

Előterjesztő: Menyhárt Károly polgármester
Készítette: Zsíros Imre településszervezési irodavezető
Véleményezte: Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Döntéshozatal: határozat/egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS

LÉTAVÉRTES VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETE 2025. SZEPTEMBER 25-ÉN MEGTARTÁSRA KERÜLŐ ÜLÉSÉRE

A létavértesi 1845/1 hrsz-ú, a valóságban Létavértes, Árpád tér 8 szám alatti ingatlanon meglévő művelődési ház felújításáról és bővítéséről

A művelődési ház felújítására és bővítésére lefolytatott közbeszerzési eljárás eredménye szerint a megvalósításhoz jelentős, mintegy nettó 61 millió forint saját forrás biztosítása vált szükségessé, mely azonban nem áll az Önkormányzat rendelkezésére.

A hiányzó forrás biztosításra kérelmet nyújtott be az Önkormányzatunk, melyre a mai napig válasz nem érkezett.

Mindezek okán Polgármester Úr megkereste a Nemzeti Fejlesztési Központ (Irányító Hatóság) Főosztályvezetőjét, Szabó Zsolt Urat, hogy a kibontakozó nehézségek megoldásához a segítségét kérje. 2025. szeptember 15-én Főosztályvezető Úrral folytatott személyes megbeszélés során tájékoztatta Polgármester Urat, hogy a jelentős, 30 százalékot meghaladó forrásigény kérelemre pozitív válasz nem várható.

Tájékoztattott továbbá, hogy a várható költségek tekintetében szükségessé váló módosítások, akár az épület teljes át- vagy újra tervezése elvégezhető úgy, hogy az eredetileg meghatározott indikátor nem változhat és az épület a gyakorlatban is be tudja tölteni az eredetileg meghatározott funkcióit. Vagyis a műszaki tartalom csökkenthető a rendelkezésre álló forrás csökkentése nélkül.

Mivel az indikátor szám esetünkben a bővítéssel megvalósuló teljes négyzetmétert jelenti, így a bővítés nem hagyható el, a műszaki tartalom csökkentése a meglévő épületrész felújítására, előtetők építésére és a hozzájuk kapcsolódó gépészeti fejlesztésekre korlátozódhat.

Ugyanakkor Főosztályvezető Úr osztotta Polgármester Úr véleményét, mely szerint a részajánlat tételi lehetőség biztosításával csökkenhetnek a költségek, szerinte várhatóan 15-17 százalékkal alacsonyabb összesített ajánlat érkezik, amennyiben lesz minden részre külön ajánlat.

A közbeszerzési eljárás eredményeként nettó 200 millió forintos ajánlat érkezett a rendelkezésre álló nettó 139 millió forrással szemben, ami mintegy 44 százalék különbözetet jelent. Vagyis a műszaki tartalmat – bízva a részajánlat tételi lehetőség szerinti 15-17 százalék megtakarításban – megközelítőleg 30 százalékkal vagyis legalább ~ 46 millió (bruttó 59 millió) forinttal szükséges csökkenteni.

Műszaki tartalom csökkentés tehát nem érintheti a bővítményt, mint teljesen elhagyható projekt elemet, így több munkarészből kell összerakni a csökkentendő tételeket. Mivel az épület működőképességét biztosítani kell, az olyan tételeket sem célszerű kihagyni, melyek azt hátrányosan befolyásolják, mint pl. a tetőfelújítás.

Igy az elhagyható részek az épület üzemeltetése és településképi szempontjából szintén fontos tételeket érinthet, mint nyílászárók cseréje, külső hőszigetelések, előtetők, napellenes

rendszer, azonban a vonatkozó jogszabályoknak való megfelelési kötelezettségnek továbbra is eleget kell tenni.

A bővítmény bár nem hagyható el, a betervezett alapterületnek meg kell valósulnia, de a fentiek szerinti, korlátozott csökkentési lehetőségek miatt szükség lehet annak felülvizsgálatára, szükség szerinti áttervezésére, egyszerűsítésére is. Ez a szükséges mérték szerint jelenheti olcsóbb anyagok, szerkezetek alkalmazását, de akár a bővítmény részleges vagy teljes áttervezését is.

A csökkentés és esetleges áttervezés pontos mértékét és helyét a tervező bevonásával lehet meghatározni, de célszerű lehet azt a kevésbé zavaró helyeken, belülről kifelé haladva elvégezni.

Mindezek alapján a továbbiakban az új közbeszerzési eljárás megindítása előtt szükséges a terveket (engedélyes és kiviteli) átdolgozni úgy, hogy se az indikátor, se a jogszabályi kötelezettségek ne sérüljenek, valamint a kivitelezés várható költsége a rendelkezésre álló forrás összegét ne haladja meg. Vélhetően szükség lehet az építési engedély módosítására is. Ezen feladatok elvégzésre a tervező megbízása szükséges, melynek minden bizonnyal költségvonzata is lesz.

A módosított tervek után lesz lehetőség az ismételt közbeszerzési eljárás lefolytatására is, melynek költségével ismét számolni kell.

A pályázati forrás vonatkozó sorai:

- tervezés: 10.015.000 Ft
- Energetikai tanúsítvány: 152.744 Ft
- Rehabilitáció: 152.744 Ft.
- Közbeszerzés: 1.500.000 Ft.

A tervezésre (kiviteli tervek készítése) eddig 8.636.000 Ft lett kifizetve, így jelenleg 1.379.000 Ft áll rendelkezésre a fentebb részletezett feladatok elvégeztetésére.

A lefolytatott közbeszerzési eljárás során 1.270.000 Ft fizetési kötelezettség keletkezett, a még meglévő forrás tehát 230.000 Ft. Az energetikai és rehabilitációs sorok még érintetlenek, azokra nem került sor szerződéskötésre. Tekintettel a megmaradt pályázati forrás mértékére várható, hogy a felvázolt feladatok elvégeztetése (tervezés, engedélyeztetés, közbeszerzés) jelentős saját forrás bevonását fogja igényelni.

Főosztályvezető Úr felhívta a figyelmet arra, hogy - bár a Központ részéről minden segítséget megadnak, szükség esetén a határidők is módosíthatók - az esetleges forráselvonás elkerülése végett a projekt tényleges megvalósítását az önkormányzatunk mihamarabb elkezdni szíveskedjen.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy mérlegelje a fent vázolt lehetőségeket, és hozzon döntést a projekt folytatásának irányáról.

Határozati javaslat:

..../2025. (IX.25.) számú önkormányzati határozat

A Képviselőtestület

Az Önkormányzat a tervek szükségszerű és mértékű átdolgozása, szükség szerinti építési engedély módosítása, és kiviteli tervek készítése után új, részajánlat tételi lehetőséget is biztosító közbeszerzési eljárás lefolytatása

mellett döntött a felmerülő, a pályázati forráson felüli költségek saját forrás terhére történő biztosításával.

Megbízza Menyhárt Károly polgármestert, hogy a tervezővel a szükséges tervezési és engedélyezési munkák tartalmáról egyeztessen és elvégzésére megbízást adjon.

Felelős: Menyhárt Károly polgármester
Határidő: 2025. október 17.

Létavértes, 2025. 09. 19.

Menyhárt Károly
polgármester