

ELŐTERJESZTÉS**a Képviselő-testület**

2022. év július hónap 26. napján tartandó rendkívüli ülésére



Előterjesztés tárgya: Az „Üllői út 400. szám alatti Polgármesteri Hivatal épület tűzkár utáni belső felújítása” tárgyú Beruházási Alapokmány jóváhagyása**Összeállító:**

Név	Tisztség	Aláírás
Marosi Zoltán	FFF főosztályvezető-helyettes	

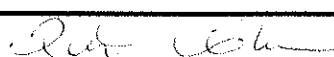
Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

Név	Tisztség	Aláírás

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JTP főosztályvezető-helyettes	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	JTP főosztályvezető	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
Kékesi Mónika	GFO főosztályvezető-helyettes	

Jegyzői törvényességi ellenőrzés:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

Tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
Bacsik György	Városrehabilitáció18 Nonprofit Zrt. vezérigazgató	
Kassai Dániel	tanácsnok	

Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Kőrös Péter	alpolgármester	

Tárgyalja: ---**Javasolt meghívott: Bacsik György Városrehabilitáció18 Nonprofit Zrt. vezérigazgató**A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*

nyilvános ülés / zárt ülés*		
Mötv. 46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
egyszerű többség / minősített többség*		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály:	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ	egyéb jogszabály: Beruházási rendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja	
* megfelelő rész aláhúzandó		

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVIII. kerület, Üllői út 400. szám alatti Polgármesteri Hivatal épülete 1983-ban épült fel és 1984-ben került sor a használatba vételére. Azóta nyújt színvonalas szolgáltatást a kerület lakossága, illetve megfelelő, komfortos munkafeltételeket a hivatali apparátus számára.

Az épület négy szintjén (földszint + 3 emelet) nagyjából 3.600 m²-en helyezkednek el az irodák és az egyéb kiszolgáló helyiségek, illetve a közlekedő területek.

2022. június 6-án, Püskösöd hétfőn a délelőtt folyamán az I. emeleti 116. számú helyiségben sajnálatos módon elektromos zárlat miatt tűz ütött ki. A Tűzoltóság kb. 8 percen belüli kiérkezése és a gyors vízsugaras oltás megakadályozta a tűz továbbterjedését, azonban a tűz gócpontjának kb. 24 m²-es helyisége gyakorlatilag porig égett. A hőterhelés hatására ezen helyiség előtti közlekedő terület feletti álmennyezet leszakadt. A nagy mennyiségű műanyag égése során keletkező füst és korom az épület teljes területén elterjedt és a három emeleti szintet kisebb-nagyobb mértékben korommal beszennyezte, mivel a középső tágas lépcsőházi tér által az egész hivatali épület közlekedői gyakorlatilag egy légtérnek tekinthetők.

Az irodák ajtóit a folyosók felé munkaidőn túl zárva vannak, de az ajtóréseken és az álmennyezeti zárt tereken keresztül az irodák túlnyomó többségét is elérte a koromszennyezés kisebb vagy nagyobb mértékben.

A kármentesítés első lépéseként néhány héten belül elvégeztettük a korommal szennyezett Üllői úti homlokzati felületek vegyszeres, nagynyomású mosással történő kármentesítését. Erre már csak azért is szükség volt, mert még a tűzkár esemény előtt több hónappal elkezdtük előkészíteni a teljes épület homlokzatának újrafestéssel való felújítását. Ezen beruházás a belső munkáktól függetlenül, akár azokkal párhuzamosan is megtörténhet.

Következő lépés az épület belső kármentesítése lesz. Ez gyakorlatilag valamennyi padló és falfelület, továbbá a beépített és a mobil berendezési tárgyak, az iratok stb. vegyszeres tisztítását, semlegesítését jelenti. A szakértői közreműködők egyértelmű és egybehangzó

megállapítása alapján a közösségi terekben az álmennyezeteket mindenhol le kell bontani a belső felületeken megült koromszennyezés miatt. Az avult szerkezetű álmennyezetek visszaépítése műszakilag nem támogatható.

A kármentesítés szolgáltatás elvégzésére is közbeszerzési eljárás lefolytatása lesz szükséges. A szükséges dokumentáció összeállítása már folyamatban van, remélhetőleg a közbeszerzési tanácsadó cég egy-két héten belül meg tudja indítani a hivatalos eljárást. Ezen szolgáltatás becsült felső határát nettó 100 millió Ft-ban határozzuk meg.

A kármentesítés teljes körű megvalósulása után lehet a majd megtisztított épületet átadni a sérült és károsodott részeinek felújítására a megfelelő kivitelező Vállalkozó részére. Erre az előzetes ütemezési kalkuláció alapján ez év őszén kerülhet sor.

