

Előterjesztés
a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság részére

Tárgy: Hajléktalan Gondozási Központ bővítése

Tisztelt Bizottság!

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata a tulajdonában lévő Hajléktalan Szálló (Szekszárd, Mátyás Király u. 59.) bővítése, átalakítása és akadálymentesítése tárgyában 2008. október 21-én a TIOP-3.4.2 – 08/1 kódszámú konstrukció keretében pályázatot nyújtott be „**Adj esélyt az elesetteknek!- Szekszárdi Hajléktalan Gondozási Központ éjjeli menedékhely korszerűsítése**” címmel.

A pályázat elbírálása 2009. március 3-ával bezárólag megtörtént, a Humán Erőforrás Irányító Hatóság (HEP IH) támogatásra érdemesnek ítélte, de forráshiány miatt a pályázatot felfüggesztették, nem részesült támogatásban. A támogatási szerződés végül 2010. február 10-i hatállyal került aláírásra.

A projekt megvalósítására a Támogatási Szerződés hatályba lépését követően maximum 18 hónap (2011. augusztus 09.) áll a Kedvezményezett rendelkezésére.

Előzmények

Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlése a 112/2007. (V.24.) szekszárdi öh. határozatában döntött a Hajléktalan Szálló működési feltételeinek biztosítása érdekében a szükséges bővítés-átalakítás és akadálymentesítés munkáinak elvégzéséről. A pályázat előkészítése ezt követően megkezdődött, a Dél-dunántúli Regionális Fejlesztési Ügynökség Kht. a Társadalmi Infrastruktúra Operatív Program keretében kiírt pályázati program feltételeinek megfelelően. A pályázaton akkor 50 millió Ft feletti programokkal lehetett pályázni. A tervezett projekt tartalmazta a régi épületrész elbontását, helyére bővített, kétszintes (200 m²) épület, lift építését, megmaradó épületrész komplett felújítását, csapadékvíz elvezetés rekonstrukcióját, kerítés, parkolók, új járda építését. A becsült beruházási költség 60 millió Ft volt.

A Gazdasági és Mezőgazdasági Bizottság a 346/2007. (XI.7.) GMB számú határozata alapján 2008. januárjában elkészültek az engedélyezési tervek 1.454.340.-Ft ellenszolgáltatás fejében. A tervezői költségvetés szerinti az építési költség 68.608.274.- Ft volt.

2008. tavasza során azonban a pályázati feltételeket módosították, és a pályázaton elnyerhető maximális összeg 1 millió Ft-ra módosult ellátottanként, 20 fő esetében ez 20 millió Ft-ot jelentett. Az elnyerhető forrás nagymértékű csökkentése miatt a műszaki fejlesztés tartalma is módosult, miszerint a bővítmény már csak tetőteres lett volna, és nem épült volna meg a lift sem. A becsült beruházási érték 36 millió forintra csökkent.

A műszaki dokumentáció véglegesítését követően a Közgyűlés kétszer tárgyalta a kérdést. 2008. május 21-i ülésén az épület korszerűsítésére megállapított 45.000.000.-Ft bekerülési költséghez 800.000.-Ft önerőt állapított meg, és felkérte a Gazdasági és Mezőgazdasági Bizottságot a tervek felülvizsgálatára, és az önerő pontos megállapítására. A 2008. július 3-i ülésén 1,3 millió Ft önerő biztosításáról döntött, de ekkor két megoldási javaslat közül a Közgyűlés egy földszintes épület megvalósítását javasolta. Végül a pályázat benyújtását megelőzően a 283/2008. (X.30) szekszárdi öh határozatában visszavonta az e tárgyban hozott

231/2008. (VII.3.) és 260/2008.(IX.25.) számú határozatait, és támogatta a pályázat benyújtását, valamint biztosította a teljes projekthez meghatározott 1.584.613.- Ft önerőt. Ebben a konstrukcióban a műszaki tartalom egy földszintes épület megépítését, akadálymentes közlekedés biztosítását, meglévő épületrész és irodák átalakítását tartalmazta. Az ismételt műszaki tartalom csökkentése mellett a tervezői költségvetés alapján 2008. októberére az építés költsége 21.497.607.-Ft-ra módosult, azonban ezt 19.996.440.-Ft-ra le kellett csökkenteni, mivel a pályázati feltételek szerint építésre maximálisan 20 millió forintot lehetett elszámolni.

