



ÓRHATYÁN

**ELŐTERJESZTÉS**  
**A KÉPVISELŐ-TESTÜLET**  
**2015. január 28-i ülésére**

<b>A napirendet tárgyaló ülés dátuma:</b>	<b>2015. január 28.</b>
<b>A napirendet tárgyaló ülés:</b>	<b>Képviselő-testület</b>
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	<b>Kiszely Zoltán</b>
<b>Előterjesztő:</b>	<b>Kmetty Károly polgármester</b>
<b>A napirendet tárgyaló ülés típusa-1:</b>	<b><u>nyílt</u> / zárt</b>
<b>A napirendet tárgyaló ülés típusa-2:</b>	<b><u>rendes</u> / rendkívüli</b>
<b>A határozat elfogadásához szükséges többség típusát:</b>	<b><u>egyszerű</u> / minősített</b>
<b>A szavazás módja:</b>	<b><u>nyílt</u> / titkos</b>

**A tárgyalandó témakör tárgya:**

Önkormányzati beruházások megvalósítása a magánszféra bevonásával

**1. ELŐZMÉNYEK, A TÁRGYALANDÓ TÉMAKÖRBEN HOZOTT KORÁBBI KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK, ÉS AZOK VÉGREHAJTÁSÁNAK ÁLLÁSA**

Az elmúlt években folyamatosan jelentkező igény, az önkormányzati feladatellátás biztosítása érdekében különböző intézmények építése, a szolgáltatások elhelyezésének biztosítása. Elmondható, hogy az évek során megvalósult az óvodai férőhelyek biztosítása, azonban az iskola, kultúrház, orvosi rendelő, polgármesteri hivatal elhelyezési színvonala már nem elégíti ki a lakossági létszám alapján elvárható szintet. A felsorolást azonban ki kell egészíteni, olyan intézményekkel, amelyek jelen pillanatban nincsenek a településen. Ilyen a bölcsőde, közép fokú iskola, sportszarnok, idősek otthona, stb.

**2. A TÁRGYALANDÓ TÉMAKÖR TÁRGYILAGOS ÉS TÉNYSZERŰ BEMUTATÁSA**

Látni kell, hogy ezek megvalósítására, az égető útépités, csapadékvíz-elvezetés építése mellett az önkormányzatnak nincsenek, vagy csak igen szerényen állnak rendelkezésre források. Márpedig ilyen intézmények nem képesek kitermelni a megvalósításhoz szükséges anyagiakat, ilyen körülmények között tehát hitelfelvételhez folyamodni csak szűk körben célszerű, ráadásul ez a lehetőség jogszabályok által is igen korlátozott.

Fentiek miatt vetődik fel olyan lehetőség, mellyel önkormányzatunk még nem élt, máshol azonban alkalmazzák a PPP (Publik-Private-Partnership – köz- és magánszféra együttműködése) típusú forrásbevonás lehetőségét. Ez többféle módon lehetséges.

Klasszikus formában a magánberuházó és az önkormányzat közös befektetéssel vállal kockázatot és éri el a kívánt eredményt. Ebben az esetben azonban szükség van nagyobb tőkerész befektetésére az önkormányzat részéről, az előzőekből azonban az következik, hogy ez nem áll rendelkezésre. Természetesen a beruházás megvalósulása után különböző – bérleti díj beszámítás, lízing, kivásárlás – konstrukciókban kerül az ingatlan önkormányzati tulajdonba.

Az együttműködés másik formájának nagy előnye, hogy nem igényel azonnali tőkehozzájárulást, viszont ebben az esetben a beruházás mindvégig a magánbefektető tulajdonában marad. A befektető a beruházást az önkormányzat igényeinek megfelelően, az adott célra valósítja meg és hosszú távú bérleti szerződés keretében – akár a funkcióváltotatás lehetőségével – az épületet az önkormányzat saját céljaira használja, a szolgáltatást az önkormányzat végzi annak személyi és anyagi feltételeinek biztosításával.

Amíg az első esetben a kockázat nagyobb és nagyobb beruházások megvalósítása során működik, addig a második esetben, kisebb beruházási igény miatt, helyi befektető is számításba jöhet, példát mutatva másoknak. Ami persze nem jelenti azt, hogy ilyen befektetőt nagyberuházáshoz (pl. az iskola megvalósításához) nem lehetne keresni.

