# Csongrád Város Polgármesterétől M

Száma: FJL/210-5/2019.

Előadó: dr. Mezey Szimonetta/Gácsiné Sipos Andrea

## E L Ő T E R J E S Z T É S

**Csongrád Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2019. október 30-i rendkívüli ülésére**

*Tárgy: Barnamezős területek rehabilitációja Csongrádon – TOP-2.1.1-15--CS1-2016-00003 közbeszerzési eljárás eredményéről döntés*

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A TOP-2.1.1-15 kódszámú, Barnamezős területek rehabilitációja című pályázati felhívás célja a vállalkozásbarát, népességmegtartó településfejlesztés. A barnamezős területek környezettudatos átalakítása, alulhasznosított ingatlanok lakosság általi ismételt használatbavétele.

A pályázati felhívás támogatható főtevékenységei között szerepel önkormányzati tulajdonban lévő barnamezős területen elhelyezkedő, hasznosítható épületállomány energiahatékony üzemeltetését biztosító módon történő felújítása, gazdaságélénkítési, közösségi céllal, különös tekintettel a történelmi és kulturális örökség megőrzésére és az újrahasznosításra. Ennek keretében lehetőség van profitorientált módon üzemeltetett rendezvény- és konferenciaközpont kialakítására és az alapműködéshez szükséges eszközök beszerezésére.

Fentiek keretében lehetőség nyílt a hasznosítatlan, jelentősen leromlott állapotban lévő Ipari Park területén található volt Parancsnoki épület felújítására, hasznosítására, valamint az Ipari Park területén kamion parkolók kialakítására.

Az épület felújítás eredményeként a földszint a múzeum látványraktáraként üzemelhetne, a megtekintés lehetőségét biztosítva ezzel a nagyközönség számára, illetőleg az első teljes emeleten konferenciaközpont és rendezvénytér kialakítása történhet, a kiszolgálóblokkokkal, kibővítve ezzel a városban a rendezvények, konferenciák megtartására alkalmas tereket.

A fejlesztés lehetőséget biztosítana legalább egy laktanya épület megőrzésére, állagának javítására, megoldaná a kamionok parkolási problémáját a területen.

A Szolgáltatóház kialakításának tervezése során a tulajdonosi viszonyok rendezésére is szükség volt, melyről a T. Képviselő-testület döntött, így a felújítással érintett ingatlan már az önkormányzat 100 %-os tulajdonát képezi:

• Szolgáltatóház kialakítás Hrsz.: 2122/61:

2017. május 31. napjával az engedélyes szintű és 2018. június 29. napjával készültek a Szolgáltatóház kialakításának kiviteli szintű tervei. A támogatási döntés beadványterv alapján született.

Lényegesen befolyásoló külső momentum, hogy a támogatás elnyeréséhez szükséges pályázat melléklete volt a 2016-ban készült vázlatterv, melyhez energetikai számítás is készült, meghatározva a tervezett hőszigetelés vastagságokat. Így a pályázat támogatásban részesítése során forrást az ebben rögzített megoldáshoz biztosított a támogató. Azonban a támogatási szerződés 2018. év elejei aláírásakor - 2018. jan. 1-én már hatályba lépett a 7/2006. TNM rendelet módosítása, amely az alap követelményszintet - melynek megfeleltetve az épület energetikai kialakítása tervezve lett - hatályon kívül helyezte. A jogszabály-változásnak megfeleltetéshez az átdolgozott kiviteli szintű tervek igazodnak, tekintettel arra, hogy a beszerzés megindításakor a hatályos jogszabályi megfelelés elvárt, mely már magasabb szintű, költség igényesebb szigetelést ír elő.

