

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2016. június 27-ei ülésére**

**Tárgy:** Oroszlány, Petőfi udvar 6-7. szám alatti, 24 lakásos lakóépület felújítása és bekapcsolása az önkormányzati bérlakás-rendszerbe

**Előterjesztő:** Lazók Zoltán polgármester

**Előkészítő:** Németh Gábor alpolgármester  
Bartalus László beruházási és településüzemeltetési osztályvezető

## Tisztelt Képviselő-testület!

Az 50-es évek elején épült, Oroszlány, Petőfi udvar 6-7. szám alatti, 24 lakásos lakóépület jelenlegi állapotában lakhatásra már hosszabb ideje nem alkalmas, az épület állapota kifejezetten rossz, szerencsére tartószerkezeti szempontból nem károsodott, de mindenképpen teljes körű felújításra szorul. A térelhatároló falszerkezetek már nem elégítik ki a minimális energetikai követelményeket sem, ugyanígy rendkívüli módon elhasználódott az épület körüli közterület, nincs megoldva a megfelelő számú parkolás, valamint a csapadékvíz elvezetés sem.

Az utóbbi években teljesen kiürített lakóépület állapotára tekintettel, annak lehetséges felújítása okán, a Petőfi udvar 1-2. számú ingatlan hasonló célú felújítási terveinek (2010/2012-es tervek) adaptálására vonatkozóan tervezési megbízást adtam. A tervezői kör; a BAU Design Kft. (építész tervek), Svorcz Gábor (építész tervek; közbeszerzési projekt előkészítés, műszaki tanácsadás), Ambrózy Attila (épületgépész tervek), Böhm Lőrinc (elektromos, villámvédelmi tervek) tervezői csoportból állt össze, akik az eredeti, adaptálásra kerülő műszaki tervek tulajdonosai.

A tervek adaptációjára azért volt lehetőség, mivel a most felújításra kerülő épület teljesen azonos a már felújított Petőfi udvar 1-2. számú ingatlannal, azzal a különbséggel, hogy a Petőfi udvar 1-2. számú épületnél kivitelezés közben felmerült problémákat a tervezői csoport minden tekintetben igyekezett kiküszöbölni és megoldásokat kidolgozni, már a tervezés folyamán is. Ennek köszönhetően az épület minden szintjén az összes válaszfal kibontásra kerül, ugyanoda új falazat készül, így stabil válaszfalak állnak majd rendelkezésre a belső helyiségek között is. *Az alagsorban sem falazattal lerekesztett önálló tárolók lesznek, hanem az épület külső talajnedvesség elleni szigetelésének hiánya miatt megjelenő talajpára kiszellőztetésének biztosítása érdekében rácsos elhatárolás készül, a párás levegő elszívása mellett.* Az épület tetőszerkezeteként sík tető kerül kialakításra, megszüntetve a régi, padlástér szintű mosókonyha bevilágítását, szellőzését biztosító, az épület DK-i tetőfelületén lévő felépítményt. Itt a volt mosókonyha megszüntetése mellett egy padlásbejárati ajtó kerül kialakításra.

A lakások alaprajzi elrendezése szintén a Petőfi udvar 1-2. számú épülettel azonosan kerül kialakításra, azzal az eltéréssel, hogy a nappali - konyha - étkező funkciót betöltő helyiség laminált padlóburkolatot kap, a konyhabútor előtti terület pedig hidegburkolatot. A fürdőszoba csempeburkolatot kap, itt szervíz ajtónyílások nem készülnek, mert minden mérőegység a lépcsőházi főelosztó szekrényből indul, ide kerül elhelyezésre a négy villamos mérő, alatta az egyedi hőmennyiség és a vízmérő órák. A belső ajtók utólag szerelhető tokos szerkezetűek, a bejárati ajtók műanyag nyílászárók, a főbejárati ajtók alumínium ajtók, az ablakok 6 kamrás kialakításúak lesznek. A hőszigetelés 10 cm Baumit vakolatrendszerrel valósul meg.

