



## VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Batorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@batorbagy.hu • [www.batorbagy.hu](http://www.batorbagy.hu)

### Előterjesztés

#### **A KMOP-5.2.1/B-09-2f számú, Batorbágy funkcióbővítő városfejlesztése projekttel összefüggő kérdésekről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A KMOP-5.2.1/B-09-2f számú, Batorbágy funkcióbővítő városfejlesztése projekt kivitelezési szerződésai kapcsán jelen előterjesztésben foglalom össze, hogy milyen korrekciókra van szükség az építkezések befejezése érdekében.

#### **I. RÉSZ EVERLING KFT, ALSÓ PÁTYI ÚT, PATAKPART (MÉLYÉPÍTÉS)**

Az útépitési és környezetrendezési munkák munkaterület-átadás átvétele 2013. 11.13.-án történt meg. A munkálatok szorosan összefüggnek a tárgyi munkához kapcsolódó elektromos közműépítési munkákkal.

**Tekintettel arra, hogy az elektromos munkarész számos ponton időben meg kell, hogy előzze az útépitési munkálatokat, illetve az útépitési munkálatok átadása a szerződés 5.2. pontja szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas módon (forgalomba helyezve) nem lehetséges a közvilágítási rendszer átadása nélkül, tehát az EVERLING Kft munkavégzése csak az elektromos munkák átadása után fejezhető be. Mindezek miatt a határidőt a VIATECH 2000-RONEKO Kft konzorcium véghatáridejéhez kell igazítani, a Ptk. 300.§ (2) alapján póthatáridő tűzése javasolt.**

#### **II. RÉSZ: VIATECH 2000 Kft.-RONEKO KFT KONZORCIUM – ELEKTROMOS MUNKÁK**

Az elektromos közműépítési munkálatokra az Építtető 2013.12.20.-án tudott leszerződni, - mivel a nyertes ajánlattevő VIATECH 2000-RONEKO Kft Konzorcium ELMŰ területen végzett hálózatépítési munkáinak kivitelezési engedélye csak ekkorra került kiállításra.

VIATECH 2000 Kft. - RONEKO Kft Konzorcium a szerződés aláírása után megkérte a munkavégzési engedélyt az ELMŰ hálózaton, de az ELMŰ a munkavégzésre nem adott engedélyt a hálózat átadási szerződésének megkötése hiányában. A szerződés az alábbiak miatt nem jött létre:

1. A munkálatok közcélú elektromos erőátviteli rendszer (közcélú hálózat) kiváltását (is) érintik. A beruházás megkezdése előtt jeleztük a szolgáltatónak, hogy EU pályázatból valósul meg a fejlesztés, amelynek az általános támogatási szabályok szerint a projekt zárásáig a város tulajdonában kellene maradnia.
2. A Szolgáltató azonban úgy tájékoztatott, hogy a közcélú erőátviteli rendszer (elektromos hálózat) elemei a villamos energia törvény értelmében az ő tulajdonában vannak és maradnak, még akkor is, ha az önkormányzat hajtja végre rajta a beruházást. (A 2007. évi LXXXVI. törvény a villamos energiáról, 102. §-a így rendelkezik: *(1) A hálózati engedélyes tulajdonában kell állnia a tevékenység folytatásához szükséges – a működési engedélyben meghatározott – hálózati, rendszer- és üzemirányítási, mérés-elszámolási és informatikai eszközöknek.*)
3. Tekintettel arra, hogy a projekt elszámolása tekintetében lényeges kérdés az, hogy milyen tulajdonba kerül a támogatással érintett létesítmény, kértük, hogy a közreműködő szervezet foglaljon állást, illetve tegyen javaslatot. Közreműködő Szervezet szerint a Közműkiváltás esetén van mód a Szolgáltatói tulajdonba adásra, a KSZ előzetes engedélyével. Új építés esetén csak arra van mód, hogy a Szolgáltató használatba kapja a megépült hálózatot, azzal a megkötéssel, hogy az üzemeltetési költségek a Szolgáltatót terhelik. A KSZ állásfoglalása alapján fenntartási időszak lejártát követően kerülhet át a Szolgáltató tulajdonába az új építésű hálózat.
4. Ameddig a hálózat tulajdonára vonatkozó szerződés nem jön létre olyan módon, hogy ez megfeleljen mind az ELMÜ, mind a Közreműködő Szervezet számára, az ELMÜ nem ad engedélyt a munka megkezdésére.
5. A tervezett munkálatok időtartama fentiek alapján az alábbi átfutási idővel végezhető el:

A hálózat tulajdonjogát tisztázó szerződés megkötése után az ELMÜ MEO megrendelése, és a munkavégzési engedély kiállítása 15 napon belül várható. A hálózat átépítéséhez szükséges áramszünet ELMÜ által vállalt leértesítési ideje 60 nap. A műszaki átadás és a hálózat üzembe vétele 15 napos átfutási idővel prognosztizálható.