Így a pályázat benyújtásakor kalkulált 2 rétegű üvegezésű ablakok és 8 cm vastagságú szigetelés helyett az épület a jelen fázisban 3 üvegrétegű nyílászárókkal készülhet és 15 cm vastagságban teljes külső, DRYWIT-rendszerű homlokzati hőszigetelést kap, beleértve a II emeleti körítő falakat is, valamint a meglévő tetőfelületet biztosító betonon és új párafékező fólián elhelyezett 20 cm tetőhőszigetelést (10 cm AT-N100 + 10 cm AT-N150), melyre alátétlemezen elhelyezve az új PVC anyagú tető-vízszigetelés kerül. A szigetelési munkák előtt az épületen található „kéményerdő” – a meghibásodás lehetőségét is csökkentendő – elbontásra kerül, a főkémény kivételével.

**Közbeszerzési eljárások és műszaki tartalom a Szolgáltatóház kialakítása kapcsán:**

A közbeszerzési eljárás típusát először Összefoglaló tájékoztató hirdetmény EKR-ban (Kbt. 113.§ (1) bekezdés szerinti eljárás) feladásával indítottuk:

**1. eljárás:** Összefoglaló tájékoztatással induló kb-i eljárás lefolytatása (Kbt. 113.§ Nyílt eljárás):

- összefoglaló tájékoztatás publikálása az EKR portálra (összf- táj. kiküldése): 2018.12.20.

- 3 gazdasági szereplőt jelöltünk meg, nem érkezett egyéb érdeklődés a megadott határidőig (2019.01.07.)

- összefoglaló tájékoztatás visszavonása: 2019.01.29.

**2. eljárás:** Összefoglaló tájékoztatással induló kb-i eljárás lefolytatása (Kbt. 113.§ Nyílt eljárás):

- összefoglaló tájékoztatás publikálása az EKR portálra (összf- táj. kiküldése): 2019.01.30.

- 3 gazdasági szereplőt jelöltünk meg ismét, a megadott határidőig 3 cég jelezte érdeklődését az eljárás iránt (2019.02.08.)

- az érdeklődő cégek: KTSZ-REB Kft., Stílusterv Kft., SCOTT-TEAM Kft.

- összefoglaló tájékoztatás visszavonása: 2019.04.02.

**3. eljárás**: Ezt követően indított eljárás tárgya: Barnamezős területek rehabilitációja Csongrádon

Az ajánlattételi felhívás megküldésének dátuma: 2019.04.04 (eljárás azonosító: EKR000343172019)

Bontás: 2019.04.24.

Beérkezett ajánlatok száma: 2db

Tájékoztató az eljárás eredményéről:2019.06.20. (eredménytelen eljárásról

hirdetmény feladása)

Hirdetmény megjelenése/közzététel:2019.06.27. (KÉ száma: 2019/122)

Eljárás eredménye: eredménytelen eljárás fedezethiány miatt, legalacsonyabb ajánlati ár: bruttó 269.647.228,-Ft.

A Bíráló Bizottság döntött az eljárás eredménytelenné nyilvánításáról. Az eljárás eredménytelenné nyilvánítását indokolta a bruttó 89.556.073,- Ft összegű önerő igény, mely jelentős pénzügyi terhet rótt volna az Önkormányzatra. A továbbiakban műszaki tartalom csökkentéssel új közbeszerzési eljárás kiírását kezdeményeztük, melyet Csongrád Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2019. június 27-i ülésén jóváhagyott 133/2019. (VI.27.) ökt. számú határozatával.

**4. eljárás** megindítását megelőzően a műszaki tartalom átvizsgálásra került és az alábbi csökkentéseket eszközöltük azzal a kifejezett szándékkal, hogy a kivitelezés költségét csökkentsük:

Építészet:

• Tető rétegrendek bontása elmarad, helyette síkolás, perforálás, ráépülő új rétegrenddel,

• Tető hőszigetelés fölé kerülő felbeton és bit. vtg. lemez elmarad, helyette lépésálló hőszigetelés és PVC vízszigetelés,

• Központi kémény javítása opcionális, visszabontható, új szerelt kémény behúzásával,

• Ereszcsatorna és ejtővezetékek anyaga, horgany helyett horganyzott acél,

• Ablakpárkányok anyaga, horgany helyett horganyzott acél,

• Beltéri ajtók olcsóbb specifikációja,

• Külső ajtók anyaga, fa helyett műanyag,

• Válaszfalak anyaga (Porotherm helyett Ytong, vakolás helyett glettelve)

• Belső felületképzések (gipszkarton szárazvakolat),

• Belső felületképzések (diszperziós helyett mészbázisú falfestékek)

• A földszinten a középső főfalak nyíláskiváltásai elmaradnak,

• A volt kazánház feltöltő anyaga (helyi bontott szilikátanyagok őrleménye),

• Külső burkolatok alépítménye és a burkolókövek típusa változik.

