

**SÁNTA ÁRON
KÉPVISELŐ
ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2012. október 30-i, és
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság rendkívüli összehívott 2012. október 31-i, valamint
a Képviselő-testület 2012. november 07-i ülésére**

XI/11-20/2012

Tárgy: Budaörsi Városfejlesztő Kft. – Postaépület hasznosítási tanulmány elkészítésére ajánlat

Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban Ötv.) 12. § (3) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

**Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!**

Szöke Balázs a Budaörs Városfejlesztő Kft. ügyvezető igazgatója a mellékelt kérelmet nyújtott be, amiben részletesen kifejtette az alapszerződésben foglalt, „5. sz. akcióterület: Templom tér” feladatához kapcsolódóan a posta Templom téri (cím: 2040 Budaörs, Templom tér 12.) épületének hasznosíthatóságára vonatkozó felmérési terv készítésének igényét. Ehhez kapcsolódóan a Város 2012. évi költségvetését érintő költségigényét, nettó 10.000.000,- Ft-ban (bruttó 12.700.000,- Ft) határozta meg.

Ez Budaörs 2012. évi költségvetésében bruttó 12.700.000,- Ft többletköltséget jelent, mely a Budaörs Város Önkormányzat 2012. évi költségvetésének 4. mell. III. táblázat előirányzata 2. céltáblázat 26. sor szerinti 73 millió Ft-os Megvalósíthatósági tanulmányok keret terhére lenne finanszírozható, de ezen a soron már csak 12.619.000,- Ft van.

Tájékoztatásul közöljük, hogy az ajánlatban is hivatkozott, a Hivatal által 2010. év végén meghirdetett, 2011. első negyedévében elbíralt a Posta épületének hasznosíthatósága tárgykorban indított közbeszerzési pályázat becsült értéke 6 millió Ft + ÁFA volt, a felhívásra összesen 11 ajánlat érkezett, nettó 2.400.000,- Ft és 9.650.000,- Ft közötti árat megajánlva, összességében 5,6 millió Ft-os átlagáron.

A felhívásban szereplő, kötelező régészeti szakképzettségű szakértő bevonásán túl, az eljárás közben felmerült részletes régészeti kutatás esetleges szükségessége is, mely elvégzésére csak a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságától kapott a hivatal becsült árajánlatot 8 millió Ft + ÁFA értékében.

Fentiek alapján 40/2011. (III.17.) ÖKDB sz. határozatában úgy döntött, hogy „a „Posta állapotfelmérés” KÉ-38975 – tárgyú közbeszerzési eljárást a Kbt. 92.§ d) pontja alapján eredménytelennek nyilvánítja, és a lehető legrövidebb időn belül egy új eljárás kerüljön kiírásra, amelyben a bonyolító által felsorolt és az ülésen felmerült problémás kérdések tisztázásra kerülnek”.

Az előzmények alapján az ajánlathoz mellékelt szakmai tartalmak részletezései a közbeszerzés tapasztalatai alapján hiányosak, az ÖKDB határozatban megfogalmazott kérdésekre sem ad válaszokat a javaslat, ezért a határozathoz szakmai programot mellékelünk.

Az ajánlatban megfogalmazott feladatok elvégzésére a Budaörsi Városfejlesztő Kft önmagában nem képes, tehát a feladatot csak alvállalkozók bevonásával tudja ellátni, ezért szükségesnek tartjuk az elvégzendő feladatot nyílt közbeszerzésen meghirdetni, és a legkedvezőbb ajánlatot tevővel szerződést kötve azt elkészíttetni.

A Budaörsi Városfejlesztő Kft ajánlatában szereplő árat semmilyen szakmai árajánlat, költségbecslés nem támasztja alá. A hivatal az előzmények alapján a határozathoz készített szakmai program szerinti dokumentum elkészítéséhez a megajánlott nettó 10 millió forint díjat túlzónak érzi, véleménye szerint az megvalósítható nettó 7 millió (bruttó 8,89 millió) forintért is, ezért ennek elfogadását kérjük.

Fentiek alapján az alábbi határozatok meghozatalára teszünk javaslatot.

Melléklet:

- Szakmai program (határozat melléklete)
- Budaörs Városfejlesztő Kft. Posta épület hasznosítása tárgyú – 2012. 10. 09-i – javaslata

HATÁROZATI JAVASLAT

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság részére:**

Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budaörsi Városfejlesztő Kft. Posta épület hasznosítás felmérési terve elkészítése ajánlatát az alábbi kiegészítésekkel, és a mellékelt szakmai programmal fogadja el:

- a) a Budaörsi Városfejlesztő Kft. Posta épület hasznosítás felmérési tervét nyílt közbeszerzési eljárás keretében készíttesse el;
és
- b) a Budaörsi Városfejlesztő Kft. Posta épület hasznosítás felmérési terve elkészítésére Budaörs Város Önkormányzat 2012. évi költségvetési rendeletének 4. sz. melléklet III. tartalék előirányzata 26. pont szerinti céltartalék, Megvalósíthatósági tanulmányok előirányzatból 8,89 millió Ft-ot szabadítson fel és építse be a 4/A sz. melléklet új sorára.

