

KALOCSA VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

ELŐTERJESZTÉS

Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2019. július 11-i ülésére

Tárgy: TOP-1.1.1-15-BK1-2016-00005 „Iparterület fejlesztése Kalocsán” című pályázat többlet forrás biztosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Kalocsa Város Önkormányzata támogatást nyert a Nemzetgazdasági Minisztérium Regionális Fejlesztési Operatív Programok Irányító Hatósága (továbbiakban: Támogató) által a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program keretén belül kiírt felhívásán az alábbi támogatási kérelme vonatkozásában:

TOP-1.1.1-15-BK1-2016-00005 sz.:

projekt címe:	„Iparterület fejlesztése Kalocsán”
támogatás összege:	800 000 000 Ft
pályázat benyújtása:	2016.05.26.
tám. szerződéskötés:	2017.11.13.

A fenti projekt a korábban a Magyar Állam tulajdonában lévő Kalocsa 3506/54 hrsz.-ú ingatlanon kerül megvalósításra az ingatlan elhelyezkedése, közművesített volta és infrastrukturális lehetőségei (meglévő hangárok, utak, kerítések) miatt.

A projekt tekintetében eddig megvalósított feladatok:

- A TOP-1.1.1-15 kódszámú felhívásra **2016. május 26. napon történt pályázat benyújtásával** egyidejűleg az Önkormányzat megkezdte tárgyi terület tulajdonviszonyainak rendezését. Tekintettel arra, hogy a megvalósítás helyszíne egy eredetileg a Magyar Állam tulajdonában – a Honvédelmi Minisztériumi vagyonkezelésben – lévő Kalocsa 3506/54 hrsz.-ú ingatlan, az önkormányzati tulajdonba kerülés folyamata hosszadalmas volt. Végül **az ingatlan birtokba adására 2018. május 25-én került sor**, így csupán ezt követően nyílt lehetősége az Önkormányzatnak a területre külön engedélyeztetési eljárás nélkül – korlátlanul – belépni és további felméréseket, vizsgálatokat elvégez(tet)ni. Ekkor kezdhetette meg a munkát – az egyébként 2018. március 28-án szerződött - Tervező, valamint az építés engedélyezési eljárást megelőző Előzetes vizsgálati („környezetvédelmi”) dokumentáció elkészítését – a 2018. március 8. napján kelt szerződés alapján - a Vállalkozó.
- A Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala a benyújtott **előzetes vizsgálati („környezetvédelmi”) dokumentáció** alapján kiadta határozatát (hatályba lépése: **2018. szeptember 22**).
- Építési engedélyeztetési eljárás lefolytatására a tervezett új építésű irodaház érdekében volt szükség, így a fenti engedély 2019. szeptemberi kiadását követően elkészült tervek alapján 2018. december 14-én került sor az **építési engedély** kérelem benyújtására, mely engedélyt **2019. január 18. napi dátummal adta ki az építési hatóság**.

- Ezt követően a kivitelezési tervdokumentáció - mind az új építésű irodaépületre, mind a meglévő csarnokok felújítására, mind pedig az egyéb feladatokra (pl. közművek, parkolók) - a tervezési szerződésben foglaltak szerint elkészült. Azonban az engedélyezési szintű terveknél jóval részletesebb, a szakági tervekkel együtt nagyobb volumenű dokumentáció véleményezése, áttekintése jelentős időt vett igénybe mind a Megrendelő önkormányzat, mind a közbeszerzési lebonyolító részéről.
- Tervező a tervekkel kapcsolatosan észlelt hibák, hiányok javítása érdekében a hiánypótlás teljesítését megkezdte, azonban a tárgyi projekthez kapcsolódóan a tervek összetettsége (új építés és 5 meglévő épület felújítás) miatt több szakági altervező munkájának, hiánypótlásának koordinálása szükséges a már hosszú ideje fennálló, a tervezői szakmát (is) érintő rendkívüli nagy leterheltség mellett, így a tervezetthez képest több hónapos csúszást szenvedtünk el eddig az iparági nehézségek miatt. Ennek eredményeként a **végleges tervdokumentáció 2019. júniusában érkezett meg Önkormányzatunkhoz**, az Iparterület fejlesztése kapcsán **br. 861,1 M Ft tervezői költségvetés** mellett.
- Időközben a pályázat megvalósításához szükséges egyéb szolgáltatások beszerzési eljárásai is lefolytatásra kerültek az elszámolás érdekében:
 - ✓ kötelezően megvalósítandó nyilvánosság teljesítésére („B” típusú tábla),
 - ✓ közbeszerzési szakértői feladatok ellátására,
 - ✓ energetikai tanúsítvány elkészítésére,
 - ✓ rehabilitációs környezettervező szakmérnöki feladatok ellátására,
 - ✓ műszaki ellenőri tevékenységre vonatkozóan.
 - ✓ Kalocsa Város Településrendezési Eszközeinek kiemelt fejlesztési területre szóló módosításához kapcsolódó feladatok lebonyolítására,
 - ✓ műszeres tűzszerkezeti átvizsgálási, lőszer-mentesítési tevékenység ellátására,
 - ✓ terület-előkészítési munkák elvégzésére („bozótirtás”).

