

MŰSZAKI ELLENŐRI VÉLEMÉNY 3. HI-hez

A Vállalkozási szerződés keretében (Dátum: 2024.01.26.), Szada Nagyközség Önkormányzata (2111 Szada, Dózsa György út 88.) megrendelésére, az **"Önkormányzati óvoda bővítése és részleges átkialakítása"** tárgyú projekt építés-kivitelezési munkáit a Károlyház Kft. (5000 Szolnok, Vércse u. 21.) alapján végzi.

Az építési engedély határozatot ÉTDR ügyazonosító: 202200122801, iratazonosító: IR-000254109/2023, ügyiratszám: PE/ETDR-EP/3640-26/2023 alatt bocsátották ki. Építés helyszíne, 2111 Szada, Dózsa György út 65. (hrs.: 917/1)

Az engedélyezési terveket (Dátum: 2022.10.) és a kiviteli terveket (2023.05.) szakági tervezők bevonásával a PLAN GENERAL Kft. készítette (felelős építész tervező: Simoncsik Mária É 09-0145, építész társtervező: Bréda Szilveszter Mihály)

Vállalkozó a munkaterület részére történő átadását követően a kivitelezési munkákat folyamatosan, végzi. Ennek során számos előre nem látható pótmunka elvégzésének szükségessége, illetve az üzemeltetés megfelelő szintű, biztonságos ellátását biztosító műszaki beavatkozások igénye merült fel. Vállalkozó e tárgyban részletes pótmunka 2 költségvetést állított össze hét témakörben.

A körülményeket folyamatában megvizsgáltam. A **pótmunka 2** költségvetésben kidolgozott témakörök az egyeztetések során meghatározott szükségességi körülményeknek, igényeknek megfelelőek. Témakörök, szükségesség, indokoltság, összegek, finanszírozás módja, az alábbiakban:

Ktg. Tétel	Témakör, szükségesség, indokoltság	Anyag (A) Díj (D) [Ft]	A+D [Ft]	Finanszírozás módja	
				Támogatás [Ft]	Saját forrás [Ft]
I.1.	Sorompó Óvodai ingatlan közforgalom előli lezárása. <i>Részben támogatással megvalósuló projekt tervezést, kivitelezést, eszközbeszerzést foglal magában. A projekt megindítását követően a tervek és engedélyek még teljeskörűen nem álltak rendelkezésre. A jogerős építési engedély határozat (PE/ETDER-EP/3640-26/2023) viszont szerepel az ingatlanon belüli parkolók közforgalmi elzárása (kapu, sorompó), behajtó meg-, illetve kiépítése, mint a használatbavétel feltétele. Ennek okán a projekt fizikai megvalósítás során a közlekedési tervek és engedélyek is beszerzésre kerültek</i> Hatósági kötelezettség alapján elvégzendő előre nem látható pótmunka Indoklás kiegészítése: Valóban jogerős építési engedélyben (PE/ETDER-EP/3640-26/2023, véglegessé válás: 2023.06.21) szerepel a Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztály szakkérdésben adott szakvéleményének (PE/UT/576-4/2023) 7. pontjában az ingatlanon belüli parkolók közforgalom előli elzárása egyértelmű jelzésekkel (kapu, sorompó, jelzőtábla, kiegészítő tábla, stb.) el kell különíteni. A hatósági eljárás példálózó felsorolás mutatja, az nem egy konkrét műszaki megoldás, hanem utalás a hatályos közúti közlekedési jogszabályozásra, úgy is mint a közúti közlekedésről szóló törvényre (1988. évi I. tv), az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezésére (93/2012. (V.10.) Korm. r.), vagy	1.828.000,- 476.000,-	2.304.000,-	2.304.000,-	

