

**Előterjesztés**  
**a Balaton Fejlesztési Tanács részére nyújtott szolgálati lakások**  
**kialakításának támogatása célú fejlesztési forrás felhasználásáról**

Dr Navraicsics Tibor miniszter úrral folytatott egyeztetés alapján a Miniszterelnökség - Mayer Gábor államtitkár úr döntése alapján - 5 milliárd forint fejlesztési forrást biztosított a Balaton Fejlesztési Tanács számára, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben szolgálati lakások kialakításának támogatására.

A Kormány az 1685/2022. (XII. 28.) számú Kormányhatározattal elfogadta a Balaton Kiemelt Térség Hosszú távú Fejlesztési Konceptióját, Stratégiai és Operatív Programját. A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 16. § (6) bekezdésének d) pontja értelmében a Tanács „megállapodást köthet az érintett miniszterekkel a térségi fejlesztési program finanszírozásáról.”

A Balaton Kiemelt Térség Fejlesztési Programjának 3. prioritása a térség népességmegtartó-képességének fejlesztése. Ezen belül specifikus célként jelenik meg a képzett, produktív és aktív korú népesség elvándorlásának megállítása, állandó lakosként történő térségbe vonzása, a balatoni lakhatási feltételek javítása.

Ehhez a stratégiai célhoz illeszkedően a támogatási kérelem célja önkormányzati tulajdonú szolgálati lakások kialakítása a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén.

A rendelkezésre álló munkaügyi statisztikai adatok, empirikus vizsgálati eredmények (ingatlanérték elemzések és önkormányzati adatszolgáltatáson alapuló munkák) és közvetlen személyes tapasztalatok szerint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén évről évre növekvő problémaként jelentkezik a közszolgáltatásban, közösségi célú szolgáltatásokban dolgozók létszámhiánya. Több településen hiányzik a megfelelő számú bölcsődei, óvodai, általános iskolai, középiskolai pedagógus, egészségügyi, szociális területen foglalkoztatott, igazgatási szakember, rendvédelmi dolgozó, közművelődési szakember. E kör jellemző jövedelmi viszonyai nem teszik lehetővé a lakhatás piaci alapú feltételeinek történő megfelelést.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet lakóingatlan-piaca az elmúlt mintegy fél évtizedben dinamikus növekedésnek indult. A térségben megvalósuló lakóingatlan-beruházások és a térség iránti megnövekedett befektetői érdeklődés az ingatlanárak dinamikus emelkedését eredményezte. Magyarország üdülőkörzetei közül a Balatonnál rögzíthető a legnagyobb arányú fajlagos (négyzetméterenkénti) ingatlanár-növekmény 2018 óta, amely megközelíti, helyenként meghaladja a budapesti átlagos négyzetméterenkénti ingatlanárakat.

Az intézkedést tehát első sorban a Balaton környéki ingatlanárak – főként a parti településeken tapasztalható - sokszor aránytalan emelkedése indokolja, amely a helyi lakosok, fiatalok, a térségbe munkavállalási céllal betelepülni szándékozók otthonhoz jutási esélyeit gyengíti, ellehetetleníti. Számukra jelent megoldást, az önkormányzati tulajdonú szolgálati lakások megléte, ezek igénybevételeinek lehetősége.

A pályázat hozzájárul a térség népességmegtartó-képességének növeléséhez, segíti a képzett, produktív és aktív korú népesség elvándorlásának megállítását, állandó lakosként történő térségbe vonzását, a munkaerő- hiánnyal küzdő szakmák esetében a munkaerő biztosítását.

