



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

☒ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu
☎ 24/521-040, 24/521-041, Fax: 24/521-056
www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2014. augusztus 5-ei rendkívüli, nyílt ülésére*

Hiv. szám: 18-32/2014.

Tárgy: Javaslat a „Dunavarsány Városháza épületének kivitelezése” tárgyú ajánlattételi felhívás elfogadására, valamint a beruházáshoz kapcsolódó egyéb feladatok végrehajtására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület által megbízott Triskell Kft. (tervező: Horváth Zoltán; székhely: 1034 Budapest, Kecse u. 25.) elkészítette a Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal épület kivitelezésére vonatkozó tanulmánytervet, melyet a Testület a 175/2013. (XI. 12.) számú képviselő-testületi határozatával elfogadott. A megbízott tervező a döntésnek megfelelően összeállította az engedélyezési, valamint a kiviteli tervet.

Tekintettel a beruházás becsült értékére a kivitelező kiválasztására nyílt közbeszerzési eljárást kell lefolytatnunk.

1. Közbeszerzési eljárás:

A közbeszerzés becsült értékének meghatározásakor a tervezői költségbecslést kell figyelembe venni, így a közbeszerzés becsült értéke nettó 350.000.000 Ft. Tekintettel a becsült értékre a Kbt. Harmadik Része szerinti, nemzeti eljárásrendben lefolytatott nyílt eljárást kell indítanunk a kivitelező kiválasztására.

Javaslom, hogy az ajánlatok elbírálásának szempontja az összességében legelőnyösebb ajánlat legyen, az alábbi értékelési szempontokkal és súlyszámokkal:

| Részszerzőpont | Súlyszám |
|--|-----------------|
| 1. Ajánlati ár (nettó Ft) | <u>60</u> |
| 2. Késedelmi kötbér mértéke (legalább 50.000 Ft/nap legfeljebb 500.000 Ft/nap) | <u>10</u> |
| 3. Jótállás időtartama (legalább 12 hónap legfeljebb 60 hónap) | <u>10</u> |
| 4. Benyújtani tervezett számlák száma (legalább 4 db legfeljebb 13 db) | <u>20</u> |

Az eljárást megindító felhívás mellékletként csatolva. A közbeszerzési dokumentáció a Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Műszaki Osztályán megtekinthető.

Az eljárást megindító felhívásban lévő gazdasági és műszaki feltételek kötelező jelleggel mindenkiire vonatkoznak, nem minősülnek pontozási szempontnak.

A közbeszerzési eljárás lefolytatásával a **KPG Consult Tanácsadó és Szolgáltató Kft-t** (2700 Cegléd, Malom u. 18., képviseli: Kovács Gábor ügyvezető) bízuk meg.

Összességében 913,47 m² hasznos alapterületű épület megépítése; a meglévő Polgármesteri Hivatal épületegyüttes és az ingatlanon lévő melléképületek elbontása; 16 db parkoló kialakítása telken belül, önkormányzati út átépítése 229,125 m² területen az úttervek elkészíttetése és hatósági egyeztetése, engedélyeztetése, forgalomba helyezése; tetőre szerelt, porkristályos napelem modulokból szerelt, összességében 19,6 kWp névleges teljesítményű, háztartási méretű kiserőmű építése. A hozzá kapcsolódó járulékos munkákkal együtt kompletten.

Az újonnan tervezett Városháza megjelenésében egy „C” alakú épület tömeg, mely a jelenlegi Polgármesteri Hivatal épületének helyére, 2.129 m² telekre kerül elhelyezésre. Külső megjelenésében,

utcafronti homlokzata, illeszkedik a kisvárosi arculathoz, a belső homlokzat, visszahozza az átriumos házak hangulatát. A tervezett épület ölelésében, a belső udvaron található a városháza legfontosabb tere, a díszterem. Tömeg és térkapcsolatukban a legfontosabb a védelem, az őrzés. A díszterem homlokzati megjelenése is ezt a fontosságot, elkülönülést, kiemelést hivatott hangsúlyozni.