A belső felújítási munkálatok nagy vonalakban az alábbi tételcsoportokat fogják tartalmazni:

- A tűz gócpontjához tartozó hármás iroda együttes teljes körű belsőépítészeti újjáépítése
- Az elbontott álmennyezetek feletti tér felújítása, új világítási, tűzvédelmi és egyéb elektromos rendszerek újjáépítése
- A közösségi területek és bizonyos esetekben egyes irodák falazatainak átfestése
- A tanácsterem és előterének teljes körű belsőépítészeti újjáépítése
- Az erősáramú hálózat sérült részeinek cseréje, felújítása
- A gyengeáramú IT hálózat sérült részeinek cseréje, felújítása
- Az Üllői úti homlokzaton a tűz gócpontja környezetében lévő homlokzati nyílászárók cseréje

A felújítással kapcsolatos belsőépítészeti tervek készítése már folyamatban van.

Egyelőre csak nagyon nagyvonalú becsléssel lehet a várható kivitelezési költségekkel kalkulálni, azonban a közreműködő szakemberek véleménye szerint ezek a nettó 300 millió forint körül mozoghatnak, de akár ezt meg is haladhatják.

Azért, hogy a felújítási munkákra vonatkozó tervek és költségbecslések elkészülte után késlekedés nélkül el tudjuk indítani a beruházás konkrét előkészítését, már most kezdeményezem a tisztelt Képviselő-testület felé a felújítási munkák Beruházási Alapokmányának jóváhagyását bruttó 381 millió forint értékben.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata és intézményei beruházási és felújítási tevékenysége előkészítésének, jóváhagyásának, megvalósításának rendjéről szóló 8/2008. (II.26.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Rendelet) 5. § (1) bekezdése rendelkezik a Beruházási alapokmány jóváhagyását megalapozó előterjesztés tartalmáról, melynek alapján a beruházás

- a) Szükségességének indoklása a meglévő ellátottság bemutatása mellett:
A tűzkárt szenvedett épület felújítása elengedhetetlenül szükséges ahhoz, hogy a közel 200 fős hivatali apparátus biztonságos és komfortos munkakörnyezetbe térhessen vissza.
- b) Jellemző kapacitásának számított (e lehetőség hiányában) becsült mutatói: A négy szinten nagyjából 3600 m²-n helyezkednek el az irodák, kiszolgáló helyiségek és a közlekedő területek. Felsorolásszerűen a legfontosabb elvégzendő munkanemek

- A tűz gócpontjához tartozó hármaskiróda együttes teljes körű belsőépítészeti újjáépítése
 - Az elbontott álmennyezetek feletti tér felújítása, új világítási, tűzvédelmi és egyéb elektromos rendszerek újjáépítése
 - A közösségi területek és bizonyos esetekben egyes irodák falazatainak átfestése
 - A tanácsterem és előterének teljes körű belsőépítészeti újjáépítése
 - Az erősáramú hálózat sérült részeinek cseréje, felújítása
 - A gyengeáramú IT hálózat sérült részeinek cseréje, felújítása
 - Az Üllői úti homlokzaton a tűz gócpontja környezetében lévő homlokzati nyílászárók cseréje
- c) Javasolt telepítési helye: Budapest XVIII. kerület, Üllői út 400. szám (155288 hrsz.)
- d) Megvalósításának tervezett módja (új építés, bővítés, átalakítás, felújítás, beszerzés, megszerzés, az előzőek együttes alkalmazásai stb.): Felújítás, korszerűsítés jellegű építési beruházás.
- e) Javasolt telepítési helyének tulajdonosi helyzete, nem az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok esetében azok megszerzésének tervezett módja: Az érintett ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi.
- f) Előkészítésének és megvalósításának javasolt üteme: Az előkészítés során belsőépítészeti kiviteli terv és költségbecslés készül. A beruházási alapokmány jóváhagyása után a kiviteli tervek rendelkezésre állása esetén a Polgármesteri Hivatal szakmai főosztályának közreműködésével a Városrehabilitáció18 Zrt. lefolytatja a közbeszerzési eljárást, majd megvalósítja a beruházást 2023. I. negyedévig.
- g) Számított (e lehetőség hiányában becsült) költségei, a költségbecslés módja (tervezői költségvetés, műszaki értékbecslés, előzetes adásvételi megállapodás, prognosztizáció mértéke, stb.): Előzetes nagyvonalú mérnöki becslés szerint az építés beruházás megvalósításának várható költsége: 381.000.000,- Ft. A kiviteli tervek elkészülte majd pedig ezek alapján kivitelezői indikatív árajánlatok bekérése után ez az összeg akár még jelentős mértékben is módosulhat.
- h) Az előkészítés feladatai és becsült költségei évenkénti ütemezésben: Az előkészítés tervezési feladatainak megrendelése az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala szakmai osztálya részéről már folyamatban van. Ezek várható költsége 13-15 M Ft között becsülhető.
- i) Becsült forrásai: Az Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 29/2021. (XII. 13.) önkormányzati rendelet Általános Tartalék előirányzatából biztosítható a beruházás költségének megelőlegezése. A Polgármesteri Hivatal rendelkezik az épületre vagyonbiztosítással. Folyamatosak az egyeztetések a biztosító társaság közvetítő cégével, azonban konkrét kárigényünket csak azt követően tudjuk benyújtani, ha a helyreállítás költségeiről már releváns piaci információval fogunk rendelkezni. Ezen túlmenően a Belügyminisztérium vis maior támogatása iránt is benyújtottuk igényünket.
- j) A jóváhagyott Beruházási alapokmányból következő feladatok: A beruházási alapokmány jóváhagyása után a kiviteli tervek rendelkezésre állása esetén az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala szakmai főosztályának közreműködésével a Városrehabilitáció18 Zrt. lefolytatja a közbeszerzési eljárást, majd megvalósítja a beruházást 2023. I. negyedévig.
- k) Az összes reális helyettesítő megoldás leírása és költség-haszon elemzése, ezek hiányában e körülmény rögzítése és indoklása: Reális helyettesítő megoldás nincs.
- l) A környezetre gyakorolt várható hatása (társadalmi, természeti, gazdasági és műszaki

