

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

a TOP-4.3.1-16-HB1-2017-00007 azonosítószámú „Leromlott városrész rehabilitációja Berettyóújfaluban” című pályázat keretében megvalósítandó beruházás többletköltségének biztosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Berettyóújfalu Város Önkormányzata a TOP-4.3.1-16-HB1-2017-00007 azonosítószámú „Leromlott városrész rehabilitációja Berettyóújfaluban” című pályázat keretében megvalósítandó, Csalogány utca 10. szám alatti 6 lakásos sorház korszerűsítése, bővítése tárgyában 2021. április 12-én kötött vállalkozási szerződést a közbeszerzési eljárás nyertesével, a Labert Hungary Kft-vel (4100 Berettyóújfalu, Dózsa Gy. u. 68/2.).

Az ingatlanon 6 lakásos sorház bérlakás foglalt helyet több melléképülettel. A korszerűsítés során a korábbiakban a bérlők által épített szabálytalan toldalék épületrészek és melléképületek bontásra kerülnek, a megmaradó eredeti épületrész kerül átalakításra és bővítésre egységes megjelenéssel és alaprajzzal.

Az épület hagyományos falazott szerkezetű, magastetős. A bővítményben egységesen lakásonként étkező-konyha, fürdő és kazánház kerül kialakításra. A bővítmény épületrész is falazott szerkezetű és magastetős. A teljes épület hőszigeteléssel és új héjazattal kerül megvalósításra.

Az épület fűtési- rendszere a meglévő kályhás fűtés helyett fatüzeléses kazánnal és radiátor hőleadókkal kerül kialakításra, a víz és HMV rendszer felújításra kerül korszerű vezetékkel és új szerelvényekkel. Az elektromos hálózat teljes felújítása tervezett. A tetőn 5,13kW-os napelemes rendszer elhelyezése tervezett.

A meglévő épületegyüttes nettó alapterülete: 369,95 m²
Az átalakítás- bővítés utáni épület nettó alapterülete: 346,08 m²

A vállalkozási szerződés szerinti vállalkozói díj nettó 76.434.752-Ft. A projektben rendelkezésre álló fedezet nem volt elegendő, ezért a 24/2021. (III. 8.) önkormányzati határozatban projekten belüli átcsoportosításról és nettó 16.813.688-Ft összegű önerő rendelkezésre bocsátásáról született döntés.

A munkálatok során műszakilag indokolt, az ajánlattételkor előre nem látható munkák derültek ki, melyek nélkül a kivitelezés az előírt műszaki tartalommal nem valósítható meg. A gipszkarton álmennyezet, a fafödémek, a válaszfalak bontása és az aljzatbeton bontás, építés munkanemek, mint utólag felmerülő pótmunkák költségvetését a kivitelező

elkészítette, ezt a mellékelt, a többletköltség indoklását tartalmazó műszaki ellenőri szakvélemény tartalmazza.

A többletköltség indoklásában felsoroltak álláspontom szerint megalapozzák a műszakilag indokolt, a megvalósításhoz szükséges pótmunkák elvégzését, ezért javaslom, hogy az Önkormányzat 9.996.790-Ft + ÁFA, azaz bruttó 12.695.923-Ft összegű többletköltséget biztosítson 2022. évi költségvetése terhére a Csalogány utca 10. szám alatti 6 lakásos sorház korszerűsítése, bővítése tárgyú építési beruházás vállalkozói díjának módosítására.

Berettyóújfalu, 2021. szeptember 22.


Muraközi István
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete a TOP-4.3.1-16-HB1-2017-00007 azonosítószámú „Leromlott városrész rehabilitációja Berettyóújfaluban” című pályázat keretében megvalósítandó, Berettyóújfalu, Csalogány utca 10. szám alatti 6 lakásos sorház korszerűsítése, bővítése tárgyú építési beruházás során felmerülő – a műszaki ellenőri szakvéleményben részletezett és megindokolt – pótmunkák 9.996.790-Ft + ÁFA, azaz bruttó 12.695.923-Ft összegű ellenértékét, mint többletköltséget önerőből, az Önkormányzat 2022. évi költségvetéséből biztosítja.

Határidő: azonnal

Felelős: Muraközi István polgármester

MŰSZAKI ELLENŐRI SZAKVÉLEMÉNY

Projekt megnevezése, száma:

**„Leromlott városi területek rehabilitációja” TOP-4.3.1-16-HB1-2017-00007 azonosító
számú projekt**

TÖBBLETKÖLTSÉG indokolásához

Berettyóújfalú 2021.09.08.