A Balaton Fejlesztési Tanács által benyújtott és a Miniszterelnökség által jóváhagyott szakmai program alapján a szolgálati lakások kialakításához kapcsolódó fejlesztési forrás felhasználására az alábbi javaslatot tesszük:

Felhasználási javaslat:

- a) 3.000.000.000,-Ft pályázati úton a BKÜ járasszékhely települései részére.  
Tervezett megjelenés: 2024. február.  
A forrás nagyságát indokolja, hogy a közszolgáltatások, közösségi funkciók jelentős része a járasszékhelyekhez, a járasszékhelyeken működő intézményekhez kapcsolódik.  
A kiírás feltételrendszerét jelen előterjesztés tárgyalja.
- b) 1.500.000.000,-Ft pályázati úton a BKÜ nem járasszékhely települései részére.  
Tervezett megjelenés: 2024. május-június – a pályázat feltételrendszere a Tanács következő ülésére kerül kidolgozásra.
- c) 375.000.000,-Ft tartalék keret pályázati túligény esetén, Balatoni lakhatási program előkészítő tanulmányok, elemzések készítése.
- d) 125.000.000,-Ft menedzselési feladatok.

Az a)-c) feladatok forráskerete között átcsoportosítás lehetséges, vagyis amennyiben az egyes feladatokhoz rendelt források nem kerülnek teljes egészében lekötésre, úgy a fennmaradó forráskeret felhasználható a másik feladatra.

### **A BKÜ járasszékhely településeinek részére ( a.) feladat) kiírandó, szolgálati lakások kialakítására vonatkozó pályázati kiírás javasolt feltételrendszere**

#### **1.A pályázat célja:**

A pályázó településen foglalkoztatott állami, önkormányzati és közösségi célú közszolgáltatást, feladat ellátást végző munkaerő (pl. jegyző, önkormányzati köztisztviselő, iskolapedagógus, óvodapedagógus, kulturális munkakörben foglalkoztatott személy, egészségügyi és szociális dolgozó, rendvédelmi dolgozó, stb.) számára új szolgálati lakás létrehozása.

#### **2. A pályázat meghirdetésekor a rendelkezésre álló forrás:**

A kiírás meghirdetésekor a támogatásra rendelkezésre álló tervezett keretösszeg 3 000 000 000 forint.

#### **3. A projekt keretében támogatható tevékenységek**

##### **3.1. Önállóan támogatható tevékenységek**

A pályázó településen foglalkoztatott állami, önkormányzati és közösségi célú közszolgáltatást, feladat ellátást végző munkaerő (pl. jegyző, önkormányzati köztisztviselő, iskolapedagógus, óvodapedagógus, kulturális munkakörben foglalkoztatott személy, egészségügyi és szociális dolgozó, rendvédelmi dolgozó, stb.) számára új szolgálati lakás létrehozása

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

##### **3.2. Önállóan nem támogatható, választható tevékenységek:**

- környezetrendezés: a fejlesztéssel érintett 100%-os önkormányzati tulajdonú ingatlanon (földrészleten) található, a lakáshoz „tartozó” terasz, előtető, kerítés, bejáró, parkoló, gépkocsi-tároló, melléképület kialakítása, felújítása; járda építése és/vagy térkövezése; kert-, udvar rendezése; kertépítés, amennyiben a pályázat keretében érintett 100%-os önkormányzati tulajdonú ingatlanon található összes

épület (tulajdonhányad) szintén 100%-os önkormányzati tulajdonban van (legfeljebb 5 millió Ft);

- előkészítési, tervezési tevékenységek (például: műszaki/építészeti tervdokumentáció elkészítése, tervezés, engedélyeztetés, hatósági eljárások költsége);
- közbeszerzési eljárások lefolytatása (közbeszerzési dokumentáció összeállítása, közbeszerzési tanácsadói tevékenység, közbeszerzési eljárás költsége);
- a megvalósításhoz kapcsolódó tevékenységek (például: projekt menedzsment költsége);
- szolgálati lakás felszereléséhez szükséges beépített háztartási gépek, bútorok.