Az épület részben kétszintes. A földszinten kap helyet a recepció, az ügyfélmosdó, a titkárság, a polgármesteri és jegyzői irodák, az igazgatási osztály, a gazdasági osztály, a beruházási és műszaki osztály, tárgyalók, valamint a Díszterem. A földszinten kerülnek még elhelyezésre külső bejáratú irodák és egy üzlethelyiség. A földszint hasznos alapterülete: 746,65 m². Az épület kiszolgálására épül még egy külső kukatároló is.

Az emeleten fellelhető a szervezési osztály, a szerverszoba, dolgozói vizesblokk, a teakonyha, az irattár, illetve a gépészeti tér. Az emeleti hasznos alapterület: 166,82 m².

A tervezett épület összes hasznos alapterülete: 913,47 m², bruttó beépítési területe: 992,80 m².

Esetünkben a jogszabályi előírást követve, 32 db parkolót kell biztosítani, melyből 16 db parkoló ingatlanon belül kerül kiépítésre, a fennmaradó 15+1 db parkoló közterületen már biztosított.

Az új épület tervezésénél a környezetbarát technológia használata lett szem előtt tartva, így az esővízgyűjtés és hasznosítás, illetve a napenergia hasznosítása, a D-Ny-i homlokzat felületére tervezett napelemek által. A munkaterület átadása, a bontási munkák megkezdése legkorábban 2014. november 15.

A közbeszerzési ajánlatok bontása: 2014. augusztus 27.

A közbeszerzési eljárás eredményének megállapításának tervezett időpontja: 2014. szeptember 18.

2. Ideiglenes, átmeneti helyszín:

A kivitelezés ideje alatt a teljes hivatali apparátust és technikai infrastruktúrát ideiglenes helyszínre szükséges áttelepíteni. A településen rendelkezésre álló helyszíneket, épületeket megvizsgáltuk. Több meglévő épületet szemügyre vettünk. A szóba jöhető épületek azonban vagy nem irodai rendeltetésre épültek, vagy nem volt elegendő terület a hivatali feladatok ellátására. Vizsgáltuk a mobiliroda konténer összeállításának lehetőségét is, akár önmagában, akár meglévő önkormányzati intézmény kibővítésével. Ezek az alternatívák roppant költségesen és a hivatal több helyszínre történő felszabdalásával tudtak volna működni.

Irodai, ügyfélszolgálati feladatok ellátásra alkalmas meglévő épületként, a Kossuth Lajos utca és az Iskola utca sarkán, a Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 38. szám alatt található Szolgáltatóházat kívánjuk megjelölni. A Szolgáltatóház I. emelete kizárólag irodai helyiségeket tartalmaz, a földszinten üzleti és irodai helyiségek vannak.

Az épületben található a Posta Hivatal, a Takarékszövetkezet, üzletek, irodák és a tetőtérben bérlakások. Az épület központi helyen áll, jó a gyalogos és a járművel való megközelítése, illetve megoldott az épület körüli parkolás. Az épület újnak mondható és korszerű felszereltséggel rendelkezik. Ezért a nyílászárókra nem szükséges védőrácsot szerelni, mivel az épület és a benne található helyiségek védelme megoldott.

Az épület együttes két párhuzamos szárnyból áll, melyet egy fedett, beépített kocs behajtó köt össze.

A mellékelt alaprajz szerinti helyiségkiosztás a Hivatal ideiglenes helyszínéeként:

A forgalmasabb, az ügyfelek által frekvenciáltabb irodákat terveztük a földszinten (Kossuth L. u. irányából bal oldali szárnyban) elhelyezni.