A fent felsorolt beszerzési eljárások eredményeként bizonyos sorokon keletkező megtakarítások és a tervezett tartalékkeret átcsoportosításával együtt a **pályázatban rendelkezésre álló építési forrás mindösszesen 710,1 M Ft**. Ehhez képest a tervezői költségvetés 21%-kal magasabb.

A projekthez kapcsolódó előkészítési fázis jelentős időráfordítást igényelt annak érdekében, hogy a kivitelezési munkák minél kevesebb zökkenővel, gördülékenyebben haladhassanak. Az alapos, körültekintő előkészítés mellett is adódhatnak váratlan, előre nem látható akadályozó tényezők az építési munka során, az előkészítésre fordított idő – az engedélyes- és kiviteli tervek több hónapig tartó felülvizsgálata, egyeztetése, pontosítása, helyenként a költségcsökkentés érdekében tett áttervezése – nélkülözhetetlen volt.

A pályázat életútja során figyelemmel követtük az építőiparban kialakuló változásokat, árdragulásokat, melyek előrevetítették a később kiviteli tervek formájában is megmutatkozó jelentős költségnövekményt. Látva a baljós jeleket a kiviteli tervdokumentáció elkészítésére szerződött Tervezővel mind a tervezési koncepció felállítása, mind az egyes tervezési szakaszok munkálatai során szorosan együttműködve kerültek kialakításra a lehető legköltséghatékonyabb opciók a műszaki megoldások és az anyaghasználat terén egyaránt. A projekt megvalósítása érdekében igyekeztünk feltérképezni minden lehetőséget, így azt is, hogy támogatói oldalról melyek azok a mutatók, célértékek, melyek csökkenthetők támogatás elvonás nélkül és milyen műszaki változtatások megengedettek.

A pályázat előkészítésébe bevont Kalocsai Parkgondozó és Közszolgáltató Nonprofit Kft. – mint leendő területhasználó - által 2016. februárban leadott igények alapján elkészített pályázati dokumentáció tartalma, a megvalósítandó építési tevékenység nagysága részben pályázati előírások miatt, részben a Kft. igényei miatt nem csökkenthető (1.180 m² új építésű irodaépület, 5 db csarnok felújítása és kiszolgáló építmény létesítése összesen 6.130 m², továbbá parkolók, közművek, tűzvédelmi előírások. Mindezeket túl jelentős költséget képvisel a Kft. által igényelt faapríték kazán beszerzése és az ehhez szükséges gépészeti és statikai – épületmegerősítési - feltételek teljesítése, továbbá a tervezett üzemanyag tároló biztonsági előírásainak teljesítése, stb.). A vállalt m² értékeket és az épületek darabszámát nem csökkenthetjük, a faapríték kazánhoz, üzemanyag tárolóhoz pedig a Kft. továbbra is ragaszkodik.

A pályázat benyújtását és a támogatói döntés kézhezvételét követően – a pályázat hosszas bírálata és az elhúzó előkészítési munkák miatt – eltelt több mint **három évben jelentős áremelkedés** volt megfigyelhető az építőipari szektorban, melynek egyik oka egyrészt a minimálbér és a garantált bérminimum emelkedése, illetve a munkaerőhiány okán az átlagos bérszint jelentős megugrása, másrészt a projektben tervezett építőanyagok árának növekedése (szintén a bérköltségek és a kereslet mértéke miatt), továbbá az európai uniós és egyéb állami illetve magán beruházások megvalósítási idejének „összecsiszása”, ami országos szinten a véges építőipari kapacitások miatt a potenciális megrendelők versenyeztetését vonja maga után.

