



**HAJDÚNÁNÁS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT**  
**P O L G Á R M E S T E R É T Ö L**  
**4080 HAJDÚNÁNÁS, KÖZTÁRSASÁG TÉR 1. SZ.**

☎ 52/382-176 ☎ 52/381-087 E-mail: [szollath@hajdunanas.hu](mailto:szollath@hajdunanas.hu)

Ügyintéző: Kissné Barta Piroska

**KÖZBESZERZÉSI HATÓSÁG**  
**KÖZBESZERZÉSI DÖNTŐBIZOTTSÁG**

**Iktatószám: 3301-8/2011.**

**Dr. Kövesdi Zoltán úr**

*elnök részére*

**Budapest**

Riadó utca 5.

**1 0 2 6**

**Tárgy:** tájékoztató hirdetmény  
nélküli tárgyalásos  
eljárás megindításáról

***Tisztelt Elnök Úr!***

Hajdúnánás Városi Önkormányzat, mint a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény (a továbbiakban Kbt.) 6. § (1) bekezdés b) pontja szerinti ajánlatkérő, a Kbt. 121. § (1) bekezdés b) pontjára tekintettel a Kbt. 94. § (3) bekezdés a) pont alapján hirdetmény nélküli tárgyalásos közbeszerzési eljárást kíván lefolytatni, melynek tárgya: 4080 Hajdúnánás, Fürdő utca 16 sz. 5348 hrsz. alatti ingatlanon a sporttelep meglévő szociális épületének átalakítási, felújítási, korszerűsítési és akadálymentesítési munkái során feltárt műszaki hiányosságok miatti pótmunkák, azaz a kivitelezés alábbi kiegészítő munkáinak elvégzése:

– Földfeltöltés bontása	3,44 m3
– Beton aljzatok bontása	17,22 m2
– Vasbeton gerenda készítése válaszfal alatt	0,40 m3
– Beton aljzat készítése	1,70 m3
– Aljzatkiegyenlítő 3,0 cm vastagságig	119,78 m2
– Válaszfal bontása és építése	7,44 m2
– Vakolás leverése	405,94 m2
– Oldalfalvakolat készítése	405,94 m2
– Áthidaló utólagos kiváltása	4 db
– Fal, pillér és oszlopburkolat alapozó és tapadóhíd	171,42 m2
– Lábazati hőszigetelés 5 cm vastagságban	6,54 m2

A hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárás jogalapja, hogy a kiegészítő építési beruházás nyomán kötendő szerződést kizárólag a korábbi nyertes, az eddigi munkákat végző cég tudja teljesíteni. Az eljárás becsült értéke: 2,5 M HUF.

Az előzményeiről a következő tájékoztatást adjuk, és egyben ismertetjük az eljárás alkalmazását megalapozó körülményeket:

**I.**

Hajdúnánás Városi Önkormányzat 2011. december 30-án az ajánlattételi felhívás közvetlen megküldésével a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény 251. § (2) bekezdés

szerinti általános egyszerű közbeszerzési eljárást indított, melynek tárgya: Hajdúnánás, Fürdő utca 16 sz. 5348 hrsz alatti ingatlanon a sporttelep meglévő szociális épületének átalakítása, felújítása, korszerűsítése és akadálymentesítése az öltözőrészben (a továbbiakban: I. épületrész) és a tribünrészben (a továbbiakban: II. épületrész). (Az eljárást kezdeményező felhívás jelen levél 3. mellékletét képezi.) Ajánlatkérő 2012. január 19-én módosította az ajánlattételi felhívást és a dokumentációt. (A módosításról szóló tájékoztatás és a módosítással egységes szerkezetű dokumentáció az ajánlattevőknek megküldött árazatlan költségvetéssel jelen levél 4. és 5. mellékletét képezi.)

Ajánlatkérő a fenti tárgyú közbeszerzési eljárást eredményesen lefolytatta, s az eljárás nyertesével (Nánásép Kft.) a szerződést megkötötte. (Az eljárás eredményét tartalmazó összegezés és a megkötött szerződés jelen levél 6. és 7. mellékletét képezik.)

## II.

Jelen eljárás becsült értéke: 2,5 M HUF, s a Kbt. 121. § (1) bekezdés b) pontja alapján az ajánlatkérő a Kbt. Második része szerinti szabályok szerint köteles eljárni a Kbt. 122. §-ban szereplő eltérésekkel.