Ezekkel párhuzamosan a pályázati feltételek módosítása miatt a koncepció és tervezési program megváltoztatására, és új engedélyezési tercdokumentáció elkészítésére került sor. A pályázathoz kötelezően be kellett nyújtani egy megvalósíthatósági tanulmányt, valamint a pályázat elbírálásánál előnyt jelentő energiafelhasználási kimutatásokat – melyek szintén az előkészítési költségeket növelték. A pályázati kiírás szerint, az építés (felújítás, bővítés, átépítés) költségei mellett szerepeltetni kellett kötelezően megvalósítandó tevékenységeket, beszerzéseket, melyek a következők voltak:

- az internet eléréshez szükséges infrastruktúra megteremtése és a szolgáltatás biztosítása mind az ellátottak, mind az intézmény szakdolgozói számára
- az intézményben dolgozók és a szolgáltatást igénybe vevők felkészítése a modernizációval járó változásokra
- akadálymentesség biztosítása
- tájékoztatás és nyilvánosság biztosítása

Fentiek alapján a benyújtott projekt költségei az alábbiak szerint alakultak:

-Tartalék tervezése:

- Tartalék 1.314.000.-

-Kötelezően megvalósítandó tevékenységek, beszerzések:

- Építési ktg. 19.992.169.-
- Nyilvánosság (tábla) ktg. 100 000.-
- 20.092.169.-

-Szakmai szolgáltatások költségei:

- Műszaki ellenőr 200.000.-
- Tervellenőr 200.000.-
- Tervezői művezetés 240.000.-
- 640.000.-

-Elszámolható projektmenedzsment bruttó bére és járulékai:

- Projektmenedzsment 2.790.048.-

-Előkészítés költségei:

- Eng. terv ktg. 768.000.-
- Megval. tan. ktg. 100.000.-
- Energetikai szám. ktg. 48.000.-
- Vill. Energia felh. szám. ktg. 18.000.-
- Kiviteli terv ktg. 640.000.-
- 1.574.000.-

Összesen: 26.276.217.-

Fenti projektköltség 94 %-a volt a támogatási intenzitás 6% (1.584.613.- Ft) önerő mellett.

A pályázat felfüggesztését követően az ESZA Társadalmi Szolgáltató Nonprofit Kft. 0300695-001/2009 iktatószámú, 2009. november 13-i keltezésű tájékoztatása alapján

Szekszárd MJV Önkormányzata részére a konstrukció keretösszegének emelése miatt 571.202 Ft csökkentés mellett, csökkentett összegű támogatást ítélték meg.

A projekt költségvetése végül az alábbiak szerint alakult:

| Forrás | Ft | % |
|---|-------------------|---------------|
| I. saját forrás | 1 550 341 | 6,00 |
| 1/1. a Kedvezményezett hozzájárulása | 1 550 341 | 6,00 |
| 1/2. partnerek hozzájárulása | 0 | 0,00 |
| 1/3. bankhitel | 0 | 0,00 |
| II. egyéb támogatás | 0 | 0,00 |
| III. A támogatási konstrukció keretében megítélt támogatás | 24 288 674 | 94,00 |
| Összesen | 25 839 015 | 100,00 |

Emellett terhelte a pályázat költségvetését az Áfa 5%-os növekedése is, melyre kiegészítő támogatást nem lehetett igényelni.

A támogatási szerződés aláírását követően (2010. február 10.) készültek el a kiviteli tervek, melyek részletezettsége bővebb volt, a műszaki tartalom pontosításra került a legfontosabb támogatási célok megvalósításának figyelembe vételével. Az akadálymentesítésre vonatkozó előírások és pályázati feltételek is szigorodtak. Emellett költségfelhajtó szerepe volt az időközben eltelt közel két év inflációs növekedésének is.

A projekt megvalósításához szükséges építés-kivitelezési munkálatokra 2010. június 12-én kiírt közbeszerzési eljárás során 3 db ajánlat érkezett, a legalacsonyabb összegű ajánlat bruttó **39.380.359.-Ft** volt. Ajánlatkérő fedezethiányra való hivatkozással az eljárást eredménytelenné nyilvánította.

Ezt követően, a műszaki tartalom felülvizsgáltuk. Csak olyan műszaki csökkentéseket vettünk figyelembe, amelyek nem jelentenek építési engedély módosítást, illetve még maximálisan teljesítik az eredeti pályázati célokat. Így csökkentettük a létesítendő parkoló, járdák mennyiségét, a meglévő épületrész külső felújítását, irodák átalakításának műszaki tartalmát. A csökkentések mellett is a kivitelezésre minimálisan 35.625.000.- Ft lett előirányozva, amely továbbra is az önerő kiegészítését tette szükségessé.

