

Oroszlány Város Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS
Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2016. február 23-ai ülésére

Tárgy: A Hamvas Béla Gimnázium felújítási munkái

Előterjesztő: Lazók Zoltán polgármester

Előkészítő: Bartalus László beruházási és településüzemeltetési osztályvezető

Tisztelt Képviselő-testület!

A Hamvas Béla Gimnázium épületén támogatott energetikai korszerűsítést valósítottunk meg a 2015. évben a KEOP-5.6.0/12-2013-033 kódszámú projekt keretében.

Az Önkormányzat, a KLIK és a Vállalkozó között fennálló háromoldalú szerződés II., teljes egészében önkormányzati finanszírozású üteme tekintetében a befejezési határidő 2016. április 30. Ennek az ütemnek a költségét tartalmazza városunk 2016. évi költségvetésének felhalmozási fejezetében lévő „*Gimnázium homlokzat rehabilitáció, tető*” című sor.

A kivitelezési munkavégzés lehetővé tette az épület műszaki állapotának jobb megismerését, a korábban is tapasztalt épületműködési problémák okainak felderítését, a megoldás keresését.

Az energetikai felújítás, és ehhez kapcsolódó épületvizsgálat során vált nyilvánvalóvá, hogy az épületben több helyen vizesedés nyomai látszanak, melynek oka lehet beázás, és/vagy az épületbelsőben keletkezett pára lecsapódása.

A nagyterem tetőhéjazatának helyszíni vizsgálata és három helyen való megbontása alapján bebizonyosodott, hogy a mintegy 20 éves bitumenes zsindely héjazat előregedett, elemei nem kellően tapadnak egymáshoz, a szél felborzolhatja, a csapadék alá tud jutni. A héjazat alatti deszkázat anyaga a vizsgált helyeken épnek látszott, jó állagú. A tetőn helyenként előforduló vízszintes bordák amiatt keletkeztek, hogy a tetődeszkázat egyes elemei deformálódtak, csavarodtak, felpúposodtak, a szegezett rögzítés nem tudta a helyükön tartani ezeket.

A tető felújítása valószínűleg megoldható csak héjazatcserével – pl.: Lindab lemezzel – a meglévő bitumenes zsindely héjazati réteg eltávolítása mellett és a tetődeszkázat egyes elemeinek cseréjével.

Az épület bádoggjavítási munkái és az ereszcsonna függőleges elemeinek cseréje elkészült az energetikai felújítással párhuzamosan, az ott lévő állványszerkezet használatával.

Az energetikai korszerűsítés keretében a nagyterem nyílászáró-cseréje, és homlokzati hőszigetelése mellett megtörtént a tető belső hőszigetelése. Ezt követően, a nagyteremben tartott rendezvények során ismét tapasztalni lehetett a falak „vizesedését”, viszonylag nagy mennyiségű pára lecsapódását (a terem jelentős páratartalommal rendelkezik a rendezvények alkalmával, különösen a téli időszakban). Szakember véleménye szerint a terem természetes légcseréje nem elegendő a jó működéshez, a terem állapota légtechnikai szempontból kedvezőtlenbé vált az új nyílászárók, és hőszigetelés beépítésével. Szükséges megoldani a terem mesterséges szellőztetését energiatakarékos módon.

Előbbi indokok alapján a Hamvas Gimnázium 2015. évi energetikai felújítása tervezőjétől tervezési ajánlatot kértünk a tető felújítására, és a nagyterem szellőztetésének megoldására, melynek együttes költsége 650 eFt + Áfa.

További jelentős probléma az épület körüli járda állapota és részleges hiánya: a meglévő betonjárda részben töredezett, alakja rendkívül deformálódott, sok helyen az épület felé lejt és jelentős hosszban eredetileg sem készült. Súlyosbítja a helyzetet, hogy egyes udvarrészekben a füves terület feltöltődött, magasabb a szintje az épület körüli járdánál. Mindezekből következően a kivitelezés során nem volt mihez illeszteni a lábazati hőszigetelést, a csapadékvíz az épület falához folyik, veszélyeztetve a meglévő épület, és az újonnan készült hőszigetelés állagát.

Szükséges egy új épület körüli járda készítése, vízszigetelt kapcsolatának kialakítása az épület falával, és az új lábazati szigeteléssel. A működőképes járda kialakításának módja nagyban függ az egyes járdarészek állapotától, kialakult geometriájától, a körülötte meglévő terepszinttől, annak rendezési igényétől. Mivel az új járda létesítése befolyásolja a lábazatszigetelési munkát, garanciális szempontból fontos, hogy az energetikai korszerűsítés kivitelezője végezze el a munkát, így együttes garancia érvényesíthető bármely hiba esetén (ha a szigetelést és járdát különböző kivitelező készíti, esetleges hiba esetén a megrendelőnek kell kiderítenie és igazolnia, hogy mely munkarész okozta a problémát, melyik kivitelezőnek a feladata kijavítani a hibát).