- 1 sz. iroda: Beruházási és Műszaki Osztály 6 fős dolgozóját, a 43,6 m²-es földszinti, volt üzlethelyiségbe terveztük elhelyezni. Az irodában külön wc található.
- 2 sz. iroda: Igazgatási Osztály 4 fős dolgozóját, a 38,90 m²-es földszinti volt raktárhelyiségben terveztük elhelyezni. Az irodában külön kézmosó, wc, zuhanyzó található.
- 3 sz. iroda: Irattár 2 fős dolgozóját, a 38,90 m²-es földszinti volt üzlethelyiségben terveztük elhelyezni. Az irodában külön kézmosó, wc, zuhanyzó található.



A kevésbé forgalmas irodákat, a Kossuth L. u. irányából jobb oldali szárnyában, az emeletre terveztük elhelyezni. Az irodák megközelítése az épület Ny-i oldalán elhelyezkedő lépcsőházon keresztül történik. A lépcsőház földszintjére elhelyezendő egy recepciós pult az ügyfelek eligazítása érdekében. Az emeleti irodákhoz, a lépcsőháztól elzárt biztonsági ajtón keresztül lehet eljutni. Az emeleti iroda rész egy iroda kivételével a rendelkezésünkre bocsátható.

- 4 sz. helyiség: recepció, a lépcsőház földszintjén található, 1 dolgozó munkahelye.
- 5 sz. iroda: Gazdasági osztály/Adócsoporthoz 3 fő - 24,90 m².
- 6 sz. iroda: Szervezési osztály, 4 fő - 31,70 m².
- 7 sz. iroda: Jegyző/Aljegyző Iroda, 2 fő - 31,70 m².
- 8 sz. iroda: Polgármester/Alpolgármester Iroda, 2 fő - 31,30 m².
- 9 sz. iroda: Gazdasági osztály, 5 fő - 51,30 m².
- 10 sz. iroda: Titkárság, 2 fő - 24,30 m².
- 11 sz. iroda: Gazdasági osztályvezető, 2 fő - 21,90 m². Ebben a helyiségben kerülne kialakításra a pénztár, melynek kivitelezési költségeit a bérbeadó az első bérleti díj számlával egyidőben kiszámlázza.



Minden irodában 4 munkahelyhez szükséges telefon, internet hálózat van kiépítve és az irodák hűtése-fűtése is megoldott.

Az átmeneti időszak alatt a képviselő-testületi ülések helyszíne, valamint a házasságkötésre biztosított helyszín a művelődési ház kamara termében lesz.

Az épület bérleti díja:

- irodahelyiségek: 2.300,- Ft/hó/m² + ÁFA
(338,5 m² * 2.300,- Ft = 778.550,- Ft+ÁFA/hó)
- közös használatú helyiségek: 2.000,- Ft/hó/m² + ÁFA
(109,7 m²*2.000,- Ft = 219.400,- Ft+ÁFA/hó)
- Közös költség: 265,- Ft/m²/hó+ ÁFA
(A közös költség magában foglalja a közös helyiségek takarítását, a térvilágítás, belsejüdvár takarítás, hó-eltakarítás ellenértékét. 109,7 m²*265 = 29.070,- Ft+ÁFA/hó)



Bérleti díj (bruttó): 1.304.315,- Ft/hó 13 hónapra mindösszesen: 16.956.100 Ft

A bérleti díjon felül a közüzemi költségek külön fizetendők.

A bérelt helyiségek mindegyike almrővel ellátott elektromos, víz csatlakozással, valamint önálló telefon, internet csatlakozással rendelkezik. A fűtés költségének elszámolása m² arányos fűtési átalánydíj alapján történik. A kommunális hulladék elszállításra a hivatalnak külön szerződés szükséges.

A tervezett igénybevétel 13 hónap időtartamra vonatkozik.

