

*Előkészítésben közreműködött:
Önkormányzati, Jogi és Fejlesztési Osztály
Fejlesztési és Turisztikai Csoport*

ELŐTERJESZTÉS

Mezőtúr Város Önkormányzata

Képviselő-testületének

2025. december 08-i ülésére

A TOP_PLUSZ-1.1.1-21-JN1-2022-00016 azonosító számú, „Központi főzőkonyha kialakítása Mezőtúron” elnevezésű projekt műszaki tartalmának módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Mezőtúr Város Önkormányzata a 6/2023. (I.26.) számú képviselő-testületi határozatában döntött a TOP_PLUSZ-1.1.1-21-JN1-2022-00016 azonosító számú, „Központi főzőkonyha kialakítása Mezőtúron” című projekt megvalósításáról. A pályázat célja a közétkeztetés fejlesztése a Mezőtúr, Petőfi tér 1. (HRSZ: 2032) alatt található Városi Oktatási Centrum területén új konyhaüzem építésével.

A támogatási szerződés megkötését követően a tervező kiválasztásával, 2023. május 8. napján kelt tervezési szerződés alapján megkezdődtek a tervezési munkák. A projekt hatályos támogatási szerződésében vállalt műszaki tartalom alapján 2000 adagszamos (1800 adagszamos és 100-100 adagszamos gluténmentes és diétás étkezést biztosító) konyhaüzem került megtervezésre teljes elektromos üzemre kialakítva. Az építési engedéllyel rendelkező tervek 2023. szeptember 6-án kerültek leszállításra, melyet követően a kiviteli szintű dokumentációk 2023. december 15-én készültek el.

A projektben vállalt műszaki tartalom szerint elkészült terv tervező által készített becsült költsége nettó 759.151.065 Ft, így a támogatási szerződés keretében rendelkezésre álló 442.289.720 Ft forrást figyelembe véve nettó 316.861.345 Ft saját forrás biztosítása lett volna szükséges a beruházás megvalósításához. A szükséges önerőt Mezőtúr Város Önkormányzata a mindenkori költségvetéséből nem tudja biztosítani.

Annak érdekében, hogy az önkormányzat a projektet sikeresen meg tudja valósítani, számos képviselő-testületi munkamegbeszélésen, több fejlesztési lehetőséget is megvizsgált az alábbiak szerint:

1. Adagszám csökkentése 1800 főre, azzal a kitételrel, hogy Mezőtúr Város Önkormányzata a projekten kívül kialakítja a 100-100 adagszamos gluténmentes és diétás konyhát a jelenleg működő konyháinak egyikében

A műszaki tartalom változást előzetesen az önkormányzat mind a Közreműködő Szervezettel, mind pedig az Irányító Hatósággal leegyeztette, így a módosítás támogatási szerződés módosítással, a megvalósítás átütemezésével kezelhető.

- A módosított műszaki tartalom becsült költsége: nettó 510.000.000 Ft, bruttó 647.700.000 Ft
- Támogatási szerződés keretében rendelkezésre álló fedezet: nettó 442.289.720 Ft

Hiányzó fedezet projekten belül: nettó 67.710.280 Ft, bruttó 85.992.056 Ft

- Projekten kívül szükséges 100-100 adagszamos gluténmentes és diétás konyha kialakításának költsége: nettó 15.000.000 Ft, bruttó 19.050.000 Ft
- Teljes engedélyes és kiviteli tervdokumentáció újratervezésének költsége: nettó 15.871.000 Ft, bruttó 20.156.170 Ft

Hiányzó fedezet összesen: nettó 98.581.280 Ft, bruttó 125.198.226 Ft

2. 2000 vagy 1800 adagszamos konyhaüzem kialakítása Mezőtúr, Petőfi tér 1. (HRSZ: 2032) alatt található Városi Oktatási Centrum épületében a meglévő konyha épületrész felújításával és szükség szerinti bővítésével

A lehetséges kialakítást több tervezővel is megvizsgáltattuk, mely alapján jelentős többletráfordítást igényelne a meglévő konyha elvi átalakítása. A legfrissebb tervezői becsült költség nettó 792.800.000 Ft lenne, mely meghaladja még az eredeti műszaki tartalom becsült költségét is.