*A határozathozatal az SZMSZ 60. §-a és a 37. § (2) bekezdése alapján ~~nyílt szavazással~~ **többséggel**, valamint az SZMSZ 60. §-a és a 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.*

HATÁROZATI JAVASLAT

a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Képviselő-testülete a Budaörsi Városfejlesztő Kft. Posta épület hasznosítás felmérési terve elkészítése ajánlatát az alábbi kiegészítésekkel, és a mellékelt szakmai programmal elfogadja:

- a) felkéri a Budaörsi Városfejlesztő Kft-t, hogy a Posta épület hasznosítás felmérési tervét nyílt közbeszerzési eljárás keretében készíttesse el;
és
- b) a Budaörsi Városfejlesztő Kft. Posta épület hasznosítás felmérési terve elkészítésére Budaörs Város Önkormányzat 2012. évi költségvetési rendeletének 4. sz. melléklet III. tartalék előirányzata 26. pont szerinti céltartalék, Megvalósíthatósági tanulmányok előirányzatból 8,89 millió Ft-ot felszabadít és beépít a 4/A sz. melléklet új sorára.

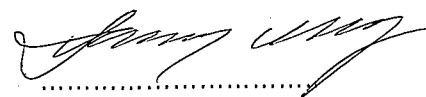
*A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján ~~nyílt szavazással~~ **többséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.*

Budaörs, 2012. október 24.


Sánta Áron
képviselő

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály
Főépítész iroda

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető



Csík Edina, főépítész

Korodi Zsolt, településrendezési ügyintéző

Csík Edina

Korodi Zsolt

Látta:

Barta Gáborné, pénzügyi irodavezető

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző: *h*

Barta Gáborné

LATTAN: [Signature]

KZ

[Signature]

SÁNTA ÁRON KÉPVISELŐ ELŐTERJESZTÉSE

Tárgy: Budaörsi Városfejlesztő Kft. – Postaépület hasznosítási tanulmány elkészítésére ajánlat

SZAKMAI PROGRAM

a Posta épület hasznosítás felmérési tervéhez

ÁLTALÁNOS FELADATOK:

A Budaörs Templom téri Postaépület értékvizsgálata és hasznosítási tervvázlatok kidolgozása.

A tervszolgáltatás az épület együttes egészére, illetve a megszabott teljes tervezési területre vonatkozik.

A felmérési tervek méretepontossága 3 cm.

ÉRTÉKVIZSGÁLAT:

1. Műemléki felmérés (M=1:50, 1:10,...) részletek, szerkezetek
2. Geodéziai felmérés (épület és környezet)
3. Részletes talajmechanikai és alapozási szakvélemény (hidrogeológia)
4. Tudományos dokumentáció:
 - levéltári kutatás,
 - helyszíni falkutatás,
 - esetleges régészeti feltárások, teljes körű pince feltárás (az alapozáshoz és a falkutatóshoz kapcsolódóan),
 - építészettörténeti kutatás, (szerkezzettörténeti),
5. Állapotrögzítő szakvélemények:
 - utólagos falszigetelés,
 - faanyagvédelem,
 - gépészeti rendszerek, az elektromos rendszerek
 - építőanyagok
 - téglá és szerkezzetei,
 - kő és szerkezzetei,
 - szerkezzeti,
 - építészeti,
 - környezet (kert, növények).

FEJLESZTÉSI JAVASLAT:

Az értékvizsgálat alapján koncepcionális tervvázlatok készítése a hasznosításra funkcionális és alaprajzi vázlat, tömegvázlat készítése, közművelődési funkció figyelembevételével (legalább M=1:200).

DOKUMENTÁLÁS:

A dokumentációt papír alapon 10 példányban, illetve teljes körűen újra előállítható digitális formában (pdf), továbbá szerkeszthető formátumban (dwg, pln) kell szállítani.

E: XI-M/2012

Zsolt



Budaörsi Városfejlesztő Körtárolt Felelősségű Társaság

székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.
telephely: 2040 Budaörs, Szabadság út 133. Fsz. 6..
cégjegyzékszám: Cg. 13-09-109561;
adószám: 13799676-2-13

Szöke Balázs ügyvezető

info@budaorsivarosfejleszto.hu

23/950200

Budaörs Város Önkormányzata

Wittinghoff Tamás
Polgármester Úr részére

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tárgy: Posta épület hasznosítása

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS	
Iktatva:	2012 OKT 17.
Szám:	XI/M-20/2012
Előszám:	Előklat. 2. Elvintéző 2p.

Hivatal Budaörs 2012 OKT 17. Készített
IKTATÁSRA ÉRKEZETT 2012 OKT 17.

