

ELŐTERJESZTÉS
A képviselő-testület
2024. április 25-i soron következő ülésére

Tárgy: önkormányzati épületek használatba vételi engedélye

Az Önkormányzat 2012. év óta működik jelenlegi helyén, egy kényszerköltözést követően. Az épület mellett raktárépületeket (irattár, eszköz tárolók) és közösségi színpadot is kialakítottunk.

A könnyűszerkezetes objektum (konténer) eredetileg felvonulási épületként került letelepítésre, de később láthatóvá vált, hogy az Önkormányzatnak nem lesz lehetősége új épület kialakítására. Ennek tudatában pályázatot nyújtottunk be a 2017. évben, az épület energetikai korszerűsítésére, melyet meg is nyertünk.

Bár a pályázati fejlesztés önmagában nem volt engedélyköteles tevékenység, az optimális megvalósítás érdekében az Önkormányzat teljes tetőszerkezetét át kellett alakítani, így azt terveztetni és engedélyeztetni kellett, majd csak ezt követően volt megkezdhető a fejlesztés. Önkormányzatunk 2019. június 20. napon kapta meg a vonatkozó engedélyt (száma: PE-06/EP/01452-5/2019).

A fentiek alapján a 2019. év második félévben elvégeztük a pályázat által támogatott fejlesztést, melynek keretében megépítettük a napelem elhelyezését (is) szolgáló beállót.

Ezt követően megkezdtük a használatbavételi engedély megkérésének (és az ingatlan nyilvántartási átvezetésének) előkészítéséhez szükséges feladatok elvégzését, azonban a 2020.03.11. napon, a Covid19 koronavírus járvány miatt meghirdetett veszélyhelyzet miatt a munkálatok megakadtak. A járvány éveiben (2020. és 2021.) a munkálatok ellehetetlenültek, illetve a hangsúlyok a védekezésre kerültek.

A 2023. évben újra nekiálltunk az előkészítő munkálatoknak, de jogszabályi változások miatt az Önkormányzatnak felül kellett vizsgálni a településfejlesztési eszközeit (szerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat), melyben fontos szerepet játszott a szabályozási vonalak áttekintése is. Ez pedig érintette az önkormányzati ingatlant (50/1 hrsz.) is, így a használatbavételi eljárás megindítása megakadt.

A 2023. évben történt építéshatósági ellenőrzés során a fentiek hiányára fény derült, így kötelezést kaptunk a szükséges használatbavételi és fennmaradási engedély beszerzésére.

A feladat elemzése során láthatóvá vált, hogy Önkormányzatunknak a településfejlesztési eszközeit módosítani kell, ezért a Képviselő-testület 38/2023. (VI.13.) határozatában döntött annak elindításáról. Az eljárás jelenleg is folyamatban van. A Képviselő-testület a 12/2024. (III.22.) önkormányzati határozatában *lezárta a tervezési-engedélyezés eljárás partnerségi szakaszát*, így a tervezők az eljárás során kapott szakhatósági vélemények beépítésével véglegesítik a tervdokumentációt és ezt követően nyújtjuk be a záró dokumentációt az Állami Főépítészhöz és az illetékes szakhatóságokhoz.

Ennek Állami főépítész elfogadását követően tudja a Képviselő-testület a módosított helyi építési szabályzatot elfogadni és ezt követően viszont azonnal szükséges lesz a használatbavételi engedély kérelem benyújtására.

A fentiek alapján szükséges az épületek használatbavételi, illetve fennmaradási engedélyeinek a beszerzése, a következők szerint:

- Hivatali épület és védőnői rendelő
- Raktár, fedett építmény (beálló, színpad, raktár)
- Községi épület, könyvtár

Mivel a HÉSZ módosítás folyamata a célegyenesbe érkezett, ezért az engedélyezéshez szükséges tervezési munkákat meg kell kezdeni. Mindezek alapján árajánlatot kértem főépítészünktől, aki a vonatkozó ajánlatot – egyedi áron – megadta. A tervezési ajánlat díja 1.245.000 Ft + ÁFA = 1.581.150 Ft. (Az ajánlatot mellékelem.)