**A fentiek alapján a kivitelezés legkorábbi véghatárideje a hálózat tulajdonjogát tisztázó szerződés megkötését követő 90 nap lehet, a Ptk. 300.§ (2) alapján póthatáridő tűzése javasolt.**

### **III. RÉSZ: PRÍM ÉPÍTŐ Kft. SZERZŐDÉSE: HELYTÖRTÉNETI KIÁLLÍTÁS, POLGÁRMESETERI HIVATAL BŐVÍTÉSE**

#### **III/1 Polgármesteri Hivatal bővítése**

1. Az építkezés 2013.11.25.-én a munkaterület átadás-átvételi eljárással megkezdődött. A fakivágás és tereprendezés, valamint a csatorna kiváltás és közműfeltárás után a kivitelező megkezdte a Qdesign Kft.-nevű alvállalkozójával az épület gázellátó vezetékének kiváltását. A kiváltó csőhálózat elkészült, az új

rákötéssel kapcsolatban azonban 2013.12.04-én a Qdesign Kft.-től Rakovszky István jelezte, hogy a szolgáltatónál technológiai utasítás miatt, időjárási körülményekre való hivatkozással nem engedélyezik a rákötést így a kiváltás befejezését. A kivitelező akadályt közölt, a határidőt pedig felmondta. A kiváltó vezeték a szolgáltató 2013.12.20-án helyezte üzembe. A gázvezeték kiváltás elmaradása az alapozási munkák jelentős részét ellehetetlenítette, sem földmunka, sem szerelőbeton készítése nem volt végezhető az épület jelentős részén. A gázkiváltás okozta késedelem az építési napló szerint 16 nap.

2. A kivitelező 2013. 12. 10.-én jelezte, hogy az építési területen keresztül haladó légvezeték, melyet az eredeti tervek megszüntetendőnek jelöltek, de további rendelkezéseket arról nem tartalmaztak, akadályozza a kehelynyakak és a vázszerkezet daruzását. A szóban forgó vezetékről kiderült, hogy a Katasztrófavédelem légoptalmi szirénájának betápláló vezetéke. Az építető a katasztrófavédelemnél a leszerelési igényt bejelentette, az engedélyt a lekötésre 2013. 12. 17.-én megkapta, de a szolgáltató az évvégére való tekintettel a munkát csak 2014.01.07.-én végezte el. Az alapkelyhek daruzása így csak ekkor fejeződhetett be. A kivitelező 2013. 12. 10-én az akadályközlő levelében a határidő felmondását megerősítette. A kábelkiváltás miatt az építkezés az építési napló szerint 14 nap késedelmet szenvedett.

**A Polgármesteri Hivatal kivitelezési határideje a fentiek alapján 30 nappal hosszabbodik, ennek megfelelően a Ptk. 300.§ (2) alapján póthatáridő tűzése javasolt.**

### **III/2. Helytörténeti kiállítás épülete**

#### **A. IDŐRENDI ÖSSZEGZÉS A HELYTÖRTÉNETI MÚZEUM ÉPÍTÉSÉNEK KÖRÜLMÉNYEIRŐL, A FELMERÜLT PROBLÉMÁKRÓL IS A MEGTÖRTÉNT INTÉZKEDÉSEKRŐL, VALAMINT AZOK EREDMÉNYESSÉGÉRŐL**

1. 2013. 11.18-án a helytörténeti kiállításnak otthont adó épület felújításához a munkaterület átadás megtörtént.
2. 2013. 11.25.-én az épület padló szerkezeti ágyzatának kiemelése közben kiderült, hogy az épület alapozása számos helyen magasabb szinten van, mint a kiemelt ágyazati tükör szintje. Az építési munkálatok részben leállításra kerültek.
3. 2013.11.25-én az épület hátsó részén található pince utca felőli támfala felülvizsgálatra került. A támfal jelentős mértékben (cca.10-15cm) kihasasodott, az abban lévő elfalazott pincebejárat kőkerete kimozdult a helyéről.
4. Az építető felvette a kapcsolatot a tervezővel, aki a fel nem tárt és meg nem tervezett alapozás és pincei támfal tartószerkezeti megerősítését tervezési művezetés keretében kívánta kezelni, engedélyezési tervek készítésének mellőzésével (egyeztetés Biatorbágy Polgármesteri Hivatalában 2013. 12. 09.) Megrendelő kérte, hogy a szerkezetek megerősítésére vonatkozó részletterveket a tervező készítse el.