Egy ilyen konstrukció megvalósítási lehetősége merült fel egy oly sokak által igényelt bölcsődei szolgáltatás megvalósítása érdekében.

Amennyiben a Képviselő-testület a gazdasági program alapján is úgy dönt, hogy városunkban biztosítja a bölcsődei szolgáltatást, úgy – egyéb más eldöntendő kérdések (fizetés vagy nem, költségvetés, szervezet betagozódás, feltöltés, férőhely, stb-stb.) mellett – figyelembe kell venni azt is, hogy a 2014-2020 közötti támogatási időszak megyei tervezési kompetencia intézkedései között szerepel bölcsődeépítési lehetőség, melyre előzetes támogatási igényünket 225 M forint értékben benyújtottuk. Hogy ez mikor és milyen eredményre vezet, teljességgel megjósolhatatlan. Ha azonban a Képviselő-testület a gazdasági program alapján a prioritást élvező beruházások közé sorolja, úgy egy ilyen intézmény a település városias jellegét emelné, ezért azt minél hamarabb meg kellene valósítani.

A befektető nyitott bármely más funkciójú intézmény megvalósítására is, az adott helyen, ezért az egyéb feltételek teljesülése (államigazgatási, praxisjog, önkormányzati személyi feltételek) esetén, a konstrukció más szolgáltatásnak (ügyfélszolgálat, kormányablak, rendelő, stb.) helyet adó épület megvalósítására is alternatív megoldást kínálhat.

Tájékoztatjuk a Képviselő-testületet, hogy a feladatellátáshoz ilyen módon igénybevett bérlet nem minősül beruházásnak. Az önkormányzat ebben az esetben szolgáltatást vásárol, mely szolgáltatást elvileg bárki megvalósíthatja, ezért vonatkoznak rá a közbeszerzés szabályai. A közbeszerzési törvény előírásai szerint a nemzeti eljárásrendben lefolytatandó közbeszerzési értékhatár nettó 8 millió forint. Közbeszerzést kell tehát lefolytatni abban az esetben, ha a szolgáltatás becsült értékének megállapítása során az egy havi bérleti díj 48-szorosával számított érték meghaladja a 8 millió forintot, azaz négy évre vonatkozó összevonási kötelezettség áll fenn. A közbeszerzési eljárás lefolytatására dokumentációt kell összeállítani, melyben a helyiségbérletre vonatkozó minden adatnak szerepelnie kell, annak érdekében, hogy az ajánlattevők tisztában legyenek a bérebe venni kívánt helyiség felhasználásának céljával, pénzügyi teljesíthetőségével, melynek alapján bérleti ajánlatot tehetnek. A dokumentációnak tehát konkrét tervezői programot is tartalmaznia kell, mivel ajánlattevő annak alapján alakítja ki az igényelt objektumot.

Az ajánlattevő feladata a tervezési program alapján, a szükséges tervezői munka elvégzése, az építési engedély megszerzése, annak alapján a kiviteli tervek elkészítése, az épület átalakításának, vagy megépítésének kivitelezése, a használatbavételi engedély megszerzése, az adott célra. Az Ő feladatkörébe tartozik a lakástörvény szerinti karbantartási munkák elvégzése, és az épület fenntartása. Esetleges funkcióváltás esetén az átalakítási munkák elvégzése a bérleti szerződés újratárgyalása mellett. Az épületkár-eseményekre vonatkozó biztosítás szintén a feladatkörébe tartozik, az abban elhelyezett önkormányzati tulajdonú berendezések vonatkozásában is, amennyiben ezt az önkormányzat a közbeszerzési kiírásban feltételül szabja. Előzőek természetesen a bérleti díj nagyságát befolyásolják.

Az ajánlatkérő (az Önkormányzat) elvégzi a működtetéshez, üzemeltetéshez szükséges hatósági engedélyezési eljárásokat. Biztosítja az üzemeltetéshez szükséges berendezéseket, amennyiben azt a közbeszerzési eljárás kiírása nem tartalmazta. A lakástörvény szerint nem bérbeadó terhelő munkák elvégzését, melyeket a bérleti szerződésben külön szabályozni kell. Fizeti a közüzemi szolgáltatások díjait.