Határozat javaslat

Remeteszőlős Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Remeteszőlős, belterület 50/1 helyrajzi számú ingatlanon (2090 Remeteszőlős, Vénusz u. 8-10.) elhelyezkedő Önkormányzat épületeinek használatba vételi és fennmaradási engedélyezési eljárását le kívánja folytatni.

A tervezési munkákra vonatkozó, Földi Zoltán építészmérnök által adott, 1.245.000 Ft + ÁFA = 1.581.150 Ft összegű árajánlatot elfogadja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a tervezési szerződés megkötésére.

Határidő: folyamatos

Felelős: jegyző, polgármester

Remeteszőlős, 2024. április 19.

Szathmáry Gergely
polgármester

Földi Zoltán Attila okl. építészmérnök

kam.nyilv.szám. É/1 01-0303

székhely: 2527 Máriaalom, Széchenyi u 50.. email: földi-zoltan@invitel.hu; telefon: +36209205165

TERVEZÉSI AJÁNLAT

Tervezői árajánlat a 2090 Remeteszőlős, Vénusz u. 8-10. Hrsz: 50/1 ingatlanon, meglévő épületek fennmaradási tervének tervezési munkái

Munka megnevezése

Önkormányzati Igazgatási épületek fennmaradási építési engedélyezési terve

Építés helye: 2090 Remeteszőlős, Vénusz u. 8-10. Hrsz: 50/1

Megrendelő/építtető

Megrendelő neve: Remeteszőlős Község Önkormányzata

Megrendelő cím: 2090 Remeteszőlős, Vénusz u. 8-10.

Email: polgarmester@remeteszolos.hu; Mobil: +3626355293

Tervező

Földi Zoltán Attila okl. építészmérnök, építész vezetőtervező É1 11-0303

főépítész szakmérnök; székhely (levelezési cím): 2527 Máriaalom, Széchenyi F u. 50.

telefon: +3620-9205-165; email: földi.zoltan.attila@gmail.com

TERVEZETT BERUHÁZÁS BECSÜLT KÖLTSÉGE

Tervezési Program

2090 Remeteszőlős, Vénusz u. 8-10. Hrsz: 50/1 ingatlan telekterülete:

1 364 m²

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

	<i>m², vagy fm</i>	<i>Ft/m² vagy Ft/fm</i>	<i>Nettó beruházási kltsg (díjalap)</i>
Épület - meglévő intézményi-, és egyéb épület, építmény földhivatali nyilvántartásban nem	337		
001 Hivatali épület (földhivatali nyilvántartásban nem szereplő, meglévő épület)	131,56	fennálló	
001 Melléképület (terv szerint elbontásra jelölve, de nem került elbontásra)	49,36	megmaradó	
002 Tárolóépület (terv szerint elbontásra jelölve, de nem került elbontásra)	29,10	megmaradó	
003 Tárolóépület (terv szerint elbontásra jelölve, de nem került elbontásra)	51,25	megmaradó	
004 Új melléképítmény	69,45	fennálló	
005 Tűzrakó	1,33	fennálló	
006 Kerti kemence	4,50	fennálló	
Építészeti felméréssel érintett épületrészek			
001 Hivatali épület (földhivatali nyilvántartásban nem szereplő, meglévő épület)	0		
Egyéb felméréendő építmények	254		
001 Melléképület (terv szerint elbontásra jelölve, de nem került elbontásra)			
Földszint	49	0	0 Ft
Padlástér	49	0	0 Ft
002 Tárolóépület (terv szerint elbontásra jelölve, de nem került elbontásra)	29	0	0 Ft
003 Tárolóépület (terv szerint elbontásra jelölve, de nem került elbontásra)	51	0	0 Ft
004 Új melléképítmény	69	0	0 Ft
005 Tűzrakó	1	0	0 Ft
006 Kerti kemence	5	0	0 Ft
Technológiai berendezések - Jelenleg nem tervezett	0	0	0 Ft
Kert - Jelenleg nem tervezett	0	0	0 Ft
Kerítés - Jelenleg nem tervezett	0	0	0 Ft
Térburkolat (gépkocsibehajtó) - Jelenleg nem tervezett	0	0	0 Ft
Közterületi kapcsolat (kapubehajtó) meglévő , átalakítás nem tervezett	0	0	0 Ft
Közművek - adatok hiányában nem kalkulált - nem tervezett	0	0	0 Ft
Építészeti felméréssel érintett épületrészek Összesen	254		0 Ft
Áfa	27%		0 Ft
Tervezett beruházás becsült összege			0 Ft