Fenti szempontok alapján az energetikai korszerűsítés kivitelezőjét kértük fel költségvetés készítésére a járda megépítéséhez. A működőképes járda kialakításának módja nagyban függ az egyes járdarészek állapotától, kialakult geometriájától, a körülötte meglévő terepszinttől, annak rendezési igényétől.

Az új járda teljes hossza 303 fm, szélessége 0,60 m, anyaga beton. Kivitelezési költsége az alábbi részletezés szerint: 3.499.650 Ft + Áfa.

1. TÁBLA: Épület kötői járda építés, kiemelés	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen	Összesen (Ft)
Tereprendezés: járda kiemelések mellett 1,00 m-es sávban föld nyesése, depózása, elszállítása	303	m ²	900	1 500	272 700	454 500	727 200
Járda betonozás: - föld kiemelése erősítő borda részére, - kiegyenlítő-ágyazó kavicsbetonozás meglévő járdára 3-10 cm között, - kavicsbetonozás kiemelt járdaalapra, - 8 cm vtg járdabetonozás 60 cm szélességben, - dilatációs hézagok vágása 2,00 m-enként	303	fm	5 450	3 700	1 651 350	1 121 100	2 772 450
Járda és tereprendezés nettó költsége összesen							3 499 650
Áfa							944 906
Járda és tereprendezés brttó költsége összesen							4 444 556

Az energetikai korszerűsítési terv az épület teljeskörű hőszigetelését tartalmazta, így a legfelső szint tetőfödémét is a folyosókon és a tantermekben egyaránt, ami a különböző jellegű meglévő épületszerkezetek esetében különböző műszaki megoldást jelentett a tantermekben. A ferde tetőknek egy részén a meglévő gipszkartonozott felület alá tervezett felszerelni további hőszigetelést és új gipszkarton takarást, egyéb részein pedig padlástéri nyílásokon keresztül elhelyezni a hőszigetelő anyagot a meglévő tartószerkezetre. A kivitelezés folyamán derült ki, hogy az egyéb részekre tervezett, utóbbi megoldás nem alkalmazható, mivel a padlástéri üregeknek nincsenek olyan nyílásai, amiken keresztül fel lehetett volna helyezni a hőszigetelést. Más megoldást kellett választani a födémrészek hőszigetelésére.

A kivitelezhető megoldás: a ferde tetőt a tantermek légterében ellenkező irányú dőléssel tartó egyes szarufák közé kell rögzíteni a hőszigetelést és gipszkartonnal eltakarni, az eredetileg tervezett, előbbi hőszigetelési megoldási módszerhez hasonlóan.

A megváltozott munkatartalom szerint elmarad 176 m² pallók közé elhelyezendő padlásszigetelés készítése (az üregek hozzáférhetetlensége miatt), és készül 297 m² (ellenkező dőlési irányú) hőszigetelés a meglévő szarufák (mint tartóváz) közé szerelve, gipszkarton takarással, glettelve, festve; továbbá megnövekedett a szükséges belső állvány mennyisége. Mindezek különbözeti költsége az eredeti ajánlati egységárakon számítva 4.942.783 Ft + Áfa, az alábbiak szerint. A megváltozott műszaki tartalom kivitelezésének forrását szükséges előteremteni.

2. TÁBLA: Tetőfödém hőszigetelés gipszkartonozással, festéssel	Mennyiség (m ²)	Ajánlat szerinti egységár	Összesen (Ft)
Gipszkartonozás ferde tetők szigetelése alá	297	7 739	2 298 483
Gipszkartonozott felületek glettelése, festése	297	1 300	386 100
Belső mobilállványozás folyosókon, tantermekben, lépcsőházakban	750	1 600	1 200 000
Magastető hőszigetelése FERDE felületeinek tartóváz közé szerelése ROCKWOOL AIRROCK LD 150 mm tantermek tetőterében	297	7 000	2 079 000
Födém, padlás szigetelés pallók közé MULTIROCK ROCKWOOL 150 mm	- 176	5 800	- 1 020 800
Nettó költség összesen			4 942 783
Áfa			1 334 551
Bruttó költség összesen			6 277 334

Az energetikai korszerűsítés kivitelezésére fennálló háromoldalú szerződés II. üteme tartalmazza a legfelső emelet Caparol Meldorf fehér téglá mintázatú, műgyanta alapú burkolattal történő ellátását a korábbi mészhomoktégla helyén. A költségvetés kiírás csak a homlokzat külső síkjára vonatkozik, ugyanakkor az igényes kialakításhoz el kellene végezni az ablakok kávéinak burkolását is azokon a helyeken, ahol műszaki okokból nem a külső falsíkra kerültek a nyílászárók. Ennek költsége 40 m² felülettel, és 16.000 Ft egységárral számolva 640 eFt + Áfa.