TIMEPBER

Építőipari, Beruházás Szervező és
Informaticai Szolgáltató Kft
5350 Tiszafüred, Kismuhi út 54.
Adószám: 13461546-2-16 Cg.: 16-09-008237
Bankszámlaszám: 10110552-553260000000000008

Gozsovics József
műszaki ellenőr

Elérhetőségek

- **Levelezés:** 5350 Tiszafüred, Kismuhi u. 54.
- **Telefon:** +36 20 437 3398 | 59/511-224
- **Email:** kapcsolat@timepber.hu
- **Web:** www.timepber.hu

ELŐZMÉNYEK:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata forrást nyert a „Leromlott városi területek rehabilitációja” TOP-4.3.1-16-HB1-2017-00007 azonosító számú projekt megvalósítására. A közbeszerzési eljárás nyertesével a kivitelezésre a szerződést átalányáras formában megkötötték. Az ajánlattétel időpontjában a beruházás Csalogány u 10 sz alatti ingatlan lakott volt, ahogy a tervezés során is. A körülmények miatt a tervezés és a közbeszerzéshez kiadott ajánlattételi dokumentáció is csak a látható információkat, adatokat tartalmazta, a lakott ingatlanon nagyobb feltárás nem volt végezhető. A terv a rendelkezésre álló adatokra épült, erre a műszaki tartalomra tettek ajánlatot a közbeszerzési eljárás során az ajánlattevők.

A TÖBBLETKÖLTSÉG INDOKOLÁSA:

A nyertes ajánlattevő, a beruházás kivitelezője a szerződés szerint a munkálatokat megkezdte. A Csalogány utcai kiürített lakások állapotfelmérése, szükséges feltárások elvégzése alapján derültek ki olyan, műszakilag indokolt, az ajánlattételkor előre nem látható munkák, melyek nélkül a kivitelezés az előírt műszaki tartalommal nem valósítható meg.

A feltárt helyszín és a felmérések, illetve közösen végzett helyszíni szemle alapján a kivitelező összeállította az előre nem látható pótmunkák költségvetését az ajánlatában alkalmazott árképzés szerint.

Az összeállított, a helyszíni felmérés alapján jogos munkálatok költségét a melléklet tartalmazza, ezek költségvetés szerinti összege nettó 9.996.790 Ft, bruttó 12.695.923 Ft.

Részletes indokolás:

Gipszkarton álmennyezet:

- az épületek fődémszerkezete a műszaki állapot miatt nem bontható meg, ezért a kiegyenlítő sfk létrehozásához és néhol a mennyezeten történő villanyvezeték elhelyezéséhez a legkedvezőbb költséggel, műszakilag megfelelő álmennyezet alkalmazása a vált szükségessé. Ennek karbantartása is gazdaságosabb, a fődémhez is állandó hozzáférést biztosít.

Fafödémek:

- A feltárás után kiderült, hogy a Csalogány u 10 sz alatti lakások fődémszerkezete jelenlegi formában életveszélyessé válhat, cseréje, rétegrend javítása, más típusú hőszigetelés miatt is szükséges. A gerendák nagy mértékű behajlása egyes helyeken komplett fődémrész cseréjével oldható meg, illetve a padláson elhelyezett gerendához való felhúzatással oldható meg. Az alsó sík biztosítása itt is gipszkarton álmennyezettel oldható meg

Válaszfalak bontása:

- A költségvetésben nem volt ilyen mértékű válaszfal bontása tervezve, feltételezte a tervező, hogy a meglévő válaszfalak továbbra is megfelelőek. A vakolat leverése után

Elérhetőségek

- Levelezés: 5350 Tiszafüred , Kismuhi u. 54.
- Telefon: +36 20 437 3398 | 59/511-224
- Email: kapcsolat@timepber.hu
- Web: www.timepber.hu



épber

derült ki, hogy a válaszfalak az egyes javítások, illetve az időközi karbantartások elmaradása miatt új gépészeti vezetékeket, szerelvényeket nem bírnak el, új nyílászáró beépítésére is alkalmatlanok, ezért elbontásuk műszakilag indokolt volt. Ezekben a válaszfalakban a betervezett korszerűsítést műszakilag nem lehetett megoldani. A tervezés és ajánlattétel időszakában ez a körülmény nem volt látható.

Aljzatbeton bontás építés:

- A teljes feltárás után kiderült, hogy korábbi csőtörések, szivárgások alámesták az aljzatokat, különböző méretű üregek keletkeztek. A részletes vizsgálat alátámasztotta, hogy a meglévő aljzatra új burkolat nem építhető, mivel az alámosás miatt az általaj, feltöltés nem homogén, nem teherbíró. Ilyen jellegű probléma bármikor süllyedést okozhat a felújított lakásokban, ezért műszakilag indokolt az új aljzat építése. Ez a tervezés és ajánlattétel időpontjában nem volt előre látható.