Gyengeáram kapcsán műszaki tartalom csökkentés:

• Aktív eszközök kivétele

• Struktúrált hálózat kiépítése, összevonva a telefonos és internet végpontokat.

• Épület hangosítás kivétele a költségvetésből

• KOAX TV hálózat kivétele

• Kamera rendszer 6 kameráról 4 kamerára csökkentése

• Telefonközpont rendszer kivétele a költségvetésből

Gépészet/ Fűtés:

Eredetileg pellett tüzelésű kazán került a betervezésre. A műszaki tartalom ésszerűsítésekor a költségek csökkentésére tekintettel - gázkazán került betervezésre, melyre vonatkozóan a közbeszerzés lebonyolításakor már a szolgáltató által jóváhagyott gázellátási tervdokumentáció rendelkezésre állt. A műszaki tartalom módosítás az eredetileg tervezett célokat hátrányosan nem módosítja, a szükséges korrekciók egyenértékű, vagy magasabb műszaki színvonalú megoldásokat eredményeznek.

A fentiekben részletezett műszaki tartalom változtatásokkal indítottuk meg az eljárást, melyre 2019. szeptember 03. napjáig (beadási határidő) 4 db ajánlat érkezett.

Az ajánlatok értékelése megtörtént, minden beérkezett ajánlat érvényes, az összességében legkedvezőbb, nyertes ajánlat: nettó 192.779.783,-Ft, azaz bruttó 244.830.324,-Ft (mely a becsült költséghez képest bruttó 64.739.168,-Ft-val több).

A tárgyi közbeszerzési eljárás eredményes, mihamarabb szükséges a nyertes ajánlattevő kiválasztása, az eljárást lezáró döntés meghozatala, tekintettel arra, hogy az ajánlati kötöttség lejár november 04-én.

A közbeszerzési eljárásban a felújítás határideje hónapokban került megadásra: 9 hónap, azaz így a projekt kalkulált befejezése: 2020. szeptember 30.

• Tüzivíz hálózat kiépítése/ tűzcsap létesítés – műszaki tartalom csökkentés keretében törlés HRSZ: 2122/32:

A tüzivíz hálózat kiépítésére, melyet a pályázat benyújtásakor helyszínrajzon szerepeltettünk a tervek elkészültek, az engedélyezési eljárás folyamatban van. Tervező 2019. február 14. napjával elkészített egy friss árkalkulációt, mely alapján a létesítés becsült költsége nettó 30.318.143,- Ft, bruttó 38.504.042,- Ft. A hálózat kiépítése, új tűzcsap létesítése eredendően a kialakításra kerülő szolgáltatóház oltóvíz igényét lenne hivatott kiszolgálni. A kialakításra kerülő Szolgáltatóház tűzvédelmi tervfejezete az alábbiakat írja elő:

A tárgyi tűzszakasz területe 1580 m2, melyhez 2100 liter/perc oltóvíz intenzitást kell biztosítani az OTSZ 72.§ (1) bek. (8. melléklet 1. táblázat) és (3) bek. alapján legalább egy órán keresztül (AK osztály esetén), tehát 136 m3 oltóvíz szükséges.

Az OTSZ 76.§ (1) bek. alapján a tűzcsapok a védendő építménytől a megközelítési útvonalon mérten 100 méternél távolabb és – a tűzcsapcsoportok kivételével – egymáshoz 5 méternél közelebb nem helyezhetők el.