Ezt a javaslatot a Tisztelt Bizottság a 36/2010.(XI.23.) GPB határozatában nem támogatta, és javasolta, hogy az Önkormányzat a pályázati feltételeknek még megfelelő, csökkentett műszaki tartalom kivitelezésére kérjen be ajánlatokat.

Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlése a 251/2010.(XI.25.) szekszárdi öh. határozatában felkérte a Polgármesteri Hivatalt, hogy a Gazdasági és Pénzügyi Bizottsággal egyeztetve készítsen újabb javaslatot a Hajléktalan Gondozási Központ további működéséhez szükséges jogszabályi követelményeknek való megfelelés érdekében.

Fentiek alapján az alábbi fejlesztési lehetőségeket vizsgáltuk meg:

Műszaki tartalom további csökkentése

Ismételten megvizsgáltuk az elbontandó épület szerkezetét, azonban a falazata vegyes falazat, egy része tömés fal, egy része téglá, nincs kellően lealapozva, felnedvesedett, ki van hasasodva, emiatt az egész épületrész állékonysága már nem megfelelő. Az épületrészt el kell

bontani, nem tudjuk egyik részét sem megtartani. A bontást azonban költségek felmerülése nélkül kell továbbra is megoldani.

Ezért a költségek csökkentését az alábbi módosításokkal kívánjuk elérni:

- A parkoló és járda nem térköböl, hanem betonozással készül, mennyiségeket csökkentjük, csak egy db akadálymentes parkolót létesítünk, és csak a bejáratnál képezünk 1,50 m széles járdaszakaszt.
- Belső udvar csak betonozott, hátsó rámpa nem készül.
- Elmarad a kerítés építése, meglévő épületrészek vakolatának javítása, tető javítása.
- A régi, még üzemképes kazánt nem cseréljük.
- A népkonyha tetőterében az eredeti burkolat marad, vizesblokkot nem újítjuk fel, olcsóbb melegvíztárolót építünk be.
- A gépészeti és villamos szereléshez olcsóbb anyagokat használunk.
- Egyszeres hornyolt cserépfedést alkalmazunk.
- A tűzriasztó rendszer egyszerűbb változatát építjük be.
- Általánosan olcsóbb anyagok, nyílászárók felhasználását irányozzuk elő.

Fenti csökkentések az eredeti pályázati célokat nem, vagy csak kis mértékben módosítják, a csökkentés becsült mértéke összesen bruttó 9.200.000.- Ft.

A költségek még tovább csökkenthetők, ha süllyesztett fedélszék helyett sima tetőszerkezet épül. Ez azonban építési engedély módosítását vonja maga után, valamint a tetőtér jövőbeli esetleges beépítése során csökkenne a hasznos alapterülete. Ezen kívül nem alakítanánk ki az egyik vizes helyiséget, a nők használnák az akadálymentes mosdó-WC-t.

Utóbbiak további 1.800.000.- Ft csökkenést jelenhetnének. Összességében közel bruttó 11.000.000.-Ft költségcsökkenést irányozunk elő. A beérkezett ajánlatokat alapul véve az építésre még így is közel bruttó **28.000.000.-** Ft szükséges.

A műszaki tartalom módosítása és csökkentése esetén figyelembe kell venni azt, hogy amennyiben az eredeti pályázati célok nem sérülnek nagy mértékben, lehetőség nyílik a műszaki tartalom csökkentésére, azonban az elmaradó költségekkel el kell számolni. Ennek olyan következménye is lehet, hogy támogató részéről esetleg forráselvonás történik.

A szomszédos telken történő bővítés

A Hajléktalan Gondozási Központ szomszédságában lévő 3695 hrsz-ú ingatlan megvásárlása folyamatban van. Esetleges telekegyesítést követően ezen a területen is lehetőség nyílik az épület bővítésére. A bővítésnél azonban figyelembe kell venni, hogy a területen történt talajszennyezés miatt a telken jelenleg két monitoring kút helyezkedik el, melyekből még további két évig talajvízminutákat kell szolgáltatni az illetékes szakhatóság felé. Ezek elhelyezkedése problémát jelenthet.

Emellett mindenképpen meg kell valósítani a meglévő, rossz műszaki állapotban lévő épületrész elbontását, hiszen annak műszaki állapota nem megfelelő, és a pályázati feltételek sem teszik lehetővé az ellátottak létszámának bővítését.