A két épületrészt összekötő nyaktagban és a nagyteremben a jól használhatóság és a biztonság érdekében célszerű lenne átalakíttatni a nyílászárók vasalatait. Ez leginkább költségkímélően úgy valósítható meg, hogy a gyártó a nyíló, illetve a bukó vasalatot kiegészíti bukó-nyílóra, illetve a nagyterem esetében zárhatóvá teszi a már beépített teraszajtókat. Ennek költsége 120 eFt + Áfa (a zárhatóvá alakítás költségét a gyártó viseli).

A nyílászárók nyitásmódjával összefüggésben merült fel az igény arra, hogy a nagyteremnél az udvar felőli teraszajtókra kívülről szereljünk korlátot (franciaerkély-szerűen), annak érdekében, hogy megakadályozzuk a kiesést azokon a helyeken, ahol nincs kilépő, ugyanakkor az ablakok nyitásával (nem csak buktatásával) lehessen gondoskodni az intenzívebb szellőztetésről. A 6 db nyílászáróhoz történő koracél korlát legyártása és beépítése – konzolos rögzítéssel, átmenő menetes szárral hőszigetelt főfalban – 330 eFt + Áfa költséggel megvalósítható.

A beszerzés közbeszerzési értékhatár (nettó 15 M Ft) alatti, egyes részek nem számítandók egybe. A tervezési munkát az energetikai korszerűsítés tervezőjével érdemes elvégeztetni, mivel ismeri az épületet, tervek és számítások birtokában van, a legalkalmasabb ennek körülmekintő elvégzésére. A kivitelezési munka esetében a munkaterületen jelen lévő vállalkozótól legcélszerűbb megrendelni a munkát az együttes (mindenre kiterjedő) garancia későbbi érvényesíthetősége érdekében.

Javasolom, hogy önkormányzatunk rendelje meg a fenti munkákat a tervezőtől (a tervezési munkát a költségvetésben rendelkezésre álló forrás, a tervezési költségek terhére) és a kivitelezőtől, valamint biztosítson forrást az előbbieken felsorolt kivitelezési munkák megvalósítására, kiegészítve a gimnázium felújítására szolgáló költségvetési sort 9.533 eFt + 2.574 eFt Áfa, összesen bruttó 12.107 eFt összeggel a költségvetés beruházási céltartaléka terhére.

3. TÁBLA: Kivitelezési munkák összesítése		Nettó költség (Ft)	Áfa (Ft)	Bruttó költség (Ft)
1.	Épület körüli járda építés, kiemelés	3 499 650	944 906	4 444 556
2.	Tetőfödém belső hőszigetelése	4 942 783	1 334 551	6 277 334
3.	Caparol Maldorfer téglamintázatú burkolat ablakkávákba	640 000	172 800	812 800
4.	Összekötő nyaktag nyílászárói vasalatának kiegészítése	120 000	32 400	152 400
5.	Koracél korlát a nagyterem teraszajtóihoz	330 000	89 100	419 100
Kivitelezési munkák költsége összesen		9 532 433	2 573 757	12 106 190

Az előterjesztést a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a 2016. február 16-ai ülésén megtárgyalta, és a következő véleményt alakította ki:

Egyetért az előterjesztésben körülírt tervezési és kivitelezési munkák elvégzésével, de javaslata szerint a 3. tábla 1. sorában szereplő járdaépítési munkára az önkormányzatnak több ajánlatot kell beszereznie.

A határozati javaslat a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleménye szerint tartalmazza a munkák megvalósításának módját.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását, a határozati javaslat elfogadását!

Oroszlány, 2016. február 18.

Lazók Zoltán

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2016. (...) Kt. határozata
a Hamvas Béla Gimnázium felújítási munkáiról**

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. Egyetért a Hamvas Béla Gimnázium felújítási munkálatainak komplexebbé tétele érdekében az előterjesztésben szereplő tervezési és kivitelezési munkák elvégzésével.
2. 2016. évi költségvetésében 9.533 eFt + 2.574 eFt Áfa, összesen 12.107 eFt összegben az előterjesztésben részletezett kivitelezési munkák elvégzésére a költségvetés „beruházási céltartalék” sora terhére a „Gimnázium homlokzat rehabilitáció, tető” költségvetési sor megemelésével többletforrást biztosít.
3. Felhatalmazza a polgármestert, hogy
 - a) a tető felújítására és a nagyterem szellőztetésének megoldására irányuló tervezési munkát rendelje meg a PH NAVITAS Kft.-től (2800 Tatabánya, Vértesséki út 12.),
 - b) az előterjesztés 3. táblájának 1. sorszámú kivitelezési munkájára (épület körüli járda építése, kiemelése), a közbeszerzési eljárást indítsa meg.
 - c) az előterjesztés 3. táblájának 2-5. sorszámú kivitelezési munkáit rendelje meg a SZENÓ Kft.-től (2855 Bokod, Fő út 12.).

Határidő:	a határozat kihirdetésére:	azonnal
	a határozat végrehajtására:	azonnal
Felelős:	a határozat kihirdetéséért:	Dr. File Beáta jegyző
	a határozat végrehajtásáért:	Lazók Zoltán polgármester