A kivitelezői javaslat előre nem látható, műszakilag szükséges munkákat tartalmaz, a műszakilag indokolt pótmunkák költségeinek biztosításával a támogatott cél megvalósul.

A fentiek alapján javaslom a Megrendelőnek a mellékletek alapján részletesen kidolgozott, előzetben indokolt többletköltség biztosítását.

Berettyóújfalu, 2021. 09. 08.

TIMEPBER
Gozsovičs József Építőipari, Beruházás Szervező és
Informatikai Szolgáltató Kft.
5350 Tiszafüred, Kismuhi út 54.
Adószám: 13481546-2-16 Cg.: 16-09-000237
Bankszámlaszám: 10104552-55326000-01000008

mell.: 3 db költségvetés

Elérhetőségek

- Levelezés: 5350 Tiszafüred, Kismuhi u. 54.
- Telefon: +36 20 437 3398 | 59/511-224
- Email: kapcsolat@timepber.hu
- Web: www.timepber.hu



Előre nem látható többletköltségek összesítője
Labert Hungary Kft.

MEGRENDELŐ:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata
4100 Berettyóújfalu, Dózsa Gy. u. 17-19.

INGATLAN HELYE:

4100 Berettyóújfalu, Csalogány u. Hrsz: 3982/14

LÉTESÍTMÉNY:

Csalogány utcai 6 lakásos bérlakás korszerűsítése

Munkanem száma és megnevezése	Anyag összege	Díj összege
Szárazépítés	652 470 Ft	1 580 670 Ft
Fafödémkészítés	1 152 060 Ft	1 801 800 Ft
Válaszfal bontása	0 Ft	1 356 750 Ft
Beton aljzat bontás építés	857 500 Ft	2 595 540 Ft
Munkanemek összesen:	2 662 030 Ft	7 334 760 Ft
	ÁFA vetítési alap	9 996 790 Ft
	ÁFA (27%)	2 699 133 Ft
	Munka ára	12 695 923 Ft

Berettyóújfalu 2021.09.08.

LABERT HUNGARY KFT.

4100 Berettyóújfalu, Dózsa Gy. u. 68/2.
Adószám: 11714736-2-09
Cégjegyzékszám: 09-09-018320

1 ÉNGY kód: 39-003-1537822 Kód: 39-003-002.1.2.1.1-1210200 Verzió: 2020-2 Gipszkarton álmennyezetek és tetőtéri belső borítások Szerelt gipszkarton álmennyezet azonos szintbeli fém vázszerkezetre(egysoros kivétel),csavarfejek és illesztések alagpletelven (Q2 minőségben), nem látszó bordázattal, 50 cm bordatávolsággal (CD50/27), 10 m2 összefüggő felület felett, 1 rtg. normál 12,5 mm vtg. gipszkarton borítással KNAUF A 13 normál építőlemez, 12,5 mm HRAK 1250/2000, nónlusz függesztővel, Cikksz: 31307120	273,00 m2	2 390	5 790	652 470 Ft	1 580 670 Ft
Fafödémek Fafödémek, borított gerendafödém 24 mm-es alsó, felső deszkázással, faragott (fűrészelt) fából Fűrészelt gerenda 150x200-300x300 mm 3-6.5 m l.o.	273,00 m2	4 220	6 600	1 152 060 Ft	1 801 800 Ft
Válaszfal bontása, égetett agyag-kerámia termékekből, erősítő pillérrel vagy erősítő pillér nélkül falazva, kisméretű, mészhomok, magasított vagy nagyméretű téglából, 15 cm vastagságig, falazó, cementes mészhabarcából falazva	405,00 m2		3 350	0 Ft	1 356 750 Ft
Bontási munkák Beton aljzatok, járdák bontása 10 cm vastagság felett, kavicsbetonból	24,00 m3		66 585	0 Ft	1 598 040 Ft
Beton aljzat készítése helyszínen kevert betonból, kísépes, betonszivattyú továbbítással és kézi bedolgozással, merev aljzatra, tartószerkezetre léccel lehúzva, kavicsbetonból, C 8/10 - C 16/20kissé képlékeny konzisztenciájú betonból, 6 cm vastagság felett C16/20 - X0b(H) - 16 - F2 - CEM 42,5, m = 6,4 finomsági modulussal	35,00 m3	24 500	28 500	857 500 Ft	997 500 Ft

A Labert Hungary Kft. eddig elvégzett munkái

MEGRENDELŐ:

Berettyóújfalu Város Önkormányzat
4100 Berettyóújfalu, Dózsa Gy. u. 17-19.