Ebben a konstrukcióban az ellátási szolgáltatást (pl. bölcsődei szolgáltatást) a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően az Önkormányzat biztosítja, szervezi, annak minden anyagi és emberi erőforrás szükségletének biztosításával, és vállalja az intézmény működtetésével járó felelősséget, továbbá a bérelt objektummal gondos gazda módjára bánik. Így a bérleti jogviszony időtartama alatt az objektum, mint önkormányzati intézmény működik.

A bérleti feltételeket természetesen a bérleti szerződésben kell szabályozni.

Figyelembe véve a Képviselő-testületi döntésekhez, a költségvetés elfogadásához, a közbeszerzési eljárás lefolytatásához, tervezéshez, engedélyeztetéshez, kivitelezéshez, üzembe helyezéshez, szervezet- és személyi követelmények megteremtéséhez szükséges időt, sikeres eljárás és szerződéskötés esetén az épület 2016 szeptemberétől lenne üzembe állítható. Az épület kialakítása a Rákóczi Ferenc u. 98. szám alatt lenne megvalósítható. A befogadó létszámtól függően kialakítható épület éves bérleti díja: bruttó 2.000,-Ft/m<sup>2</sup>, cca. 400 m<sup>2</sup> területigény esetén ez évi 9.6 M forint.

### 3. JOGSZABÁLYI HIVATKOZÁSOK

- a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény
- 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről 21. § (2)

### 4. KÖLTSÉGIHATÁSOK, ILLETVE A KIADÁS FEDEZETÉT BIZTOSÍTÓ KÖLTSÉGVETÉSI SOR MEGNEVEZÉSE

- Órbottyán Város Önkormányzat mindenkor évi költségvetésébe a bérleti díj beépítendő

### 5. AZ ILLETÉKES BIZOTTSÁG VÉLEMÉNYE

### 6. HATÁROZATI JAVASLAT, RENDELET-TERVEZET

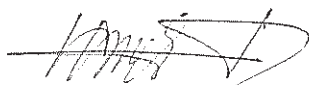
#### **Órbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének ..... ( I. 28.) számú határozata önkormányzati beruházások megvalósítása a magánszféra bevonásával tárgyában**

1. Órbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a szolgáltatások bővítése érdekében, a bölcsődei szolgáltatásnak helyet adó építményt magánbefektető bevonásával kívánja megvalósítani.
2. Felkéri a Pénzügyi és a Humánügyi Bizottságot, hogy a bölcsődei szolgáltatás kialakításáról, módjáról szervezeti felépítéséről, a férőhelyek számáról, tervezett költségeiről stb. készítsen koncepciót a következő testületi ülésre.

**Határidő:** 2015. februári testületi ülés  
**Felelős:** a Pénzügyi és a Humánügyi Bizottság elnöke  
**Végrehajtást végzi:** műszaki iroda

Órbottyán, 2015. január 15.

az előterjesztést készítette:



Kiszely Zoltán  
vezető főtanácsos

előterjesztő:



Kmetty Károly  
polgármester

az előterjesztést törvényességi szempontból megvizsgáltam:



Gállné Mezősi Szilvia  
jegyző

## HATÁROZAT

A képviselő-testület 9 igen, 0 ellen szavazattal, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta.

### **Órbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2015. (I. 28.) számú határozata a magánszféra bevonásának tárgyában**

Órbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzati feladat ellátása érdekében a szolgáltatásnak helyt adó építményt magánbefektető bevonásával kívánja megvalósítani.

Felkéri a Pénzügyi és a Humánügyi Bizottságot, hogy a tervezett szolgáltatás kialakításáról, módjáról, szervezeti felépítéséről, a tervezett költségeiről, stb. készítsen koncepciót a következő testületi ülésre.

**Határidő:** 2015. februári testületi ülés  
**Felelős:** Pénzügyi és a Humánügyi Bizottság elnöke  
**Végrehajtást végzi:** Műszaki Iroda