### 3.3. Önállóan nem támogatható, kötelező tevékenységek:

- műszaki ellenőrzés;
  - akadálymentesítés projektarányos megvalósítása – a projekt megvalósítása során rehabilitációs szakmérnök igénybevétele kötelező;
  - energiahatékonysági intézkedések / megújuló energetikai megoldások alkalmazása;
  - azbesztmentesítés;
  - tájékoztatás és nyilvánosság biztosítása.
- 
- A 3.1. pontban felsorolt támogatható tevékenységek közül legalább egy tevékenység kötelezően megvalósítandó.
  - A pályázat keretében egy vagy több szolgálati lakás kialakítása is támogatható, amennyiben valamennyi lakás megfelel a kiírásban megfogalmazott céloknak.
  - A szolgálati lakások kialakíthatóak egy vagy több épület egységben, valamint egy vagy több helyrajzi számú ingatlanon is.
  - A kialakítandó szolgálati lakások felhasználási igényét indokolni szükséges. Az indoklásban be kell mutatni az állami, önkormányzati és közösségi célú közszolgáltatást, a feladat ellátást végző munkaerő hiányát, az indokolt létszámot, a munkaerőt alkalmazó intézményt, a jelenleg meglévő önkormányzati lakás állományt, annak használati módját.
  - Jelen kiírás 3. pontjában meghatározott támogatható tevékenységek megvalósíthatóak a közfeladat ellátásának helye szerinti településtől eltérő településen is, amennyiben
    - az adott településen nincs 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő szolgálati lakás kialakítására alkalmas épület, és
    - a fejlesztés helyszíne a közfeladat ellátásának helye szerinti településtől maximum 20 km-re található és a tömegközlekedés biztosított.
    - Ebben az esetben a pályázathoz csatolandó a pályázó település képviselőjére jogosult személy nyilatkozata arról, hogy nincs erre a célra alkalmas ingatlan vagy felújítandó épület és a nyilatkozatban az eltérő településsel való összefüggését, távolságát, közlekedési kapcsolatát is igazolni szükséges.

### 4. A támogatás formája

A pályázó működési forrásának nem minősülő visszafizetési kötelezettség nélküli végleges juttatás – *vissza nem térítendő támogatás*.

### **5. Az igényelhető támogatás mértéke és összege**

#### ***A támogatás javasolt mértéke:***

A projekt elszámolható összköltségének maximum 60%-a.

#### ***A támogatás minimum és maximum értéke:***

minimum 50 millió Ft – maximum 600 millió Ft.

Az egy lakásra jutó igénybevehető támogatás

- új építésű ingatlan esetén maximum 40 millió Ft,
- meglévő épületben kialakított lakások esetén maximum 30 millió Ft.

Az egy lakásra jutó elszámolható m<sup>2</sup> ár

- új építésű ingatlan esetén 800.000,-Ft/m<sup>2</sup>,
- meglévő épületben kialakított lakások esetén maximum 600.000,-Ft/m<sup>2</sup>.

Előleg igénylési lehetőség: a támogatás 50 %-nak mértékéig.

Ha az ingatlanfejlesztés más célú ingatlanegységeket is tartalmaz, akkor a szolgálati lakáshoz konkrétan nem köthető költségeket m<sup>2</sup> arányosan kell figyelembe venni.

A szolgálati lakásokhoz kapcsolódóan az önkormányzat használati díj megállapítására jogosult. A használati díj megállapítása esetén a projekt nettó bevételt termelőnek minősül és költség-haszon elemzést szükséges készíteni. A támogatás összege nem haladhatja meg az elszámolható költségeknek és a beruházás működési eredményének a különbségét.

### **6. Pályázatot nyújthatnak be**

A BKÜ járásszékhely településeinek helyi önkormányzatai.

Egy pályázó maximum egy pályázatot nyújthat be.

### **7. A projektvégrehajtás időtartama**

#### **7.1. A projekt megkezdése**

A jelen pályázati kiírás keretében kizárólag a pályázat benyújtását követően megkezdett beruházások, megrendelt eszközök támogathatók. A jogszabály alapján a projekt kezdési időpontjának a legkorábban kötött vállalkozói szerződés, megrendelő, stb dátuma számít. A pályázat keretében az előzetesen készített tervek az előkészítő tevékenység részeként elszámolhatóak.