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Önkormányzat és a Budaörsi Városfejlesztő Kft. között 376/2011. IX.21. Számú ÖKT. határozattal elfogadott megbízási keretszerződés meghatározta a feladatokat és az ahhoz rendelt határidőket.

„5. sz. akcióterület: Templom tér” tárgyában szabályozási terv egyik kiemelt területe a ... hrsz. alatt lévő ingatlan (volt posta épület) hasznosításának kérdése. A templom tér egészére vonatkozóan folyamatban van a Budaörsi Városfejlesztő Kft. koncepciójának véglegesítése, mely ennek az épületnek a hasznosítására több alternatívát tartalmaz.

Ennek keretében szükségesnek tartjuk megvizsgálni, hogy a Budaörsi Játékszín, esetlegesen a nyugdíjas klub, vagy a pinceszinten egy szórakozóhely kialakítása statikailag, és funkcionálisan megvalósítható-e. A leghatékosabb funkció elbírálásánál a terek kihasználtsága, a falak áthelyezhetősége döntő szerepet kap, így a statikai felmérés elengedhetetlen.

Fontos vizsgálni azt is, hogy az esetleges zajterhelések hogyan hatnak a környező épületekre, tekintettel a társasházban lakók nyugalma.

A tervek között a környék parkolási problémáinak megoldása is fontos feladat, különösen akkor, ha közösségi szintér alakul ki a funkcióváltás következtében. Ezt a jelenlegi helyzetben csak mélygarázs kiépítésével valósítható meg a területi adottságokat figyelembe véve.



20121017-1202-075311-1-00



Budaörsi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.
telephely: 2040 Budaörs, Szabadság út 133. Fsz. 6..
cégjegyzékszám: Cg. 13-09-109561;
adószám: 13799676-2-13

Szőke Balázs ügyvezető

info@budaorsivarosfejleszto.hu

23/950200


Az épület sajátossága továbbá még az, hogy helyi védettség alatt áll, illetve kulturális örökségvédelmi szempontból is jelentősége van, tehát a műemlék jellegének vizsgálata, megőrzése is szükséges.

Tudomásunk van arról is, hogy 2011-ben kiírásra került egy hasznosításra vonatkozó ötletpályázat, amit mi idén szeretnénk megismételni, mivel eredményt nem hozott.

A fentiekre tekintettel javasoljuk, hogy az Önkormányzat 2012. évi költségvetés terhére készüljön egy olyan felmérési terv, mely választ ad a felmerült kérdésekre. A felmérési terv elkészítését a Budaörsi Városfejlesztő Kft. az Önkormányzattal kötött alapszerződése értelmében vállalná fel a szükséges alvállalkozók bevonásával, melyre 10 millió Ft + ÁFA keretösszeget kérünk megállapítani.

Budaörs, 2012-10-09

Tisztelettel:


Budaörsi Városfejlesztő Kft.
2040 Budaörs
Szabadság út 134.
adószám: 13799676-2-13
Szőke Balázs
ügyvezető igazgató

Elkészítendő munkarészek:

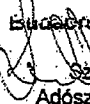
1.) Értékvizsgálat

- 1.1. Épületfelmérés, értékvizsgálat (M=1:50, 10,...) alaprajzok, metszetek, homlokzatok, részletek, épületszerkezetek a megértéshez és továbbtervezéshez szükséges építészeti-műszaki dokumentáció. A felmérési tervek méretpontossága 3 cm legyen.
- 1.2. Geodéziai felmérés (épület és környezet). Az ingatlan telekhatárától kifelé mért minimum 7 méteres távolságban
- 1.3. Részletes talajmechanikai, hidrogeológiai és alapozási szakvélemény
- 1.4. Tudományos dokumentáció:
 - levéltári kutatás,
 - régészeti szakvélemény
 - építészettörténeti kutatás, (szerkezettörténeti),
- 1.5. Állapotrögzítő szakvélemények:
 - utólagos falszigetelés,
 - faanyagvédelem,
 - gépészeti rendszerek,
 - elektromos rendszerek
 - építőanyagok
 - téglá és szerkezetei,
 - kő és szerkezetei.
 - szerkezeti,
 - építészeti,
 - környezet (kert, növények).

2.) Az értékvizsgálat alapján koncepcionális tervvázlatok készítése a hasznosításra funkcionális és alaprajzi vázlat, tömegvázlat készítése, közművelődési funkció figyelembevételével (kulturális, művészeti iskola), M=1:200 léptékben.

A tervszolgáltatás az épületegyüttes egészére, illetve a megszabott teljes tervezési területre vonatkozik.

A dokumentációt papír alapon 10 példányban, illetve teljeskörűen újra előállítható digitális formában (pdf), továbbá szerkeszthető formátumban (dwg, pln) is kérjük szállítani


Budaörsi Városfejlesztő Kft.
2040 Budaörs
Szabadság út 134.
Adószám: 13799676-2-13