Az építészeti vizsgálaton túl a meglévő konyha átalakítását konyhatechnológiai és statikai szempontból is külön megvizsgálta az önkormányzat. A vizsgálatok, szakvélemények alapján megállapítható, hogy a meglévő konyha átalakítás és bővítés nem gazdaságos, illetve a konyhatechnológiai előírásokat nem lehet betartani a rendelkezésre álló belső helyiségkiosztások és méretek miatt. A meglévő épület alapterülete és alaprajzi szerkezete, helyiségkapcsolatai a konyhatechnológiai követelményeknek nem felelnek meg. A közlekedési szélességek, logisztikai útvonalak és a konyhatechnológiai gépek elhelyezése nem biztosítható, illetve keresztezik egymást a technológiai útvonalak.

Az épület hőszigetelési és vízszigetelési hiányosságai miatt az üzemeltetés energiahatékonysága nem tartható fenn. A talajon fekvő padozatot, a külső teherhordó szerkezeteket, továbbá a zárófödőmet utólagosan elhelyezett hőszigeteléssel szükséges ellátni. A lapos tetőn új vízszigetelést kell elhelyezni.

A meglévő konyha felhasználható alapterülete megközelítőleg 50%-a az új kialakítású főzőkonyha kialakításához szükséges alapterületnek, így további helyiségek bevonása, vagy hozzáépítése szükséges, amely tovább növeli a kivitelezési költségeket.

Az épületszerkezet ismeretében, statikai szempontból nem javasolt az épület részbeni elbontása, kizárólag a konyha nem bontható el, mivel az étterem rész merevítésében is szerepet játszik a konyha épületrész.

Összegzőként megállapítható, hogy a meglévő konyha sem méreteiben, sem pedig a belső helyiségek kiosztásában nem nyújt lehetőséget az új konyha költséghatékony és gazdaságos kialakítására.

3. A létesülő konyhaüzem üzemeltetésének vizsgálata

A meglévő konyha épületrész átalakításának vizsgálatát követően megállapítható, hogy jelen helyzetben a legköltséghatékonyabb megoldás egy 1800 adagszamos konyhaüzem esetén az új építésű kialakítás.

A jövőbeni üzemeltetés szempontjából utolsó lépésként a képviselő-testület megvizsgálta a beépítendő sütő és főzőberendezések használata esetén csak a gáz vagy csak a villamos üzem lehetőségét.

Összességében elmondható hogy a két üzemtípus karbantartási költségei között jelentős eltérés nincs, továbbá az energiahordozók költsége egy évre vetítve sem mutat jelentős eltérést.

A projekt támogatási kérelmében benyújtott koncepcióterv elektromos üzemű konyha építését javasolta, mely alapján az engedélyes és kiviteli tervdokumentáció is készült. A tervezett konyha üzemeléséhez áramszolgáltatói villamoshálózat fejlesztése szükséges, mely munkálatokat az önkormányzat hálózatsatlakozási szerződés keretében 2023. augusztus 9.-i keltezéssel megrendelt az OPUS TITÁSZ Zrt.-től.

Tekintettel a fejlesztési koncepció műszaki tartalmára, valamint a folyamatban lévő villamos hálózat fejlesztésre (mely megvalósításának tervezett időpontja 2026. I. félév) javasolt a projekt eredeti műszaki tartalma szerint elektromos üzemelésű konyha kialakítása.

A képviselő-testületi munkamegbeszélések során a fejlesztési lehetőségek vizsgálatát követően az alábbi műszaki tartalom módosítást javaslom:

- 1800 adagszamos új építésű konyhaüzem a kazánház épület helyén (5400 Mezőtúr, Petőfi tér 1. HRSZ: 2032)
- Elektromos üzemű konyhatechnológiai berendezések (sütő, főző berendezés) alkalmazása
- Aggregátorcsatlakozási lehetőség kialakítása annak érdekében, hogy tartós áramkimaradás esetén is biztosítható legyen a konyha üzemelése
- 100-100 adagszamos gluténmentes és diétás konyha kialakítása projekten kívül (saját erő)