#### **7.2. A projekt végrehajtására rendelkezésre álló időtartam:**

A projekt fizikai befejezésére a Támogatói Okirat hatálybalépésétől (közléstől) számított legfeljebb 24 hónap áll rendelkezésre. A projekt fizikai befejezésének legkésőbbi dátuma 2026. október 30.

### **8. Eredménymutatók**

A projekt befejezésekor a beszámoló részeként a Pályázónak adatközlésként az alábbi adatokról kell információt szolgáltatni:

Eredménymutató neve	Mértékegység
meglévő épületben kialakított szolgálati lakás(ok) száma	db
meglévő épületben kialakított szolgálati lakás(ok) össz alapterülete	m <sup>2</sup>
új építésű ingatlanban kialakított szolgálati lakás(ok) száma	db
új építésű ingatlanban kialakított szolgálati lakás(ok) össz. alapterülete	m <sup>2</sup>

### 9. Fenntartási kötelezettség

A fenntartási kötelezettség

- építési beruházások esetén, az elszámolás jóváhagyásáról szóló döntés hatálybalépését követő hónap első napjától számított **10 éven át**,
- beépített eszközök, felszerelések, bútorok tekintetében az elszámolás jóváhagyásáról szóló döntés hatálybalépését követő hónap első napjától számított **5 éven át tart.**

A támogatással érintett ingatlanvagyon a beruházás megvalósításától számított **10 évig nem terhelhető meg, és nem idegeníthető el.**

A támogatással érintett ingatlant a pályázati célnak megfelelően kötelező fenntartani oly tekintetben, hogy az mind műszaki, mind felszereltségi szempontból alkalmas legyen a pályázati kiírásban foglalt funkciók biztosítására.

### 10. Saját forrás, egyéb forrás

A támogatás folyósításának feltétele saját forrás vagy egyéb forrás biztosítása / rendelkezésre állása.

A projekt megvalósításához a jelen pályázat keretében igényelt támogatáson felül saját forrás és egyéb források vehetők igénybe.

A saját forrás részei lehetnek:

- saját erő,
- hitel.

Az egyéb forrás részei lehetnek:

- Az államháztartás központi alrendszeréből igényelt és kapott egyéb költségvetési támogatás (vissza nem térítendő/visszatérítendő támogatás, kamattámogatás, kedvezményes kamatú és kamatmentes hitel/kölcsön, fejlesztési adókedvezmény);
- Az államháztartáson belüli szervezettől, a kormányzati szektorba sorolt egyéb szervezettől, ezen szervezetek tulajdonosi joggyakorlása alá tartozó gazdálkodó szervezettől vagy alapítványtól, közalapítványtól igényelt és kapott egyéb támogatás;
- Az államháztartáson kívüli szervezetektől (pl. szponzortól, egyháztól, külföldi forrásokból, stb.) kapott támogatás.

**11. A pályázat benyújtásának határideje és módja**

A pályázatok értékelése 2 fordulóban történik. Az alábbi időpontokig beérkezett pályázatok kerülnek együttes értékelésre.

I. benyújtási határnap: 2024. április 30. 24.00 óra

II. benyújtási határnap: 2024. szeptember 30. 24.00 óra.

**12. Az elszámolható költségek mértékére, arányára vonatkozó elvárások**

Az egyes elszámolható költség típusokra vonatkozó költségkorlátokat:

Költség típus	Mértéke az összes elszámolható költségre vetítve
I. Projekt-előkészítési, tervezési költségek - pályázati dokumentáció összeállítása - műszaki/építészeti tervdokumentáció elkészítése - tervezés, engedélyezés - hatósági eljárások költsége II. Közbeszerzési eljárások lefolytatása - közbeszerzési dokumentáció összeállítása - közbeszerzési tanácsadói tevékenység - közbeszerzési eljárás díja III. Műszaki ellenőri szolgáltatás - műszaki ellenőri szolgáltatás költsége és a kapcsolódó engedélyek - és egyéb hatósági díjak IV. Projektmenedzsment költsége V. Tájékoztatás és nyilvánosság költségei	legfeljebb 7 %
VI. Eszközbeszerzés:	legfeljebb 15%
VII. Környezetrendezés tevékenység	legfeljebb 5 millió Ft

A Balaton Fejlesztési Tanács a beérkezett pályázatok bírálatát – a Támogatási szabályzata alapján – a pályázatok előzetes bírálatát végző Szakértői Bizottság javaslata alapján hozza meg.