5. A tervezői művezetési szerződést 2013.12.16.-án kötötte meg a tervező és az önkormányzat.
6. 2013.12.17.-én az aláírt tervezői művezetés értelmében a kivitelezői kérdéseket újfent továbbítottuk a tervezőnek.
  - Kértük, hogy adjanak javaslatot az épület aláalapozására, az utólagos szigeteléssel együtt végiggondolva, valamint kérjük az alapozás költségének becslését, illetve árajánlat kéréshez szükséges tervezői árazatlan költségvetési kiírás elkészítését is.
  - Kértük a támfal felülvizsgálatát, illetve szükség szerinti megerősítésének megtervezését.
  - Kértük, hogy a tetőszerkezet állapotát különösen a tervezett kettős fedés súlyára való tekintettel ellenőrizzék, és a tervekben előírt tervezői szemle után a szükséges javításokat rendeljék el.
  - Kértük, hogy adjanak javaslatot a zárófödém pórfödémé alakításának pontos kivitelezési technológiájára (milyen felületi kezelést igényelnek a födémgerendák, hogyan, milyen anyagból készüljön a felső padozat, és milyen legyen a felületképzés). A kivitelező a tervezői szemle után az alsó deszkázatot a tervező utasítására lebontotta, a gerendázat teljes egészében látható.
  - Kértük, hogy tegyenek ajánlatot a tartószerkezet engedélyezési terveire.
7. A tervező 2013. 12.20.-án engedélyezési tervre tett ajánlatot. Levelében leírta, hogy a kérdéseken dolgoznak, és január első hetére igyekeznek megoldást találni.
8. 2014. január 7.-én, mivel eddig semmilyen fedvényterv vagy javaslat nem érkezett a tartószerkezeti megerősítésre és a tervező feltárásokat sem kezdeményezett, a hátsó támfal feltárásához a tervezői művezetés keretén belül védődúcolatra kértünk tervet, hogy az elfalazott pince kibontható legyen.
9. 2014. január 9.-én kértük, hogy a tervező legyen jelen helyszíni szemlén, ahol újra bemutatásra kerültek az épület problémái. Tervező a szemlére a korábbi problémák megoldásáról sem vázlattal, sem elképzeléssel nem készült.

A helyszínen megrendelő képviselőjében javaslatot tettünk arra, hogy:

- aláalapozás helyett lehetőleg a padló és terepszintek újragondolását kérjük, amivel biztosítható lenne az alaptestek fagyvédelme, így nem kockáztatnánk az épület repedezését (jelen pillanatig ez nem áll fenn). Kértük, hogy az átadott bemérések alapján vázolják fel a terep, a padlószint és az alapozás viszonyát.
- A szigetelés szakaszos kibontás helyett injektált is lehet, hogy a tartószerkezet a legkevésbé legyen bolygatva.
- A pince támfal megerősítése belülről, látszó szerkezettel (vasbeton bordaváz) történjen, mert az utca felől a földpartot építés alatt is biztosítani kell.

- Kértük, hogy a tető szaruzatának keresztmetszete legyen ellenőrizve, mert a kettős fedést vélhetően nem bírja el.

Kértük, hogy a megoldásokat a tervezési művezetés keretén belül fedvénytervként, költségvetéssel együtt adják meg, hogy a megvalósítás finanszírozását biztosítani lehessen, az engedélyeztetés az után következhet, ha van miből finanszírozni a munkálatokat.