3. Informatika, telekommunikáció költöztetés:

Az átköltözés megkezdése előtt minimum 1,5 hónappal az ideiglenes helyszínen meg kell kezdeni a telekommunikáció és az elektronikus hálózatok telepítését. Erre vonatkozóan ajánlatokat kértünk a rendszergazda, illetve a kommunikációs feladatokat ellátó társaságtól. Az átmeneti időszakban szükséges speciális telefonközpontokat beszerezni, ezekre vonatkozóan bérleti konstrukciót dolgoztuk ki.

Az Invitelről kapott előzetes információk szerint nagy valószínűséggel elképzelhető, hogy 3-5 napig technikai szünetet kell elrendelni az átmeneti helyszínre történő átköltözést követően. A telefonvonalak átkapcsolásánál a szolgáltató nem tudja biztosítani az azonnali működést.

Mindezen tételek és az Invitel várható költségeinek figyelembe vételével kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az eszközök áttelepítésére és egy évig történő ideiglenes működtetésére a 2015. évi költségvetésben biztosítson bruttó 2 millió forintot.

4. Ügyiratok kezelése az ideiglenes helyszínen:

Kiemelt költöztetési feladat a hivatalban lévő ügyiratok szállítása, raktározása. Erre célszerű referenciával rendelkező társaságot megkeresni. Az ideiglenes helyszínen kizárólag a legszükségesebb és legminimálisabb ügyirat mennyiséget tudjuk elhelyezni. A többi jelentős mennyiségű ügyiratot nem lehetséges rentábilisan az ideiglenes helyszín környezetében tárolni, ezért a költöztetési feladat kiegészül az ügyiratok tárolásával.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az iratok szakszerű áttelepítésére és egy évig történő ideiglenes bértárolására a 2015. évi költségvetésben biztosítson bruttó 700.000,- forintot és 13 hónap (300.000,- Ft/hó) bértárolásra 3.900.000,- forintot.

5. Hivatal költöztetés:

A hivatal költöztetésére rendkívül rövid határidő áll rendelkezésre. Az átköltözés legkorábbi időpontját az októberi helyhatósági választások utáni alakuló ülést követő hetekre javasoljuk. Munkaszüneti időszakra (szombat, vasárnap) tervezzük a költöztetés végrehajtását. A határidő megtartása és a bútorzat volumene miatt szakcég bevonása indokolt. A gyors és szakszerű, „fájdalommentes” átköltöztetésre - referenciával rendelkező - szak cégeket fogunk ajánlattételre felkérni.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Hivatal szakszerű átköltöztetésére 2014. évi költségvetésben biztosítson bruttó 350.000,- forintot.

6. Iroda bútorzat és tárgyi beszerzés (mobiliák):

Az épület kiviteli terve tételesen tartalmazza a beépítésre kerülő bútorzatot. A mobiliákra (nem beépített, rögzített bútor) azonban szükséges beszerzési eljárást lefolytatni. A költségbecslés alapján az beszerzés értéke nem haladja meg a közbeszerzési értékhatárt (nettó 8 millió Ft -t), tehát a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény alapján közbeszerzési eljárást a beszerzés végrehajtására nem szükséges lefolytatni. Tekintettel arra, hogy a tervezett költség meghaladja az 5 millió forintot, a beszerzési eljárást ajánlattételi felhívás összeállításával és 5 db ajánlat bekérésével lehet lefolytatni.

A mobiliákra vonatkozó bútorjegyzéket az előterjesztés mellékleteként csatoltam. Javasoljuk, hogy a kivitelezés kiírásával egy időben történjen meg az egyéb bútor beszerzése is, ezzel az összehangolt eljárással egyszerűbbé és zökkenőmentesé válik a kivitelezés, illetve a már kész épületbe történő visszaköltözés.

A közbeszerzési értékhatár alatti beszerzésekről szóló szabályzat alapján az alábbi irodabútor forgalmazó - referenciával rendelkező – társaságokat javasoljuk ajánlattételre:

- Gold Büro 2000 Kft. 1134 Budapest, Szabolcs utca 12.
- WM Line Kft. 1097 Budapest, Gyáli út 2.
- Max Parketta Kft. 2360 Gyál, Vasút u. 39.
- Hobis Hungary Kft. 1097 Budapest, Gyáli út 3/b.
- Medys Internationale Zrt. 1034 Budapest, Zápor u. 2/C.