Ebben a fejlesztési javaslatban tehát olyan új épületrész kialakítása szükséges a szomszédos területen, amelyben a 20 fő ellátása megoldható. Két műszaki megoldást vizsgáltunk.

a) Csarnok-jellegű szerkezet felhasználása

A bekért tájékoztató jellegű, és fajlagos költségeket tartalmazó árajánlat alapján, egy közel 120 m²-es épületet 13.200.000.-Ft + Áfa költséggel fel lehetne építeni. Ehhez hozzáadódik még a közművek kiépítésének, belső vizesblokkok szanitereinek, szerelvényeinek, parkoló, járda létesítésének, tűzjelző rendszer kiépítésének költsége. Így összesen 16.000.000.-Ft + Áfa, bruttó 20.000.000.-Ft a becsült építési költség.

A műszaki megoldási javaslattal kapcsolatban azonban el kell mondani azt, hogy a csarnokjellegű szerkezetek építése alapvetően nem ilyen nagyságrendű épületek megépítésére szolgálnak, ekkora építmény esetében nem kellően költséghatékonyak.

b) Konténerépület felhasználásával

Előregyártott, és előre berendezett konténerekből is ki lehet alakítani a megfelelő helyiség struktúráját. Más városokban is alkalmaztak már kifejezetten hajléktalanok elhelyezése céljából ilyen konstrukciókat. A fejlesztés további előnye, hogy szükség esetén könnyen elbontható, áthelyezhető a létesítmény. A bekért, szintén tájékoztató jellegű árajánlat alapján, egy 20 fő befogadására képes, megfelelő számú vizesblokkal rendelkező konténer-együttes beszerzési ára közel 11.000.000.-Ft+Áfa. Ehhez hozzáadódnak az alapozás, közműépítés, közműcsatlakozások, parkoló, járda építés, valamint tűzjelző rendszer kiépítésének költségei. Összességében a becsült építési költség 15.000.000.- Ft+Áfa, bruttó 18.750.000.-Ft.

Előző két javaslat megvalósítása természetesen egy teljesen új engedélyezési eljárást von maga után, ami legalább három hónapot igénybe vesz. Ehhez előzetesen el kell készíttetni az engedélyezési terveket, aminek költségével szintén számolni kell (600.000.-Ft) A legnagyobb bizonytalansági tényező azonban a pályázató oldaláról áll fenn, mivel az ESZA előzetes szóbeli nyilatkozatában azt az információt adta, hogy ilyen mértékű koncepció váltást nem áll módjában támogatni., de természetesen a konkrét tervek ismeretében felülvizsgálja a kérdést.

Fentiek ismeretében javasoljuk, hogy az ismételt műszaki csökkentés során kialakított költségvetés és műszaki dokumentáció alapján az Önkormányzat kérjen be ismételt árajánlatokat az előző eljárás során meghívott kivitelezőktől.

Emellett javasoljuk, hogy a Városközpont rehabilitáció építési munkálataira lefolytatott közbeszerzési eljárás nyertes ajánlatában szereplő tételes költségvetési kiírás alapján készüljön egy kontroll árkalkuláció.

Ezekkel párhuzamosan elő kell készíteni vagy a csarnok épület, vagy a konténer-épület megvalósításának pontos műszaki dokumentációját, és meg kell vizsgálni a megvalósítás konkrét feltételeit.

Kérem a Tisztelt Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására, és a határozati javaslat elfogadására.

Szekszárd, 2010. december 11.

Márcz László
igazgatóság vezető

Határozati javaslat

1. Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága megtárgyalta a Városüzemeltetési és –fejlesztési Igazgatóság által előterjesztett javaslatot a Hajléktalan Gondozási Központ bővítése tárgyában és javasolja, hogy a további műszaki csökkentés során kialakított költségvetés és műszaki dokumentáció alapján az Önkormányzat kérjen be ismételt áránlatokat az előző beszerzési eljárás során meghívott kivitelezőktől.
2. A Bizottság emellett javasolja, hogy a Szekszárdi Városfejlesztési Kft. és a Városüzemeltetési és –fejlesztési Igazgatóság készítsen kontroll árkalkulációt a Városközpont rehabilitáció építési munkálataira lefolytatott közbeszerzési eljárás nyertes ajánlatában szereplő tételes költségvetési kiírás alapján.
3. A Bizottság felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy készítse előépület megvalósításának pontos műszaki dokumentációját, és vizsgálja meg a megvalósítás konkrét feltételeit.

Határidő: 2011. január 31.

Felelős: 1. pont tekintetében: Horváth István polgármester
2. pont tekintetében: Kerekes László ügyvezető igazgató
Márcz László igazgatóság vezető
3. pont tekintetében: Márcz László igazgatóság vezető