Az épület távhő és a használati meleg víz vezetéke egy nyomvonalon kerül kivitelezésre, a vezetékek előre szigeteltek. A vezetékek nyomvonal vezetése egycsöves átfolyó szakaszos, lakáson belüli felfűzős rendszer, ez költséghatékony és üzembiztos. A lépcsőházban egy zárt szekrényben kerül kialakításra a takarításhoz, valamint az esetleges szerelési munkához szükséges (víz, villamos energia) vételezési hely. Az ivóvízzel kapcsolatban előirányoztunk egy 28-as vörös rézcső vezetékpárt előre szigetelve a dél-nyugati homlokzaton a hőközponti helyiségből indulva a padlástérig, hogy ne lehessen kizárni egy későbbi napenergia üzemeltetésű gépészeti berendezés alkalmazásának a lehetőségét (napkollektor rendszer későbbi integrálása a használati melegvíz rendszerbe). A lakások direkt szellőztetési rendszerének terve is elkészült, központi elszívó rendszer alkalmazásával.

Az épület villamos terveiben alapvető változás nem történt, hasonló beépített teljesítmény van, mint a Petőfi udvar 1-2-nél. A villámvédelem esetében lehetőség lett volna az új szabvány szerinti megoldásnak, azonban szükségesnek tartjuk az új, teljes villámvédelem kiépítését.

A közterület megújításaként parkolókat is kialakítunk az elképzelések szerint új közvilágítási rendszerrel, az épület Petőfi udvar 1-2. számú épület felé eső területén 7 db-ot, a másik homlokzat előtti területen 36 parkoló kialakítására kerülhet sor. A tervezett burkolatokon összegyűlő csapadékvíz a 6-7. számú épület melletti, meglévő csapadékvíz csatornába kerül bekötésre egy újonnan építendő tisztítóaknákn keresztül.

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 2016. május 3-i ülésén tervezői tervismertetés során részletesen megismerte a tervek műszaki tartalmát, megvitatta azokat, mely során több módosítási javaslattal élt. A műszakilag is támogatható javaslatokat a tervezők beépítették a tervadaptációba. A bizottság kérte az építésszt, hogy vizsgálja meg a meglévő erkélyek eredetileg javasolt felújításának, illetve azok teljes mértékű elhagyásának kivitelezési költségei közötti különbséget, továbbá kérte az alagsori tároló helyiségek rácsos szerkezetű térelválasztása helyett részben falazott (mellvédfal + síkrács) kivitelben történő megvalósítása közötti költségkülönbséget kimutatását.

Az eredeti, tervezői és szakmai javaslatok alapján elkészült tervdokumentáció, valamint a VFKB javaslatai alapján módosított (opcionális elemeket tartalmazó, csökkentett műszaki tartalmú) tervezői költségbecslések szerint a lakóépület felújításának, illetve a kapcsolódó infrastruktúra fejlesztésének kivitelezési költségeit az alábbi táblázat ismerteti:

Tárgy	„A” - Eredeti	„B” - Módosított (opcionális)
Lakóépület felújítás	221.680 E Ft	214.390 E Ft
Parkoló építés, felújítás és csapadékvíz elvezetés	25.300 E Ft	
Közüvilágítás fejlesztés (tervek még nem készültek)	15.000 E Ft	
<b>Beruházási költségek MINDÖSSZESEN:</b>	<b>261.980 E Ft</b>	<b>254.690 E Ft</b>

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 2016. június 21-ei ülésén elhangzottakat befogadva javaslom, hogy a kivitelezésre vonatkozó közbeszerzési eljárás során – a felső táblázat szerinti –, mindkét, A és B műszaki tartalom vonatkozásában kérjünk kivitelezési ajánlatot annak érdekében, hogy az alternatív ajánlatok alapján tudjuk meghatározni a végső műszaki tartalmat. Ehhez javaslom, hogy az önrészt 62.000 E Ft-ban határozzuk meg.