környezetre): A kívülről és belülről műszakilag és esztétikailag is megújult épület egyértelműen pozitív hatással bír épített környezetünkre és ezáltal a társadalmi, természeti, gazdasági és műszaki környezetre.

- m) A megvalósításhoz szükséges alapközmű, alapút helyzete, várható hatása a környezet állapotára és az infrastruktúra terhelésére: A tervezett beruházás az alapközmű, alapút helyzetét nem érinti, várható hatása a környezet állapotára és az infrastruktúra terhelésére nem kimutatható.
- n) Folyamatos fenntartásának és üzemeltetésének számított, (e lehetőség hiányában) becsült költsége (összesen és éves bontásban is). Meglévő állapothoz képest az éves energiafogyasztás a becslések szerint: Folyamatos fenntartásának és üzemeltetésének költsége várhatóan nem változik.
- o) Mindazon egyéb tények, körülmények, melyek az ügy megítéléséhez, a megalapozott döntéshozatalhoz szükségesek: Nincs ilyen jellegű egyéb körülmény.

A Rendelet 3. § (1) bekezdése és 6. § (1) bekezdése szerint:

„3. § (1) Jelen rendeletben meghatározott Beruházások esetében beruházási vagy felújítási alapokmányt (továbbiakban: Beruházási alapokmány) csak a 10 millió Ft értékhatárt elérő, illetve azt meghaladó megvalósítani tervezett Beruházásra kell készíteni.”

„6. § (1) Beruházási alapokmány jóváhagyására jogosultak:

- a) 15 millió Ft értékhatárig a polgármester,*
- b) 15-50 millió Ft értékhatár között a szakmailag illetékes bizottság állásfoglalásának ismeretében a Tulajdonosi Bizottság és a Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottság (a bizottságok egyet nem értése esetén a Képviselő-testület dönt),*
- c) 50 millió Ft értékhatár felett a Képviselő-testület, a Tulajdonosi Bizottság és Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottság, valamint a Beruházás szakmailag illetékes bizottsága véleményezését követően.”*

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (4) bekezdése alapján:

„(4) A képviselő-testület - e törvényben meghatározott kivételekkel - hatásköreit a polgármesterre, a bizottságra, a részönkormányzat testületére, a jegyzőre, a társulására ruházhatja át. E hatáskör gyakorlásához utasítást adhat, e hatáskört visszavonhatja.”

Az alapokmány elfogadását megelőzően a Rendelet véleményezési jogkört biztosít ugyan a Tulajdonosi Bizottság, a Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottság, továbbá a Beruházás szakmailag illetékes bizottsága részére, azonban a tüzeset következményeként előállt szervezési nehézségekre a bizottsági ülések nem kerülnek összehívásra.

A fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé elfogadásra:

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata és intézményei beruházási és felújítási tevékenysége előkészítésének, jóváhagyásának, megvalósításának rendjéről szóló 8/2008. (II.26.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy az Önkormányzat a

Budapest XVIII. kerület, Üllői út 400. szám alatt elhelyezkedő (hrsz.: 155288) Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal épületének tűzkár utáni belső felújítása építési beruházást az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti Beruházási Alapokmányban foglaltaknak megfelelően bruttó 381.000.000,- Ft beruházási összeggel jóváhagyja. A Képviselő-testület egyúttal felkéri és felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, továbbá a pontos költségbecslés rendelkezésre állása esetén a kivitelezési összeg betervezésére az Önkormányzat 2022. évi, illetve 2023. évi költségvetésébe.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. március 31.