	közlekedésfelügyeleti, közútkezelői eljárásokra az azokban rögzített konkrét megállapításokra, követelményekre. Kedvezményezett Önkormányzat a jóhiszemű jogkövető magatartást tanúsítva, a konkrét műszaki megoldásra szakági tervezővel tervet készítettett (Tsz. 1/2024., elkészülte: 2024.02.). Ezek jóváhagyás, engedélyezés céljából benyújtásra is kerültek. Tervek már tartalmazzák a behajtót és a parkolót elzáró sorompót. A kivitelező Vállalkozó kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás kezdete (KÉ20906/2023, közzététele: 2023.10.11.), lezárása (összegzés közzététele: 2023.12.12.) Ezen utóbb konkretizálódott munkálatok elvégzését, előre nem tervezett, a közbeszerzési dokumentációban nem szereplő költséget, a Kedvezményezett, valamint a vele szerződő Vállalkozó által előre nem láthatott konkrét körülmények teszik szükségessé. [Mellékletek: M2_1_0, M2_2_5, M2_2_2, M2_2_3, M2_2_4, M2_7_1, M2_7_2]				
I.2.	Behajtó Óvodai ingatlan járműbehajtójának kialakítása. <i>Részben támogatással megvalósuló projekt tervezést, kivitelezést, eszközbeszerzést foglal magában. A projekt megindítását követően a tervek és engedélyek még teljeskörűen nem álltak rendelkezésre. A jogerős építési engedély határozat (PE/ETDER-EP/3640-26/2023) viszont szerepel az ingatlanon belüli parkolók közforgalmi elzárása, <u>behajtó meg-, illetve kiépítése,</u> mint a használatbavétel feltétele. Ennek okán a projekt fizikai megvalósítás során a közlekedési tervek és engedélyek is beszerzésre kerültek.</i> Hatósági kötelezettség alapján elvégzendő előre nem látható pótmunka Indoklás kiegészítése: Valóban jogerős építési engedélyben (PE/ETDER-EP/3640-26/2023, véglegessé válás: 2023.06.21) szerepel a Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztály szakkérdésben adott szakvéleményének (PE/UT/576-4/2023) 7. pontjában az ingatlanon belüli parkolók közforgalom előli elzárása egyértelmű jelzésekkel (kapu, sorompó, jelzőtábla, kiegészítő tábla, stb.) el kell különíteni. A hatósági eljárás példálózó felsorolás mutatja, az nem egy konkrét műszaki megoldás, hanem utalás a hatályos közúti közlekedési jogszabályozásra, úgy is mint a közúti közlekedésről szóló törvényre (1988. évi I. tv), az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezésére (93/2012. (V.10.) Korm. r.), vagy közlekedésfelügyeleti, közútkezelői eljárásokra az azokban rögzített konkrét	2.328.253,- 2.023.720,-	4.351.973,-	4.351.973,-	

	megállapításokra, követelményekre. Kedvezményezett Önkormányzat a jóhiszemű jogkövető magatartást tanúsítva, a konkrét műszaki megoldásra szakági tervezővel tervet készítettett (Tsz. 1/2024., elkészülte: 2024.02.). Ezek jóváhagyás, engedélyezés céljából benyújtásra is kerültek. Tervek már tartalmazzák a behajtót és a parkolót elzáró sorompót. A kivitelező Vállalkozó kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás kezdete (KÉ20906/2023, közzététele: 2023.10.11.), lezárása (összegzés közzététele: 2023.12.12.) Ezen utóbb konkretizálódott munkálatok elvégzését, előre nem tervezett, a közbeszerzési dokumentációban nem szereplő költséget, a Kedvezményezett, valamint a vele szerződő Vállalkozó által előre nem láthatott konkrét körülmények teszik szükségessé. [Mellékletek: M2_1_0, M2_2_5, M2_2_2, M2_2_3, M2_2_4, M2_7_1, M2_7_2]				
	Támfal Építető/Megrendelő által el nem fogadott pótmunka igény	----	----		
I.6.	Korlát Épület gyalogos megközelítését biztosító rámpa és egy csoportszobához kapcsolódó teraszhoz a korlát/kapaszkodó kiépítése. <i>A tervezés és engedélyezés időszakában hatályos OTÉK (253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet) korlátokra és mellvédekre vonatkozó szabályozása megváltozott, s a helyébe lépett TÉKA (280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet) értelmében „Azt a járófelületet, amelynek szintje a csatlakozó terepszintnél 0,80 méternél magasabban van, legalább 0,95 méter magas kiesést, leesést gátló korláttal, mellvédfallal vagy egyéb műszaki megoldással kell határolni. A korlátot úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy egy 120 milliméter átmérőjű tárgy ne férjen át a nyílásain, és ne tartalmazzon felmászást elősegítő, fellépőként szolgáló elemeket. ... A biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 méternél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, lejtőt kapaszkodóval kell tervezni és megvalósítani.”</i> Utólagosan történt tervezést befolyásoló jogszabályi változás alapján elvégzendő előre nem látható pótmunka Indoklás kiegészítése: A tervezés és engedélyezést követően az OTÉK (253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet) korlátokra és mellvédekre vonatkozó szabályozása megváltozott, s helyébe lépett a TÉKA (280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet) A TÉKA, konkrét alkalmazási és műszaki előírási követelményeket határozott meg, amelynek a Kedvezményezettnek eleget kell tennie. Ezen munkálatok elvégzését előre nem tervezett, a közbeszerzési dokumentációban nem szereplő	866.000,- 1.120.000,-	1.986.000,-	1.986.000,-	