A 200 millió Ft összegű hitelt nyújtó pénzügyintézet kiválasztása érdekében az 57/2016. (III.29.) Kt. határozat alapján indítottunk eljárást. Az irányadó eljárásrend: a Közbeszerzési Szabályzat alapján, a közbeszerzési törvény hatálya alá nem tartozó beszerzésekre irányadó szabályok szerint. (A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 9. § (8) bekezdés f) pontja szerint a törvényt nem kell alkalmazni a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló törvény szerinti hitel- és kölcsönszerződések esetében)

A hitel futamideje: 4 év. Törlesztés kezdete: a tárgyévet követő évben. A pénzügyintézeteknek megküldött ajánlattételi felhívásban kikötésre került az előtörlesztés lehetősége, abból a célból, hogy 2019. szeptember 30. napjáig megtörténjen a hitelügyletből származó adósság teljes körű törlesztése.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a felhívásunkra a 2016. június 10-ei ajánlattételi határidő lejártáig 6 db ajánlat érkezett. Az ajánlatok lényegi elemeinek összefoglalása:

ajánlattevők	Raiffeisen Bank Zrt.	UniCredit Bank Hungary Zrt	Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Sberbank Magyarország Zrt.	CIB Bank Zrt.	Erste Bank Hungary Zrt.
kamatfelár (a kamat mértéke: 3 havi BUBOR + kamatfelár)	0,40 %/év	0,58 %/év	0,69 %/év	1,32 %/év	1,19%/év	2,09 %/év
esetleges egyéb díjak, költségek	egyszeri kezelési költség: 0,20 % (400.000,- Ft)	---	---	rendelkezésre tartási jutalék: 0,25 % (104.795,- Ft)	---	---
a hitel költsége összesen a futamidő alatt (a hitel adósságszolgálat és a hitelösszeg közötti különbség)	7.650.000,-Ft	8.235.889,- Ft	8.775.044,- Ft	10.740.470,- Ft	11.226.301,-Ft	15.638.384,- Ft

A Közbeszerzési Munkacsoport 2016. június 17-ei ülésén döntött a nyertes ajánlatról, a legalacsonyabb összegű ellenszolgáltatás bírálati szempontja alapján. Az ajánlattételi felhívásban előzetesen rögzítésre került, hogy az Ajánlatkérő a legalacsonyabb összegű ellenszolgáltatás alatt a legkisebb összegű hitelköltséget érti.

A nyertes ajánlattevő a Raiffeisen Bank Zrt. A hitelszerződés aláírásának feltétele a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 10. § (1) bekezdésében meghatározott kormányzati hozzájárulás megléte. A kormányzati hozzájárulásról döntés még nem született, a Magyar Közlönyben az előterjesztés készítésének napjáig erre vonatkozóan határozat nem került közzétételre.

A felsorolt munkák javasolt és tervezett kivitelezési határideje: 2017. április 30.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslat elfogadását!

**Oroszlány, 2016. június 22.**

**Lazók Zoltán**

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2016. (...) Kt. határozata  
az Oroszlány, Petőfi udvar 6-7. szám alatti, 24 lakásos lakóépület felújításáról**

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. Egyetért az Oroszlány, Petőfi udvar 6-7. szám alatti, 24 lakásos lakóépület felújításának a BAU Design Kft. és tervező társai által elkészített tervdokumentáció szerinti és az előterjesztésben ismertetett, „A” vagy „B” műszaki tartalommal történő megvalósításával, a kivitelezésre irányulóan lefolytatott közbeszerzési eljárás keretében elfogadott ajánlat tartalmát figyelembe véve.
2. A határozat 1. pontjában meghatározott beruházáshoz szükséges anyagi fedezetet a 2016. évi költségvetésében 200 M Ft összegű hitelfelvétellel kívánja biztosítani, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a 2017. évi költségvetésében 62.000 E Ft összegű előirányzatot tervez.
3. A határozat 1. pontjában meghatározott beruházást felveszi a 2016. évi közbeszerzési tervébe.
4. A határozat 2. pontjában meghatározott pénzügyi keret rendelkezésre állása esetén felhatalmazza a polgármestert a közbeszerzési eljárás megindítására.
5. A kivitelezés véghatáridejét 2017. április 30. napján határozza meg.

**Határidő:** a határozat kihirdetésére: azonnal

**Felelős:** a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző

a határozat végrehajtásáért: Lazók Zoltán polgármester