Budapest, 2022. JÚL. 20.



Melléklet:

- 1. számú: Beruházási alapokmány

Beruházás/felújítás alapokmánya

Alapokmány száma:

A beruházó megnevezése és címe: **Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc – Pestszentimre Önkormányzata és Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal, 1184 Budapest, Üllői út 400.**

A beruházás/felújítás megnevezése és helye: **a Polgármesteri Hivatal épületének tűzkár utáni belső felújítása, Budapest XVIII. kerület, Üllői út 400. szám, 155288 hrsz. alatt**

Kezdési időpontja (év, hónap): **2022. augusztus**

Befejezésének időpontja (év, hónap): **2023. március**

Teljes bekerülési összege (ÁFA-val): **381.000.000,- Ft**

Visszaigényelhető (levonható) ÁFA összege: -

Jóváhagyott teljes előirányzata (ÁFA-val): **381.000.000,- Ft**

Pénzügyi előirányzat forrásai: **Az Önkormányzat 2022. évi költségvetésének Általános Tartalék előirányzatából biztosítható a beruházás költségének megelőlegezése. A Polgármesteri Hivatal rendelkezik az épületre vagyonszavatossággal. Folyamatosak az egyeztetések a biztosító társaság közvetítő cégével, azonban a Hivatal konkrét kárigényét csak azt követően tudja benyújtani, ha a helyreállítás költségeiről már releváns piaci információval fogunk rendelkezni. Ezen túlmenően a Belügyminisztérium vis maior támogatása iránt is benyújtottuk igényünket.**

Költség összesen (ÁFA-val): **381.000.000,- Ft**

A beruházás/felújítás jellemző kapacitásának mutatói: **A négy szinten nagyjából 3600 m²-n helyezkednek el az irodák, kiszolgáló helyiségek és a közlekedő területek. Felsorolásszerűen a legfontosabb elvégzendő munkanemek:**

- **A tűz gócpontjához tartozó hármaskori iroda együttes teljes körű belsőépítészeti újjáépítése**
- **Az elbontott álmennyezetek feletti tér felújítása, új világítási, tűzvédelmi és egyéb elektromos rendszerek újjáépítése**
- **A közösségi területek és bizonyos esetekben egyes irodák falazatainak átfestése**
- **A tanácsterem és előterének teljes körű belsőépítészeti újjáépítése**
- **Az erősáramú hálózat sérült részeinek cseréje, felújítása**
- **A gyengeáramú IT hálózat sérült részeinek cseréje, felújítása**
- **Az Üllői úti homlokzaton a tűz gócpontja környezetében lévő homlokzati nyílászárók cseréje**

A beruházás/felújítás megvalósításának tervezett módja: **A beruházási alapokmány jóváhagyása után a kiviteli tervek rendelkezésre állása esetén a Polgármesteri Hivatal**

szakmai főosztályának közreműködésével a Városrehabilitáció18 Zrt. lefolytatja a közbeszerzési eljárást, majd megvalósítja a beruházást 2023. I. negyedévig.

A beruházás/felújítás megvalósításának költségei éves ütemezéssel, a költségtervezés módja: **A beruházás teljes költsége bruttó 381.000.000,- Ft 2022. évben, illetve valószínűsíthető 2023. évre áthúzódó kifizetéssel, előzetes nagyságrendi költségbecslés alapján.**

A beruházás/felújítás megvalósításának forrásai évenkénti ütemezésben: **A beruházás teljes költsége bruttó 381.000.000,- Ft 2022. évben, illetve valószínűsíthető 2023. évre áthúzódó kifizetéssel.**

10 millió Ft összeget meghaladó beruházás esetén fenntartási, üzemeltetési költség: **Folyamatos fenntartásának és üzemeltetésének költsége várhatóan nem fog változni.**

A beruházás/felújítás tulajdonosa, üzemeltetője: **Tulajdonos a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata, üzemeltetője a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal.**

A beruházás/felújítás jóváhagyott beruházási vagy felújítási programjából következő feladatok (pl. közbeszerzési eljárás lefolytatása, eljárási fajta meghatározása, előminősítés): **A beruházási alapokmány jóváhagyása után a kiviteli tervek rendelkezésre állása esetén az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala szakmai főosztályának közreműködésével a Városrehabilitáció18 Zrt. lefolytatja a közbeszerzési eljárást, majd megvalósítja a beruházást 2023. I. negyedévig.**

A beruházás/felújítás rövid leírása: **A 3.600 m² hasznos alapterületű iroda épület tűzkár utáni belső felújítási munkái.**

Egyéb rendelkezések:

Dátum:

Ellenjegyzzi:

jegyző vagy az általa megbízott személy, az egyéb szervezet ellenjegyzésre jogosult dolgozója

polgármester vagy az általa megbízott személy, illetve egyéb szervezet vezetője