Tekintettel arra, hogy az új tűzcsap kiépítésének költsége, a tervezői költségvetés alapján már szinte duplázódna, javasoljuk a projektben szereplő műszaki-szakmai tartalomból törlését. Javaslatunk alapja, hogy az épület közelében 100 méteren belül lévő tűzcsap vízhozama, a viziközmű szolgáltató 2019. október 07. napján felvett mérési jegyzőkönyve alapján 2600 liter/ perc. Az épület oltóvíz igényét a tűzcsap kiszolgálja, azaz a hálózatépítés a költségek optimalizálása és csökkentése keretében elhagyható tevékenység, a projekt végső megvalósulását nem befolyásolja.

A projektben fentieken felül 5.000.000,-Ft tartalék került betervezésre.

Az előzőekben szerepeltetettek alapján a projekt sikeres befejezése érdekében az alábbiakat javaslom:

A tartalék átvezetését kérnénk a Beruházáshoz kapcsolódó költségek/Építéshez kapcsolódó költségek sorára 5.000.000,-Ft értékben – tekintettel a közbeszerzési eljárásban beérkezett magas ajánlati árakra.

A betervezett tüzivíz hálózat kiépítésének törlését kérjük műszaki tartalom csökkentés kapcsán, mely esetén bruttó 20.382.523,-Ft-tal több állna rendelkezésre az épület felújítására.

A 4. eljárásban legkedvezőbb ajánlatot adó ajánlata: bruttó 244.830.324,-Ft. Ezen módosításokkal a jelenleg rendelkezésre álló keret(fedezet)összeg mindösszesen bruttó 205.473.679,-Ft-ra (180.091.156,-+25.382.523,-) emelhető.

A finanszírozandó maradvány: bruttó 39.356.645,-Ft (244.830.324,- - 205.473.679,-), plusz a parkolók építésének többletköltsége: bruttó 1.809.328,-Ft, azaz mindösszesen bruttó 41.165.973,-Ft lenne, melyre javaslom 17/2017. (II. 1.) - az európai uniós forrásból finanszírozott egyes projektek költségnövekménye támogathatóságáról szóló - Kormányrendelet alapján kérelem benyújtását a többletigény finanszírozására. Tekintettel azonban, hogy ezen többletforrás igények elbírálása és a végkimenetele bizonytalan, kérem a döntésük meghozatalakor annak figyelembevételét is, hogy a kérelem nem nyer támogatást. A jelenlegi ajánlatok tükrében azonban most látom a legesélyesebbnek a projekt sikeres befejezését, a fejlesztés megvalósulását, tekintettel arra, hogy a közbeszerzési eljárásban beérkezett legalacsonyabb ajánlat összege nem tekinthető kirívóan magasnak, a többletforrás igénye 20 % körüli emelkedés, mely a 2016. évi becsült értékhez képest kedvezőnek is mondható.

Kérem az előterjesztés megvitatását, és a határozati javaslat elfogadását.

## HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület megtárgyalta a *„Barnamezős területek rehabilitációja Csongrádon – TOP-2.1.1-15--CS1-2016-00003 közbeszerzési eljárás eredményéről döntés”* című előterjesztéstés az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a Barna mezős területek rehabilitációja Csongrádon című, TOP-2.1.1-15-CS1-2016-00003 azonosítószámú pályázat kapcsán az előterjesztésben szereplő műszaki tartalom módosításokat elfogadja, a tájékoztatást tudomásul veszi.
2. A közbeszerzési eljárásban a bruttó mindösszesen 39.356.645,-Ft többlet forrást biztosítja az önkormányzat 2020. évi költségvetésének terhére, amellett, hogy 17/2017. (II.1.) számú Kormányrendelet alapján a többletforrás igényre vonatkozó kérelem benyújtását kéri.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a Vállalkozási szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Bedő Tamás polgármester

Erről értesítést kapnak:

1. A Képviselő-testület tagjai
2. Bedő Tamás polgármester
3. Fejlesztési és Üzemeltetési Iroda
4. Gazdálkodási Iroda

Csongrád, 2019. október 28.

Bedő Tamás

polgármester