A jogszabály alapján megállapított- kötelezően alkalmazandó minimális - építőipari rezsióradíj a 2016. évi 2.550 Ft/óra mértékről 2019. évre 3.730 Ft/óra mértékre, közel másfélszeresére (146%) emelkedett.

Az Irányító Hatóság már a 2016-2017. évben érzékelve némi építőipari anomáliákat (ami azóta csak fokozódott), megalkotta a 17/2017. (II.1.) Kormány rendelet az európai uniós forrásból finanszírozott egyes projektek költségnövekménye támogathatóságáról. A rendelet értelmében, ha a támogatási szerződés megkötését követően felmerült költségnövekmény nem éri el a támogatási szerződésben szereplő eredeti támogatási összeg 15%-át, akkor az irányító hatóságnak kell alátámasztania a költségnövekmény piaci árak megfelelését. Ebben az esetben egy egyszerűbb eljárás kerül lefolytatásra, míg a 15%-ot meghaladó költségnövekmény esetében már igazságügyi szakértő kerül bevonásra, a 30% feletti költségnövekmény pedig nem támogatható. Mindez a gyakorlatban az igényelt többletforrás mértékére értendő.

A pályázat jelen pillanatban a közbeszerzési eljárás indítása előtt áll, melynek egyik legmeghatározóbb eleme a rendelkezésre álló forrás meghatározása. Fedezet hiányában a közbeszerzés nem indítható meg.

Ugyanazon területen az iparfejlesztés mellett külön pályázati forrásból inkubátorház létesítése is megvalósul (Ráadásul az inkubátorháznak helyt adó épület mindkét pályázati forrással érintett, hiszen a 2016-os pályázat beadásakor még nem volt ismert a lehetőség az egy évvel későbbi inkubátorházas kiírás vonatkozásában. Ezért fedezi az iparfejlesztési pályázat az épület külsejének felújítását, az inkubátorházas pályázat pedig az épület belsejének a kiépítését.)

A pályázatokkal érintett 3506/54 hrsz-ú ingatlan felújítására irányulóan egy közbeszerzési eljárás kerül kiírásra, lefolytatásra a Kbt. –ben foglalt részekre bontási tilalom értelmében, hiszen a teljes fejlesztés, építési munkálatok funkcionálisan egy egységet alkotnak. (A Kbt. 19. § (1)-(2) bekezdései fogalmazzák meg, hogy tilos a közbeszerzési kötelezettség vagy a szigorúbban szabályozott uniós eljárásrend alkalmazásának megkerülése céljából a közbeszerzést részekre bontani. Részekre bontás alatt

azt kell érteni, amikor az ajánlatkérő egy egységes közbeszerzést több szerződéssel valósít meg úgy, hogy azok értékét külön-külön veszi figyelembe a becsült érték megállapításakor.) Az egybe számított becsült érték értelmében nyílt közbeszerzési eljárást szükséges lebonyolítani, melynek keretében lehetőség nyílik majd részajánlat megtételére, tekintve a pályázati elszámolás rendszerét. Továbbá a részajánlat-tételi lehetőség a helyi, környékbeli vállalkozások részvételét is elősegíti, hiszen a magasabb eljárásrendben lefolytatott részajánlati eljárás eredményeként kisebb összegű, kvázi részfeladatot is lehet vállalni.

Bár az inkubátorház esetében sikerült pályázati forráson belül maradni a tervezés során, az egy eljárás keretében lefolytatandó beszerzésre tekintettel ezen közbeszerzés sem indítható addig, amíg az iparfejlesztéshez szükséges többletforrás vonatkozásában nem születik döntés.

TOP-1.1.1-15-BK1-2016-00005 sz. (Iparfejlesztés):

A kiviteli tervdokumentáció részét képező tervezői költségbecslés szerint az építési munkák tervezett bruttó költsége 861,1 M Ft, a pályázatban építési soron rendelkezésre álló forrás összege 710,1 M Ft. A különbözetként felmerülő ~151 M Ft fedezeteként a 17/2017. (II.1.) Kormány rendeletben rögzített maximum 15%-os költségnövekmény támogatás igénybevétele (~ 120 M Ft) valamint ezen felül kb. 31 M Ft önkormányzati önerő bevonása jelenthet megoldást.