A javasolt műszaki tartalom becsült költségeihez szükséges saját forrás és a projektben nem elszámolható ÁFA tartalom tervezett megoszlása költségvetési évek között az alábbiak szerint alakul:

	Költség megnevezés	Költség teljes összege	2026.	2027.
A projekt támogatási összegén felül tervezett önerő	Teljes engedélyes és kiviteli tervdokumentáció újratervezésének költsége	20.156.170,-	20.156.170,-	
	100-100 adagszamos gluténmentes és diétás konyha kialakítása	19.050.000,-		19.050.000,-
	1800 adagszamos konyhaüzem becsült kivitelezési költségének önerős része	85.992.056,-	25.797.617,-	60.194.439,-
A projekt támogatási összegéhez kapcsolódó önerő (tervezett)	Támogatott tevékenység ÁFA tartalma – Kivitelezés	119.418.224,-	35.825.467,-	83.592.757,-
	Támogatott tevékenység ÁFA tartalma – (költségátalány: közbeszerzés, Műszaki ellenőr, kötelező nyilvánosság, projektmenedzsment)	3.375.000	1.350.000,-	2.025.000,-
	Összesen	247.991.450,-	83.129.254,-	164.862.196,-

Fentieket figyelembe véve, kérem az előterjesztés megtárgyalását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Mezőtúr, 2025. december 2.

Szűcs Dániel
polgármester

*Határozati javaslat***Mezőtúr Város Önkormányzata****...../2025.(XII.8.) képviselő-testületi határozata****A TOP_PLUSZ-1.1.1-21-JN1-2022-00016 azonosító számú, „Központi főzőkonyha kialakítása Mezőtúron” elnevezésű projekt műszaki tartalmának módosításáról**

Mezőtúr Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján – a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 10. § (1) és a 13. § (1) biztosított hatáskörében eljárva – az alábbi határozatot hozza:

1. Mezőtúr Város Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt a TOP_PLUSZ-1.1.1-21-JN1-2022-00016 azonosító számú, „Központi főzőkonyha kialakítása Mezőtúron” elnevezésű projekt műszaki tartalmának módosításáról az alábbiak szerint:
 - 1800 adagszámú új építésű konyhaüzem létesítése a kazánház épület helyén (5400 Mezőtúr, Petőfi tér 1. HRSZ: 2032)
 - Elektromos üzemű konyhatechnológiai berendezések (sütő, főző berendezés) alkalmazása
 - Aggregátorcsatlakozási lehetőség kialakítása annak érdekében, hogy tartós áramkimaradás esetén is biztosítható legyen a konyha üzemelése
 - 100-100 adagszámú gluténmentes és diétás konyha kialakítása projekten kívül (saját erő)
2. Mezőtúr Város Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt arról, hogy az 1. pontban részletezett műszaki tartalom módosításhoz kapcsolódó tárgyi projekt támogatási összegén felüli önerő összege Mezőtúr Város Önkormányzatának 2026. és 2027. évi költségvetésében betervezésre kerüljön.
3. Mezőtúr Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a TOP_PLUSZ-1.1.1-21-JN1-2022-00016 azonosító számú, „Központi főzőkonyha kialakítása Mezőtúron” elnevezésű projekt műszaki tartalmával, valamint az engedélyes és kiviteli tervdokumentációk módosításával kapcsolatos egyeztetéseket folytassa le, és gondoskodjon a módosított engedélyes és kiviteli tervek elkészítéséről.

Felelős: Szűcs Dániel polgármester

Határidő: azonnal

A határozat végrehajtásában közreműködik:

Önkormányzati, Jogi és Fejlesztési Osztály

Fejlesztési és Turisztikai Csoport

A képviselő-testület határozatáról értesül:

1. Szűcs Dániel polgármester, Helyben
2. Patkós Éva alpolgármester, Helyben
3. dr. Enyedi Mihály jegyző, Helyben
4. dr. Balla Vilmos aljegyző, Helyben
5. Mezőtúri Közös Önkormányzati Hivatal Illetékes Osztályai, Helyben
6. Képviselő-testület tagjai, Helyben

Mezőtúr, 2025. december 8.

Szűcs Dániel
polgármester

dr. Enyedi Mihály
jegyző