	költséget, a Kedvezményezett, valamint a vele szerződő Vállalkozó által előre nem látható körülmények teszik szükségessé. Kedvezményezett a szükséges terveket elkészítette. [Mellékletek: M2_3_1, M2_3_2, M2_3_3]				
II.1.	Gépészet (Meglévő épület) Fűtőtestek le- és visszaszerelése, áthelyezése, új felszerelése, szerelvényezése. <i>Utólagos, óvodai, önkormányzati igény a biztonságos üzemeltetés érdekében, elvégzendő pótmunka.</i> Indoklás kiegészítése: Jelen projekt tárgya az „Önkormányzati óvoda bővítése és részleges átkialakítása” A meglévő óvodaépületben történő munkálatok közben a meglévő gépészeti berendezések megbontása (leszerelése) kapcsán azok felülvizsgálata során megállapítást nyert, hogy egyes hőleadó berendezések és szerelvényeik állapota már nem elégíti ki a rendeltetésszerű, biztonságos használatot, üzemeltethetőségi kockázatot jelentenek! Ezt a tervezési fázisban a meglévő berendezések megbontása nélkül nem lehetett felmérni, ezért ezen munkálatok elvégzését előre nem tervezett, a közbeszerzési dokumentációban nem szereplő költséget, a Kedvezményezett, valamint a vele szerződő Vállalkozó által előre nem látható körülmények teszik szükségessé. Műszaki tartalmat a pótköltségvetés II.1. fejezete tartalmazza. [Mellékletek: M2_6_1, M2_6_2]	224.216,- 225.196,-	449.412,-	449.412,-	
II.3.	Gépészeti automatika elosztó szekrények Korszerű gépészeti automatikai rendszer kialakítása. <i>Energia- és költséghatékony vezérlés telepítése a pályázati céloknak megfelelő.</i> Indoklás: A környezettudatos gondolkodás keretében a környezetterhelés csökkentése, az energiafelhasználás csökkentése, az üzemelési költségek csökkentése a rendszerelemek fejlesztésével, korszerűbb energetikai vezérléssel érhető el. Szakemberek az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet alapján a műszaki lehetőségeket megvizsgálták, tervezők a szükséges terveket elkészítették. Ezen munkálatok elvégzése előre nem tervezett, a közbeszerzési dokumentációban nem szereplő költsége, a Kedvezményezett, valamint a vele szerződő Vállalkozó által előre nem tervezett, s a jogszabályi körülmények teszik indokolttá. Rendeltetésszerű használatához (is) szükséges pótmunka. [Mellékletek: M2_5_1, M2_5_2]	6.660.958,- 1.450.000,-	8.110.958,-		8.110.958,-

II.5,	Gépészeti automatika, villamos munkák Korszerű gépészeti automatikai rendszer kialakítása. <i>Energia- és költséghatékony vezérlés telepítése a pályázati céloknak megfelelő.</i> Indoklás: A környezettudatos gondolkodás keretében a környezetterhelés csökkentése, az energiafelhasználás csökkentése, az üzemelési költségek csökkentése a rendszerelemek fejlesztésével, korszerűbb energetikai vezérléssel érhető el. Szakemberek az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet alapján a műszaki lehetőségeket megvizsgálták, tervezők a szükséges terveket elkészítették. Ezen munkálatok elvégzése előre nem tervezett, a közbeszerzési dokumentációban nem szereplő költsége, a Kedvezményezett, valamint a vele szerződő Vállalkozó által előre nem tervezett, s a jogszabályi körülmények teszik indokolttá. Rendeltetésszerű használatához (is) szükséges pótmunka. [Mellékletek: M2_5_1, M2_5_2]	2.994.789,- 7.052.000,-	10.046.889,-		10.046.889,-
	Összesen (A+D) finanszírozási bontásban:		27.249.232,-	9.091.385,-	18.157.847,-
	Mindösszesen (nettó):			27.249.232,-	
	Mindösszesen (bruttó):			34.606.525,-	

Az egyes pótmunka témakörök műszaki tartalmi meghatározása a szakági tervezők – építész, épületgépész, épületvillamosság – által készített kiegészítő tervekben megtörtént. **Vállalkozó** e tervek és dokumentumok alapján, az Építtető/Megrendelő, a Műszaki ellenőr által kért korrekciókat figyelembe véve **állította össze a pótmunka 2 ajánlati költségvetését.**

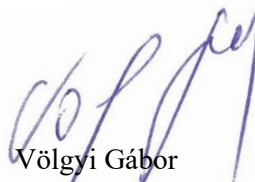
Széky Bertalan Önkormányzati Óvoda (2111 Szada, Dózsa György út 65. hrsz.: 917/1) bővítése és részleges felújítása során létrejövő épületegyüttesének a **rendeltetésszerű és biztonságos használata, valamint energia- és költséghatékony üzemeltethetősége érdekében alkalmazandó műszaki megoldások indokoltak.** A benyújtott tételes pótmunka 2 költségvetésében meghatározott **műszaki tartalmak térszerűek.** A pótmunka 2 költségvetésben alkalmazott beazonosítható anyag és díj **egységárak az eredeti ajánlatban rögzítetteknek megfelelő,** egyebekben a jelenlegi piaci árszintet tükrözik.

A Vállalkozó által benyújtott pótmunka költségvetés, a fentiek alapján kalkulált nettó 27.249.232 Ft összege megalapozott, és a vállalkozási szerződés pótmunkára vonatkozó követelményeket kielégíti.

Jelen Műszaki ellenőri vélemény az ezen ideig rendelkezésre bocsátott iratok, tervek, engedélyek, jogszabály és a Vállalkozó által e tárgyban benyújtott részletes pótmunka 2 költségvetése alapján készült.

Budapest, 2025. április 14.

VOLMER
Német-Magyar Szervező,
Tervező és Kereskedelmi
Szolgáltató Kft
1.


Völgyi Gábor
ügyvezető, műszaki ellenőr
VOLMER Kft.