemeket külön részként építettük be. Tettük ezt azért, mert törekedtünk arra, hogy saját forrásból, vagy akár a piaci árak kedvező alakulása mellett lehetőség nyíljon a megvalósításukra. A projektelemek szervesen hozzátartoznak az épület használhatóságához, illetve használatához.

A Pinceszint épületvillamossági felújítása (pince hasznos alapterület: 195,25 m²) (közbeszerzés 2. rész - Dunakanyari Család-és Gyermekjóléti Központ építés 2. rész: Pinceszint épületvillamossági felújítása) 100%-ban megvalósult, így az alagsor alkalmassá vált minimális tárolóelemek elhelyezése mellett a Családsegítő által rendszeresen gyűjtött adományok tárolására, a teljes épület biztonságos lett érintésvédelem tekintetében.

A Kertészeti kivitelezés építés kivitelezésének elvégzése (közbeszerzés 3. (opcionális) rész - Dunakanyari Család-és Gyermekjóléti Központ építés 3. rész: Kertészeti kivitelezés építés kivitelezésének elvégzése) megvalósításához sajnos nem állt rendelkezésünkre idő, mivel a közbeszerzés 1. részének (Dunakanyari Család-és Gyermekjóléti Központ építés

1. rész: Építés kivitelezés – generálkivitelezés) kivitelezője a Fort-Bau Zrt. késedelembe esett, munkaterületet adni nem tudott. A peres eljárásban érvényesíteni tervezzük az erre vonatkozó kárigényt.

Kimutatás:

A pályázatban rendelkezésre álló forrás kivitelezésre: bruttó 209.550.000 Ft

A pályázatban rendelkezésre álló tartalékkeret: 11.648.860 Ft

A pályázatban összesen rendelkezésre álló keret kivitelezésre: 221.198.860 Ft

A pályázatban eredetileg tervezett kivitelezés szerződéses összege: bruttó 189.420.325 Ft (Fort-Bau Zrt.)

A Dunakanyari Család-és Gyermekjóléti Központ építés 2. rész: Pinceszint épületvillamossági felújítás építés szerződéses összege: bruttó 8.904.345 Ft (Belvárosi Építő Kft.).

Arra kértük a Pályáztatót, hogy a projektben megítélt és rendelkezésre álló forrást kihasználhassuk és a közbeszerzés 2. részének (Dunakanyari Család-és Gyermekjóléti Központ építés 2. rész: Pinceszint épületvillamossági felújítás építését pályázat keretében elszámolhassuk, melynek bruttó költsége 8.904.345 Ft. Ehhez hozzájárult a Pályáztató.

Konklúzió:

A pályázatból utófinanszírozás keretében bruttó 8.904.345 Ft összeget várunk a Pályáztatótól. A tervezett feladatok várható költsége: maximum bruttó 17.495.425 Ft. A kettő tétel közötti különbözetet a Társulás tagjainak lakosságarányosan megosztani szükséges. A költségeket jelenleg Szentendre Város Önkormányzat előfinanszírozza, de utólag a Társulás tagjain lakosságarányosan érvényesíteni kívánja maximum 8.591.080 Ft összegig.

Település	lakosságszám (fő)	hozzájárulás mértéke (Ft)
Budakalász	12356	1 659 134
Kisoroszi	1051	141 126
Leányfalu	4132	554 835
Pilisszentkereszt	2220	298 096
Pilisszentlászló	1373	184 363
Pócsmegyer	3030	406 861
Szentendre	28557	3 834 565
Szigetmonostor	3123	419 349
Tahitófalu	6424	862 599
Visegrád	1714	230 152
Összesen:	63.980	8 591 080

Kérem a T. Társulási Tanácsot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

Határozati javaslat

A Dunakanyari Család- és Gyermekjóléti Intézményfenntartó Társulás a Szentendre, Bajcsy-Zsilinszky u. 3., 2427 hrsz-ú (Bodor udvar) ingatlanra vonatkozó pályázaton kívül eső költségek teherviselésével kapcsolatban úgy dönt, hogy

1. felkéri a társulás tagjait, hogy a Dunakanyari Család- és Gyermekjóléti Intézmény sikeres működtetéséhez szükséges bruttó 8.591.080 Ft összeg lakosságszám arányos hozzájárulásával kapcsolatos kötelezettségvállalásról szóló képviselő-testületi döntés meghozataláról intézkedjenek,

Település	lakosságszám (fő)	hozzájárulás mértéke (Ft)
Budakalász	12356	1 659 134
Kisoroszi	1051	141 126
Leányfalu	4132	554 835
Pilisszentkereszt	2220	298 096
Pilisszentlászló	1373	184 363
Pócsmegyer	3030	406 861
Szentendre	28557	3 834 565
Szigetmonostor	3123	419 349

Tahitótfalu	6424	862 599
Visegrád	1714	230 152
Összesen:	63.980	8 591 080

2. felkéri a társulás tagjait, hogy a társulás elnökét a meghozott képviselő-testületi döntésről értesítsék.

Felelős: Elnök

Határidő: azonnal

Szentendre, 2026. július 7.

Fülöp Zsolt
elnök

Előkészítette:

Ellenőrizte:

Beinschrót Mária
pályázati ügyintéző

Könczölné Utasi Valéria
irodavezető