Földi Zoltán Attila okl. építészmérnök

kam.nyilv.szám. É/1 01-0303

székhely: 2527 Máriahalom, Széchenyi u 50.. email: földi-zoltan@invitel.hu; telefon: +36209205165

MEGJEGYZÉS

Jelentervezési munka keretében építési tevékenység nem történik.

Az alábbi táblázatban szereplő részfeladatok és munkák tartalmazzák Építésirodánk „szolgáltatási palettáját” egy átlagos beruházásra vonatkozóan. Az ajánlatban 0 Ft-tal jelzett munkák esetében az adott munkarész szolgáltatására vonatkozó árajánlatot nem tartalmaz, tehát a későbbiek során feladatellátási kötelezettség sem róható fel Tervezőnek.

Munka megnevezése	Ajánlati kikötések	Tervezési díj összesen
1 Előkészítés - Ingatlan és környezetének geodéziai felmérési munkái	Ezen ajánlaton kívüli, Szaktervező részéről külön árajánlat keretében kerül meghatározásra.	0 Ft
2 Változási vázrajz - Fennmaradási engedéllyel érintett épületek és építmények földhivatali feltüntetéséhez, feltöltés OÉNYbe	Szaktervező részéről külön árajánlat keretében	0 Ft
3 Energetikai számítás - meglévő lakóépület energetikai vizsgálata, energetikai jellemzők tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti energetikai megfelelésesség biztosítására	Szaktervező részéről külön árajánlat keretében kerül meghatározásra.	0 Ft
4 Építészeti felmérési terv - Munkarészek: meglévő épület építészeti felmérése és meglévő állapot tervdigitalizálása, (Szaktervezői felmérési munkákkal, pl.: tartószerkezetek, épületvillamosság, épületgépészet, tűzvédelem, kertészeti munkarész az ajánlat nem tartalmaz)	254 m2 alapterületű meglévő fennmaradó épületre vonatkozó ajánlat!	635 875 Ft
5 Településképi vélemény kérelemmel összefüggő tervezői tevékenységek díja (Hatóság: Máriahalom Község Önkormányzata) - Munkarészek: épített bővítmény + lakóépület településképi terve		0 Ft
6 Tartószerkezeti szakértői vélemény a fennálló épület tartószerkezeti állékonyságáról	Szaktervező részéről külön árajánlat keretében kerül meghatározásra.	0 Ft
7 Fennmaradási engedélyezési terv, építészeti munkarész - Munkarészek: épített bővítmény + lakóépület fennmaradási terve		508 700 Ft
8 Megrendelő által jóváhagyott tervek, dokumentumok feltöltése ÉTDR rendszerbe, tervezői tevékenységek munkadíja		101 740 Ft
		1 246 315 Ft
Áfa összegét az ajánlat nem tartalmaz, tervező alanyi adómentes körbe tartozó tevékenységet folytat	0%	0 Ft
Tervezett beruházás tervezési munkáinak díja		1 246 315 Ft
Tervezési munkák kerekített ajánlati végösszege		1 245 000 Ft