**13. A Szakértői Bizottság összetétele:**

- ♦ a Balaton Fejlesztési Tanács Elnöke által delegált személy (1 szavazat),
- ♦ Somogy, Veszprém- és Zala megye állami főépítészei, az illetékességi területükhöz tartozó pályázatok tekintetében (1 szavazat)
- ♦ a Somogy, Veszprém- és Zala Megyei Önkormányzatok 1-1 képviselője (3 szavazat),
- ♦ a forrást biztosító kormányzati szerv (Miniszterelnökség területfejlesztésért felelős szakterület) képviselője (1 szavazat).
- ♦ Egy projekt esetében a figyelmebevehető szavazatok száma 6 szavazat.

**14. Szakmai értékelés szempontjai**

Jelenleg kidolgozás alatt. Javasoljuk, hogy a Tanács hatalmazza fel az elnököt, hogy a szakmai értékelés szempontjait a Támogató Miniszterelnökség bevonásával kidolgozza. Az előkészített szakmai értékelési szempontrendszer a BFT tagjai – a jelen pályázati feltételrendszer alapján - elkészített részletes pályázati felhívás írásbeli egyzetetése keretében tudják véleményezni.

**15. A pályázati kiírás tervezett lebonyolítási ütemezése:**

A kiírás tervezetének előkészítése, egyeztetése – 2024. február

- Feltételrendszer egyeztetése a forrást biztosító kormányzati szervvel (Miniszterelnökséggel).
- Pályázati kiírás tervezetének előkészítése, egyeztetése a Támogatásokat Vizsgáló Irodával.
- Pályázati kiírás egyeztetése a BFT tagokkal, a forrást biztosító kormányzati szervvel (Miniszterelnökséggel).

A kiírás megjelentetése – 2024. február vége

Pályázatok benyújtása, értékelése

I. beadási határnap: 2024. április 30. 24.00 óra. Beérkezett pályázatok értékelésének tervezett határideje: 2024. július 31.

II. beadási határnap: 2024. szeptember 30. 24.00 óra. Beérkezett pályázatok értékelésének tervezett határideje: 2024. december 31.

Kérem a Tanácsot, hogy a szolgálati lakások támogatására biztosított fejlesztési forrás felhasználására tett javaslatot fogadja el és bízza meg Munkaszervezetét a kiírással kapcsolatos szakmai egyeztetések lebonyolítására, a pályázati kiírás elkészítésére.

Siófok, 2023. december 14.

Dr. Bóka István  
elnök

**..../2023 (12.15.) BFT határozat**

A Balaton Fejlesztési Tanács, a részére nyújtott szolgálati lakások kialakításának támogatása célú fejlesztési forrás felhasználásáról szóló előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1. A Tanács a Miniszterelnökség által szolgálati lakások kialakítására biztosított 5 milliárd Ft felhasználásra vonatkozó javaslatot elfogadja.
2. A BFT, a járásszékhely települések részére kiírandó, szolgálati lakások kialakításának támogatására szóló pályázati kiírás feltételrendszerére vonatkozó javaslatot elfogadja és felhatalmazza a BFT elnökét, hogy a forrás felhasználására vonatkozó egyeztetést lefolytassa a Miniszterelnökség területfejlesztési szakterületével, valamint megbízza munkaszervezetét, hogy a minisztériumi egyeztetést követően kidolgozásra kerülő részletes pályázati felhívást elkészítse, elvégezze a jogszabályban előírt egyeztetéseket és – a megjelenést megelőzően – véleményezésre küldje meg a BFT szavazati joggal rendelkező tagjai részére, majd a pályázati kiírást hirdesse meg.

Felelős: Dr. Bóka István elnök, Dr Molnár Gábor ügyvezető igazgató

Határidő: értelem szerint