

ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2024. december 13-i soros ülésére


Napirendi pont címe: Liget u. 28. szolgálati lakások felújításával kapcsolatos döntések

Készítette: Borsodi András beruházási és műszaki ügyintéző

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel: 
Vlasicsné Fischl Timea pénzügyi osztályvezetővel: 

Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet: A beérkezett ajánlat ismeretében kerülhet meghatározásra.


Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.


Tulok Anett
jegyző

Előterjesztés Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. december 13-án tartandó ülésére

Napirend címe: Liget utca 28. szám alatti lakások felújításával kapcsolatos döntések

Előterjesztést készítette: Borsodi András beruházási és műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2024. szeptember 19-i ülésén döntött a Liget u. 28 szám alatti lakások korszerűsítésével kapcsolatban energia hatékony fűtési és elektromos rendszer több alternatíva szerinti vizsgálatának elvégzéséről. A Megbízott Zazo Terv Kft. elkészítette a kért anyagot, melyben 3 fűtéskorszerűsítési alternatívát dolgozott ki.

Továbbá a Képviselő-testület egy korábbi döntésével felkérte a Hivatalt arra, hogy gondoskodjon a lakások szükséges felújítási munkálatainak felméréséről és azokra kérjen indikatív árajánlatokat és azokat terjessze a Képviselő-testület elé. A Hivatal megfelelő szakértelemmel rendelkező munkatársa a lakások állapotfelmérését elvégezte.

A fentiek alapján jelen előterjesztés keretében bemutatásra kerülnek a fűtési rendszer korszerűsítésére vonatkozó javaslatok, kiegészítve az egyéb felújítási munkálatokkal három alternatívában azok várható költségvonatával együtt.

Mindhárom változat esetén kiegészítő költségbecslést készítettünk a lakások építészeti felújítására vonatkozóan a következő főbb munkarészekkel, mely „Építéssel” tárgyjal szerepel a lenti költség becslésekben. Erre vonatkozóan szintén kétféle műszaki tartalom készült: teljeskörű (kb. *17,6 MFt*), és minimális (kb. *12 MFt*) műszaki tartalommal az alábbiak mentén:

- Belső festések a szükséges mértékű gletteléssel, hálózással
- Fürdők felújítása burkolat, vízvezetékek
- Laminált és szőnyegpadlók cseréje (minimál verzióban csak az 1. lakás padlószőnyeg cseréje)
- 3 db bejárati ajtó csere (minimál verzióban ajtócsere nélkül)

A három alternatíva ismertetése:

1. Meglévő gázkazánok leszerelése, levegő-víz hőszivattyús felületfűtési rendszerek kialakítása „HŐSZIVATTYÚS FŰTÉS-HŰTÉS 1. VÁLTOZAT”

- kazánok és gázhálózat bontása, gázmérők leszerelése
- jelenlegi mennyezet alá új gipszkarton álmennyezeti rendszer készítése
- új álmennyezetbe fémlemezszerelt, vizes rendszerű hűtő-fűtő panelek beépítése
- közép kategóriás levegő-víz hőszivattyú beépítése kültéri és beltéri egységgel
- fürdőkben elektromos törölközőszárítós radiátoros fűtéssel
- konyhában a meglévő gáztűzhely cseréje elektromos főzőlapra és sütőre
- folyosók, wc-k, tárolók fűtés nélkül
- hozzá kapcsolódó elektromos hálózat kiegészítés és „H”tarifás mérőóra felszerelése
- építészeti felújítási munkák
- opció1 – fürdőben padlófűtés készítése hőszivattyúra kötve
- opció2 - hőszivattyúra kötött használati melegvíz rendszer
- **Tervezői költségbecslés:**
 - Gépészet: 31,4 MFt + Áfa = **39,6 MFt** (ez tartalmaz + 1MFt-nyi gyártói észrevételt)
 - Villamos: 4,6 MFt + Áfa = **5,9 MFt**
 - *Építéssel*: 9,5 MFt + Áfa = **12 MFt** és 13,9 MFt + Áfa = **17,6 MFt között**
 - Opció 1: 0,5 MFt + Áfa = **0,64 MFt**
 - Opció 2: 0,5 MFt + Áfa = **0,64 MFt**

1. változat opciókkal összesen: 64,38 MFt bruttó

2. Meglévő gázkazánok leszerelése, levegő-víz hőszivattyús, magasfali Fan-coilos rendszerek kialakítása „HŐSZIVATTYÚS FŰTÉS-HŰTÉS 2. VÁLTOZAT”