EGYÉB KIKÖTÉSEK

- Az ajánlat 4. pontjában megadott részfeladat(ok) díja Megrendelő részéről a részfeladat elvégzését követően Tervezőnek kifizetendő. A Tervező által elvégzett, és Megrendelőnek átadott (megküldött) részfeladat kifizetésének hiányában Tervező a további munkák elvégzését leállíthatja.
- Az ajánlat 30 napig érvényes.
- Amennyiben Megrendelő a tervezési programot módosítja (pl. alapterület vagy beépített szerkezetek, berendezések bekerülési összege tekintetében 2%-nál nagyobb módosítással), adatszolgáltatási kötelezettségének nem tesz eleget, vagy addig nem ismert hatósági intézkedés következtében olyan feladat ellátása válik szükségessé, melyet az ajánlat nem tartalmaz és az nem a Tervező mulasztásából ered, jelen árajánlatban szereplő tervezési határidő, valamint a változások mértékének megfelelően a tervezési díj
- A munka megrendelése, vagy a tervezési szerződés megkötése esetén az ajánlati összegek a megrendeléstől, vagy szerződéskötés időpontjától számított 3 hónap időtartamig változatlanok. Amennyiben valamely tervezési fázis határideje módosul, és a módosulás nem tervező hibájából ered, az ajánlat dátumától számított 3 hónap időtartamon túl elvégzett munkák díjai, a KSH által megállapított inflációs rátával egyező mértékben automatikusan növekszenek.

TERVEZÉSI DÍJ NEM TARTALMAZZA

- A hivatalos okiratok, közműszolgáltatók és szakhatóságok eljárási illetékeit és díjait. (közmű nyilatkozat, szakhatósági hozzájárulás, kémények létesítésével összefüggő eljárások, hivatalos helyszínrajz, tulajdoni lap)
- Ingatlanon meglévő egyéb építmények - ajánlatban nem szereplő - felmérési, vagy átalakítási tervét
- A tervezéssel érintett szomszédos épületek építészeti felmérését. (A teljes épületre vonatkozó, - alaprajzok, metszetek, homlokzatok, fedélszékterv, tetőalaprajz komplett terveit -, felmérési dokumentációját)

Földi Zoltán Attila okl. építészmérnök

kam.nyilv.szám. É/1 01-0303

székhely: 2527 Máriahalom, Széchenyi u 50.. email: földi-zoltan@invitel.hu; telefon: +36209205165

- 4 Energetikai vizsgálattal érintett épület épületdiagnosztikai felmérését és szakvéleményét (tartószerkezetek, épületszerkezetek, gépészet, épületvillamos, stb. feltárása)
- 5 Építési telek területére vezető kapubehajtó tervét vagy annak átépítési tervét, mert már kiépített
- 6 Külső vagy belső közműtervezési munkákat (Az épülettervek tervezési határvonala, csak az épület plusz egy méteres kontúrvonaláig terjed, illetve a már meglévő közműbekötésekbe történő csatlakozást tartalmaz a terv, de új külső, vagy ingatlanon belüli közműnyomvonal kialakítását nem.)
- 7 Szakági tervezők tervezési munkájának díjait (Tartószerkezetek, gépészet, épületvillamosság, belsőépítészeti tervet, stb.)
- 8 Biztonsági riasztórendszer, telefon, számítógépes hálózat terveit
- 9 Az épület klimatizálásának terveit
- 10 Környezetrendezési (tereprendezési és kert) tervet az ingatlan beépítetlen területére
- 11 Közúttervezési munkákat
- 12 Kivitelezési organizációs terveket
- 13 Tervezői művezetést
- 14 Műszaki ellenőri tevékenységet
- 15 A tervezett épület, vállalkozásba adásának műszaki előkészítői munkáit
- 16 A tervezett beruházás műszaki felügyeletét
- 17 A tervezett beruházás pénzügyi felügyeletét, sem a tervezés, sem a kivitelezés fázisaiban
- 18 Műszaki átadás-átvétel munkáit
- 19 Használatba vételi eljárás munkáit

Máriahalom 2024. április 15.

Földi Zoltán Attila



okl. építészmérnök, vezető építésztervező

Székhely (Levelezési cím): 2527 Máriahalom, Széchenyi u. 50.

email: földi.zoltan.attila@gmail.com; mobil: +36209205165