10. 2014. január 13.-n érkezett meg a tervezőtől a dúcolási terv, mely számos ponton nem bizonyult megvalósíthatónak (hosszabb faelemek voltak betervezve, mint ami a helyiségbe bevihető, a fal hordósodása nem volt figyelembe véve).
11. A dúcolat árajánlatának bekérése, és elfogadása után a kivitelező a dúcolást kérésünkre a terv szerinti sűrűségű megtámasztással, de a helyiségben beépíthető módon megvalósította.
12. A feltárás 2014. február 3.-án történt meg a tervezők jelenlétében.
13. A tervezők a helyszínen ismét vázlatok és megoldási javaslatok nélkül jelentek meg. A támfal kibontásra került, feltárás eredményeként rögzítettük. Az épületet újra közösen bejártuk, és ismételten megfogalmazzuk a január 9.-i kéréseinket. A tervező ekkor közölte, hogy engedélyezési tervezési megbízásának keretében kívánja a feladatot elvégezni. Újra közöltük, hogy a tervezői művezetés szerződésén belül kérünk megoldás javaslatokat költségvetéssel alátámasztva, mert az elvégzendő munkák költségei akár az építkezés megghiúsulásával is fenyegethetnek. Ismét kértük, hogy legalább az állapot rögzítést végezzék el, és az alapján konzultáljunk a megoldásról.
14. 2014. február 11.-én a Konstruma Mérnökiroda megküldte a felmérést, amely a tartószerkezeti problémák megoldására csak szöveges utalásokat tartalmazott alátámasztó számítások és tervezett szerkezetek nélkül. A levélben a tervező közölte, hogy a tartószerkezeti problémákat engedélyezési terv keretén belül kívánja kidolgozni.

## **B. MŰSZAKI ÉS PÉNZÜGYI ALTERNATÍVÁK BERUHÁZÁS FOLYTATÁSÁRA**

### **I. műszaki változat: Az épület felújításának várható költségei a tervezői javaslat alapján**

A tervező együttműködésének hiányosságaira tekintettel a Városfejlesztési Társaság mérnökei állítottak össze költségbecslést arról, hogy a tervező által vázolt lehetőségek milyen hozzávetőleges többletköltségekkel járhatnak. Az összeállított költségvetés, a pontos tervek nélkül becslésnek tekinthető. (Lásd alább az I. műszaki változatot!)

Jelenlegi vállalkozói szerződéssel fedezett költségek (nettó)	25.861.164.-Ft
Várható többletmunkák:	9.969.361.-Ft
Összesen:	35.830.525.-Ft
Áfa:	9.674.242.-Ft
<b>Mindösszesen (bruttó):</b>	<b>45.504.767.-Ft</b>

**II. műszaki változat: Az épület felújításának várható költségei a tervezői javaslatból elindulva (lásd az I. műszaki változatot!), de a szerkezeti megerősítések racionalizálásával**

Megvizsgáltuk tervező javaslatát racionalizálva lehetséges-e az épület alapozásának megerősítését mellőzve, a belső padlószint és a környező terep rendezésével olyan helyzetbe hozni a meglévő alapozást, hogy annak fagyvédelme biztosított legyen, valamint a szigetelés elvégezhető legyen. Ebben az alternatívában a támfal megerősítése egy belső, látszó szerkezettel történhet.

Jelenlegi vállalkozói szerződéssel fedezett költségek (nettó)	25.861.164.-Ft
Várható többletmunkák:	4.561.092.-Ft
Összesen:	30.422.256.-Ft
Áfa:	8.214.009.-Ft
<b>Mindösszesen (bruttó):</b>	<b>38.636.265.-Ft</b>

A döntéshozatal elősegítése érdekében bemutattuk, hogy mennyibe kerül az épületet elbontani és újraépíteni, egy megbízhatóbb és kedvezőbb üzemeltetést lehetővé tevő műszaki tartalommal. (III. műszaki változat)

**III. műszaki változat: Bontás és új építés:**

Az épület romba bontásának becsült költsége: 1000lm <sup>3</sup> x 3000.-Ft	3.000.000.-Ft
Új épület becsült költsége (fűtött terek): 89,15m <sup>2</sup> x 250.000.-Ft	22.287.500.-Ft
Új épület becsült költsége (fűtetlen terek): 95,45m <sup>2</sup> x150.000.-Ft	14.317.500.-Ft
Támfal építés költségei:	5.000.000.-Ft
Összesen:	44.605.000.-Ft
Áfa:	12.043.350.-Ft
Összesen:	56.648.350.-Ft
<b>Egyéb költségekkel, kerekítve (bruttó):</b>	<b>60.000.000.-Ft</b>

Az épület felújításának eredetileg prognosztizált bekerülési költsége 20.320.000.-Ft volt, a megítélt támogatás 17.272.000.-Ft összeget tett ki. A pályázat lehetővé tette, hogy költség átcsoportosítással a támogatást hozzáigazítsuk a kivitelezői ajánlathoz, így jelenleg 27.917.126.-Ft összeget tesz a megítélt uniós támogatás összege. **Azaz a fentebb jelezett költségekből jelenleg 27.917.126,- Ft a pályázati támogatásból finanszírozható, tehát az Önkormányzat ezt az összeget utófinanszírozás keretében kapja vissza.**