- kazánok és gázhálózat bontása, gázmérők leszerelése
- középkategóriás levegő-víz hőszivattyú beépítése kültéri és beltéri egységgel
- nagy helyiségekben oldalfali fan-coil hőleadókkal
- fürdőkben elektromos törölközőszárítós radiátoros fűtéssel
- konyhában a meglévő gáztűzhely cseréje elektromos főzőlapra és sütőre
- folyosók, wc-k, tárolók fűtés nélkül
- hozzá kapcsolódó elektromos hálózat kiegészítés és „H”tarifás mérőóra felszerelése
- építészeti felújítási munkák
- opció1 – fürdőben padlófűtés készítése hőszivattyúra kötve
- opció2 - hőszivattyúra kötött használati melegvíz rendszer
- **Tervezői költségbecslés:**
 - o Gépészet: 15,6 MFt + Áfa = **19,8 MFt**
 - o Villamos: 5,5 MFt + Áfa = **7 MFt**
 - o *Építészet: 9,5 MFt + Áfa = 12 MFt és 13,9 MFt + Áfa = 17,6 MFt között*
 - o Opció 1: 0,5 MFt + Áfa = **0,64 MFt**
 - o Opció 2: 0,5 MFt + Áfa = **0,64 MFt**

2. változat opciókkal összesen: 45,68 MFt bruttó

3. Meglévő gázkazánok leszerelése, hűtés klímaberendezésekkel. „GÁZKAZÁN KLÍMABERENDEZÉSEKKEL 3. VÁLTOZAT”

- régi gázkazán cseréje modernebb kivitelre
- oldalfali mono-, és multi split klímák telepítése a nagy helyiségekben (kültéri a tetőn, beltéri egységek mennyezet alatt, oldalfalon)
- konyhákban marad a meglévő gáztűzhely
- **Tervezői költségbecslés:**
 - o Gépészet: 8,3 MFt + Áfa = 10,6 MFt
 - o Villamos: 5,18 MFt + Áfa = 6,6 MFt
 - o *Építészet: 9,5 MFt + Áfa = 12 MFt és 13,9 MFt + Áfa = 17,6 MFt között*

3. változat opciókkal összesen: 34,8 MFt bruttó

Megtérülés vizsgálat:

A Zazo Terv Kft-vel egyeztetve és egyetértve, megtérülés egyedül a 3. verzió esetén áll fenn, mivel az 1. és 2. verzió gépészeti felújításának költsége a berendezések élettartama alatt nem fog megtérülni.

A 3. verzió a Tervező álláspontja alapján kb. 10 éven belül megtérülhet. (csak becsülni lehet, mert nincs friss fogyasztási adat, és a tetőfelújítás után sem ismert, mennyit javult volna a fogyasztás.)

A fentiek alapján gazdaságossági szempontból a 3. verzió javasolt. Az 1. és 2. verzió főként a környezet védelme és megújuló energiák melletti elköteleződés esetén javasolt.

A felújítási munkálatokhoz közbeszerzési eljárás lefolytatására van szükség. Mivel az összes beruházási érték a 2024. évi tetőfedés felújítás költségével együtt nem éri el a 300 MFt-ot, ezért a Kbt. 115. §-a szerinti egyszerűsített eljárás lefolytatása szükséges, ami a közbeszerzési tanácsadó megbízását követően 1,5-2 hónap alatt lezáródhat.

Továbbá mivel nem engedély köteles a tevékenység, ezért a rendelkezésre álló tervezői dokumentáció és kiírások elegendőek a közbeszerzési eljárás lefolytatásához azzal, hogy építész tervezővel áraztatott költségterveket szükséges készíttetni.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön az alábbi határozati javaslat elfogadásáról.

Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. megismerte a Liget u. 28. szám alatti 4 db szolgálati lakás korszerűsítésére vonatkozó előterjesztés szerinti három alternatív javaslatot;
2. az előterjesztésben foglalt (1./ 2./ 3.) verzió szerinti műszaki megoldást támogatja azzal, hogy az előterjesztésben foglalt opciós tételek szerepeljenek a közbeszerzési eljárásban, és azok kivitelezéséről – a kapcsolódó költségek pontos ismeretében- a közbeszerzési eljárás lefolytatása után dönt a Képviselő- testület;
3. felkéri a Hivatalt, hogy a 2. pont szerinti műszaki megoldásra vonatkozóan a közbeszerzési szakértő kiválasztására irányuló eljárást folytassa le és felhatalmazza a polgármestert a kapcsolódó ajánlattételi felhívások kiküldésére.

(A határozat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: 1-2. pont: azonnal,
3. pont: 2024.12.20.

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Operatív felelős: Borsodi András műszaki és beruházási ügyintéző
Vlasicsné Fischl Timea- tájékoztatásul a költségvetés számára

Zalakaros, 2024.11.29.



Czirákiné Pakulár Judit
polgármester