Az épület szerkezeti és megjelenési igényessége, összetettsége megkívánja a tervezői művezetést. Javasoljuk a városháza épületének kivitelezésére vonatkozó időszakában a tervezői művezetés igénybevételét. Erre vonatkozó árajánlat betérjesztése, a közbeszerzési eljárás eredményének időpontjára tervezett testületi ülésen kerül sor.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak megtárgyalására és az alábbi határozati javaslatok elfogadására.

Határozati javaslatok:

1. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a „Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal épületének kivitelezése” tárgyú nyílt közbeszerzési eljárás ajánlattételi felhívását a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés melléklete szerinti tartalommal elfogadja.
- b) a közbeszerzési eljárás lebonyolításával megbízza a KPG Consult Tanácsadó és Szolgáltató Kft-t (2700 Cegléd, Malom u. 18.) nettó 1.000.000,- Ft összegben a 2015. évi költségvetés terhére, felhatalmazza a Polgármestert a megbízási szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

2. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal épületének kivitelezésének idejére ideiglenes helyszíneként elfogadja a 2336 Dunavarsány, Kossuth L. u. 10. sz. alatti Szolgáltatóházat. Bérleti szerződést köt a RealGem Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Kft-vel (székhely: 2336 Dunavarsány Kossuth L. u. 38., cégjegyzékszám: 13-09-116276, adószám: 14110621-2-13) bruttó 16.956.100,- Ft összegben 2014. október 1. napjától - 2015. október 31. napjáig terjedő időtartamra a 2015. évi költségvetés terhére.
- b) felhatalmazza a Polgármestert a vonatkozó bérleti szerződés megkötésére, és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

3. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal bútorzatának átköltöztetésére bruttó 350.000 forintot biztosít a 2014. évi költségvetés egyéb bérleti és lízing díj költséghely terhére, valamint ügyszerítést és 13 hónapra történő bértárolására, valamint a szükséges kommunikációs és elektronikai eszközök áttelepítésére, beüzemelésére mindösszesen bruttó 6.600.000,- Ft költségkeretet elfogad a 2015. évi költségvetés terhére.
- b) felhatalmazza a Polgármestert az árajánlatok megkérésére és a költségvetési keret figyelembe vételével a vállalkozói szerződések megkötésére, és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

4. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) Az új Városházban a nem beépített mobil bútorok beszerzésére vonatkozó bútorjegyzéket a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékleteként csatolt tartalommal elfogadja, és a beszerzés fedezetére bruttó 10 millió Ft költségkeretet biztosít a 2015. évi költségvetés terhére.
- b) az a) pont szerinti – a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény hatálya alá nem tartozó – eljárásban meghívja ajánlattevőnek az alábbi cégeket:
 1. Gold Büro 2000 Kft. 1134 Budapest, Szabolcs utca 12.
 2. WM Line Kft. 1097 Budapest, Gyáli út 2
 3. Max Parketta Kft. 2360 Gyál, Vasút u. 39.
 4. Hobis Hungary Kft. 1097 Budapest, Gyáli út 3/b
 5. Medys Internationale Zrt. 1034 Budapest, Zápor u. 2/C.
- c) felhatalmazza a Polgármestert az árajánlatok megkérésére és az eljárás lefolytatására, és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

A határozati javaslatok elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztés melléklete: Ajánlattételi felhívás
Helyszínrajz
Bútorjegyzék

Az előterjesztést készítette: Vella Zoltán beruházási és műszaki osztályvezető

Dunavarsány, 2014. július 31.

Bóna Zoltán
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

dr. Szilágyi Ákos
jegyző