A Kormányrendelet értelmében a támogatási szerződés megkötését követően felmerült költségtöbblet támogatása legfeljebb 15%-os mértékig a támogatási szerződés módosításával kezdeményezhető, melyhez szükséges a piaci ár igazolása. Ennek módja pedig egy feltételes közbeszerzési eljárás lefolytatása, nem fogadják el a tervezői költségvetést a többlettámogatás megítéléséhez.

Fentiek alapján tehát az iparterület fejlesztési (TOP-1.1.1-15-BK1-2016-00005) pályázatban rendelkezésre álló br. 710,1 M Ft összegű támogatásán túl további 120 M Ft többlettámogatási igény benyújtása indokolt, illetve ezen túlmenően 31 M Ft saját forrás biztosítása is.

Az építési költség nagyságára tekintettel lefolytatandó közbeszerzési eljárás előrelátható időigénye kb. fél év, ami a most kalkulált költségek további változását eredményezheti az építési viszonyok (2020. évre vonatkozó rendelésállomány, munkaerőpiaci helyzet) függvényében.

Tekintve, hogy a projekt megvalósítása konzorciumban történik a Bács-Kiskun Megyei Területfejlesztési Nonprofit Kft.-vel, az ő projektrészüket érintő támogatási összeget (23,5 M Ft) és az eddig felmerült előkészítési költségeket (pl. tervezés, előzetes vizsgálat, közbeszerzés, ingatlanvásárlás és terep-tervezés, lőszermentesítés 57,4 M Ft) az önkormányzatnak saját forrásból szükséges biztosítania, amennyiben a projekt megvalósul. Ráadásul a lehívott 100%-nyi előleg visszafizetése ügyleti kamattal is terhelt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben szereplő információk figyelembe vételével fogadja el az alábbi határozati-javaslatot:

Határozati-javaslat

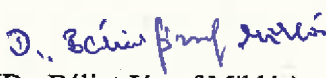
Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

- 1.) felhatalmazza a polgármestert, hogy a TOP-1.1.1-15-BK1-2016-00005 „Iparterület fejlesztése Kalocsán” című pályázatra vonatkozóan a támogatási összeg legfeljebb 15%-os költségnövekményének összegéig (120 M Ft) kiegészítő támogatás igénylése érdekében a szükséges intézkedést tegye meg, a közbeszerzési eljárás megfelelő fázisában.
- 2.) dönt arról, hogy Kalocsa Város Önkormányzata ~ 31 M Ft önerőt biztosít a 2020. évi költségvetés terhére a TOP-1.1.1-15-BK1-2016-00005 „Iparterület fejlesztése Kalocsán” megnevezésű pályázat támogatás ellenében elszámolható kiadásainak megvalósításához, elrendeli, hogy az ezzel kapcsolatos kiadások előirányzatai a 2020. évi költségvetési rendeletben eredeti előirányzatként szerepeljenek.
- 3.) Kalocsa Város Önkormányzata feltételes közbeszerzési eljárást folytasson le a TOP-1.1.1-15-BK1-2016-00005 „Iparterület fejlesztése Kalocsán” című és a TOP-1.1.2-16-BK1-2017-00006 „Inkubátorház kialakítása Kalocsán” című pályázat építési-kivitelezési munkáinak beszerzésére, tekintettel a Közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. tv. 53.§ (6) bekezdésben foglaltakra.
- 4.) felhatalmazza a polgármestert az 1)-3) pontban foglaltak végrehajtására, nyilatkozatok megtételére, kötelezettségek vállalására, szerződések megkötésére.

Határidő: folyamatos

Felelős: Dr. Bálint József Miklós polgármester

Kalocsa, 2019. július 3.


(Dr. Bálint József Miklós)
polgármester

Készítette: Gönczöl Gabriella, Kiss Erzsébet – Fejlesztési csoport
Ellenőrizte: Boromisza Viktor - Városüzemeltetési és Fejlesztési Osztály