A pályázati támogatás a I., és II., változatok esetén korlátozás nélkül továbbra is felhasználható (ugyanis a rekonstrukció folytatódik). A III. esetre vonatkozóan kértük a közreműködő szervezet kapcsolattartóinak véleményét, amelyet 2014.03.04.-én megkaptunk. Álláspontjuk szerint a támogatási összeg ekkor is felhasználható, de kérik megvizsgálni a közbeszerzés-jogi következményeket, valamint kérik a kedvezményezettet, hogy nyilatkozzon, hogy vállalja-e a jelentős többletfinanszírozást, illetve kérik a megváltozott műszaki tartalom szerint a támogatási szerződés módosítását is.

**C. A MEGRENDELŐ ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL MÉRLEGELENDŐ DÖNTÉSI ALTERNATÍVÁK**

Arról, hogy az épület bekerülési költségének, az eredetileg tervezett költségekhez **képest a beruházás (rekonstrukció) hogyan kerüljön folytatásra, a megrendelőnek kell döntenie.**

A döntés során figyelembe kell venni a pályázati finanszírozás adta lehetőségeket, illetve a megépítendő épület várható üzemeltetési költségeit.

**A döntési alternatívák összefoglalva az alábbiak:**

1. A **I. műszaki változat** szerinti műszaki tartalmat a pályázati támogatáson túl további **kb.17,6 millió Ft önerőből** lehet megépíteni, amely összeget teljes egészében az önkormányzatnak kell finanszíroznia. Ebben a változatban az épület egésze alaalapozásra kerül, a támfalak falazatai helyenkénti javításra kerülnek. A meglévő épületből gyakorlatilag a vegyes összetételű falak, a kétes esztétikai értékű földém, és a megerősítésre szoruló szaruzat marad meg. Az összegben nem szerepel az engedélyezési terv elkészítésének költsége (további 1-2 mFt). A közbeszerzési szakértő szerint kiegészítő közbeszerzés (egyszerű eljárás) lefolytatásra van szükség a pótlólagosan felmerülő munkák miatt.
2. A **II. műszaki változat** szerinti műszaki tartalmat a pályázati támogatáson túl további **kb.10,7 millió Ft önerő bevonásával** lehet megépíteni, amely összeget teljes egészben az önkormányzatnak kell finanszíroznia. Ebben a változatban az épület nem kerül alaalapozásra, mivel az tartószerkezetileg nem indokolt, az alaptest fagyvédelme a külső terep és a belső padlószint rendezésével biztosítható, így a beállt szerkezet nem kerül megbolygatásra. A támfal a pince előtere felől egy látszó vasbeton szerkezettel lesz megerősítve. A meglévő épületből itt is csak a falak, a földém, és a megerősítésre szoruló szaruzat marad meg. Az összegben nem szerepel az engedélyezési terv elkészítésének költsége (további 1-2 mFt). A közbeszerzési szakértő szerint kiegészítő közbeszerzés (egyszerű eljárás) lefolytatásra van szükség a pótlólagosan felmerülő munkák miatt.
3. A **III. műszaki változat** szerinti műszaki tartalmat a pályázati támogatáson túl további **kb. 32 millió Ft önerő bevonásával** lehetne megépíteni, amely összeget teljes egészében az önkormányzatnak kellene állnia. Ebben a változatban a pince kivételével a régi épület teljesen elbontásra kerül, korszerű anyagokból, a mai hőtechnikai elvárásoknak megfelelő, száraz, kis ráfordítással üzemeltethető épület épül. Ez azonban a jelenlegi rekonstrukció leállítást jelenti, és a közbeszerzési szakértő szerint a jelenlegi kivitelezési szerződés nem fordítható át új építést tartalmazó szerződéssé, azaz jogi következményekkel is jár ez a megoldás (jelenlegi szerződés bontása, a kivitelező esetleges kártérítési igényének kielégítése). A becsült összegben nem szerepelnek a tervek elkészítésének költségei (további 2-3 mFt).

Fenitek alapján javasolom valamennyi szerződés vonatkozásában a Ptk. 300.§ (2) alapján megfelelő határidő kitűzését a munkálatok befejezésére.

Biatorbágy, 2014. március 12.

Tisztelettel:

Tarjáni István  
polgármester