INGATLAN HELYE:

4100 Berettyóújfalu, Csalogány u. Hrsz: 3982/14

LÉTESÍTMÉNY:

Csalogány utcai 6 lakásos bérlakás korszerűsítése

Munkanem száma és megnevezése	Anyag összege	Díj összege
17 Felvonulási létesítmények	267 500 Ft	1 379 200 Ft
15 Zsaluzás és állványozás	44 524 Ft	269 309 Ft
21 Irtás, föld- és sziklamunka	149 202 Ft	426 370 Ft
23 Síkalapozás	653 250 Ft	509 200 Ft
31 Helyszíni beton és vasbeton munkák	1 371 955 Ft	1 548 385 Ft
32 Előregyártott épületszerkezeti elem elhelyezése és szerelése	145 960 Ft	156 500 Ft
33 Falazás és egyéb kőműves munkák	1 162 538 Ft	1 415 658 Ft
35 Acsmunka	1 747 386 Ft	4 770 030 Ft
41 Tetőfedés	2 118 835 Ft	575 297 Ft
42 Aljzatkészítés, hideg- és melegburkolatok készítése	0 Ft	354 530 Ft
43 Bádorgozás	719 856 Ft	505 540 Ft
44 Asztaloszerkezetek elhelyezése	0 Ft	315 000 Ft
71 Villanszerelés	1 363 080 Ft	2 342 700 Ft
82 Gépészet	437 090 Ft	1 216 520 Ft
Munkanemek összesen:	10 181 176 Ft	15 785 239 Ft
	ÁFA vetítési alap	25 966 415 Ft
	ÁFA (27%)	7 010 932 Ft
	Munka ár	32 977 347 Ft

Berettyóújfalu 2021.09.01.

LABERT HUNGARY KFT.
4100 Berettyóújfalu, Dózsa Gy. u. 68/2.
Adószám: 117736-2-09
Cégtörzskönyvi szám: 09-09-018320

ÁRAJÁNLAT
ÉPÍTŐMESTERI MUNKÁK

MEGRENDŐLŐ:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata
4100 Berettyóújfalu, Dórsa Gy. u. 17-19.

INGATLAN HELYE:

4100 Berettyóújfalu, Csalogány u. Hrsz: 3982/14

LÉTESÍTMÉNY:

Csalogány utcai 6 lakásos bérlakás korszerűsítése

Munkanem száma és megnevezése	Anyag összege	Díj összege
12 Felvonulási létesítmények	267 500 Ft	1 379 200 Ft
15 Zsaluzás és állványozás	55 302 Ft	891 394 Ft
21 Irtás, föld- és sziklamunka	149 202 Ft	426 370 Ft
23 Síkalapozás	653 250 Ft	509 200 Ft
31 Helyszíni beton és vasbeton munkák	1 371 955 Ft	1 548 385 Ft
32 Előregyártott épületszerkezeti elem elhelyezése és szerelése	145 960 Ft	156 500 Ft
33 Falazás és egyéb kőműves munkák	1 162 538 Ft	1 415 658 Ft
35 Ácsmunka	1 747 386 Ft	4 770 030 Ft
36 Vakolás és rálícolás	1 183 616 Ft	3 079 480 Ft
37 Kémény-, füstgázrendszerek építése	2 047 200 Ft	243 000 Ft
39 Szárazépítés	754 954 Ft	1 025 856 Ft
41 Tetőfedés	2 118 835 Ft	575 297 Ft
42 Aljzatkészítés, hideg- és melegburkolatok készítése	2 735 263 Ft	5 016 698 Ft
43 Bádorgozás	824 976 Ft	561 020 Ft
44 Asztalosszerkezetek elhelyezése	4 802 600 Ft	1 148 780 Ft
45 Lakatos-szerkezetek elhelyezése	1 327 900 Ft	940 050 Ft
47 Felületképzés (festés, mázolás, tapétázás, korrózióvédelem)	761 217 Ft	2 527 728 Ft
48 Szigetelés	2 336 339 Ft	2 914 140 Ft
Munkanemek összesen:	24 445 993 Ft	29 128 786 Ft
ÁFA vetítési alap	53 574 779 Ft	
ÁFA (27%)	14 465 180 Ft	
Munka ára	68 039 969 Ft	

Berettyóújfalu 2021.02.08

LABERT HUNGARY KFT.
4100 Berettyóújfalu, Dórsa Gy. u. 68/2.
Adószám: 1177736-2-00
Csalogány utca, 09-09-018320