A Kbt. 94. § (3) bekezdés a) pontja szerint az ajánlatkérő akkor indíthat hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárást, ha a korábban megkötött szerződésben nem szereplő, de előre nem látható körülmények miatt kiegészítő építési beruházás szükséges az építési beruházás, teljesítéséhez, feltéve, hogy a kiegészítő építési beruházást műszaki vagy gazdasági okok miatt az ajánlatkérőt érintő jelentős nehézség nélkül nem lehet elválasztani a korábbi szerződéstől vagy ha a kiegészítő építési beruházás elválasztható, de feltétlenül szükséges az építési beruházás teljesítéséhez, az ilyen kiegészítő építési beruházásra irányuló – a korábbi nyertes ajánlattevővel kötött – szerződés, illetőleg szerződések becsült összértéke azonban nem haladhatja meg az eredeti építési beruházás értékének felét.

A fentiekből kiderül, hogy a kiegészítő építési beruházás megvalósítására irányuló hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárás megindításának a következő feltételei vannak:

- korábbi építési beruházás alapján megkötött szerződésben a kiegészítő építési beruházás nem szerepelt,
- előre nem látható körülmények miatt kiegészítő építési beruházás szükséges az építési beruházás teljesítéséhez,
- a kiegészítő építési beruházás műszaki vagy gazdasági okok miatt az ajánlatkérőt érintő jelentős nehézség nélkül nem lehet elválasztani a korábbi szerződéstől, vagy
- a kiegészítő építési beruházás elválasztható ugyan, de feltétlenül szükséges az építési beruházás teljesítéséhez,
- az ilyen kiegészítő építési beruházásra a korábbi nyertes ajánlattevővel kötött szerződés becsült összértéke nem haladja meg az eredeti építési beruházás értékének felét.

Az eljárás jogalapjának fennállásához a fenti feltételek együttes megvalósulása szükséges. Ezek fennállását az alábbiakban mutatjuk be.

Az első feltétel fennállásnak igazolására azt hozzuk fel, hogy a kiegészítő építési beruházásként jelen eljárás során meghatározott feladatok nem szerepeltek az eredeti kiírásban, azok mind a kivitelezés során merültek fel műszaki szükségességből.

A fenti tények nem voltak előre láthatóak, a tervdokumentáció sem tartalmazta ezeket a munkákat, feladatokat.

Ugyanakkor a kiegészítő építési beruházás elvégzésére feltétlenül szükség van az eredeti szerződés teljesítéséhez, ugyanis sem az ún. alapszerződés, sem pedig az egész építési beruházás célja sem valósul meg. Az építési, kivitelezési tevékenység még jelenleg is folyik, sem készre jelentés nem történt, sem pedig semmilyen átadás-átvételi eljárás nem volt. Az

érintett területen a munkavégzés leállításra került, miként azt jelen levél 8. mellékletét jelentő építési napló-bejegyzések is mutatják.

Jelen kiegészítő építési beruházás elemeinek elvégzését az alábbiak indokolják:

Az I. épületrész 3. vizesblokkjánál (volt mosókonyha rész) a tervezett WC, zuhanyzó vezeték építéséhez a beton burkolat bontáskor vált ismertté, hogy a korábban mosókonyhaként üzemelő szennyvízkivezető-cső törése miatt az altalaj a burkolat alatt megsüllyedt. Ezen műszaki hiba feltárását követően megállapítható volt, hogy az osztófal alatt alapozás nem készült. Ezért a szennyvíz építésével párhuzamosan felbontott beton burkolat törése miatt a válaszfalat le kellett bontani, illetve az érintett helyiségekben az aljzatot fel kellett bontani.

Az eredeti terv szerinti öltöző padlómagasság emelés, azaz feltöltés helyett, a fentebb részletezett műszaki hiányosság miatt a vizesblokkban visszabontás és új padlószerkezetet kell építeni, míg az öltözőrészekben elmarad padlómagasság emelés. (Az elmaradó tétel: 31-30-027-0112410 Aljzatbeton kavicsbetonból 60 cm vastagság felett a felület fasímítóval eldolgozva, C12/15-24/KK kavicsbeton keverék CEM 32,5 portlandcementtel, m 6,8 x0 környezeti osztályú kiírás szerint 3,1 m<sup>3</sup> mennyiségben. Az elmaradó tételek miatt az ún. alapszerződés is módosításra kerül, melynek előkészítése folyamatban van.)

A szerkezetbontást követően az öltöző padlómagasság szintjére teljes altalaj-csere, kavics feltöltés, szigetelés tartó aljzatbeton, térosztó fal alatt gerendarács, vízszintes és függőleges szigetelés és aljzatbeton készítése válik szükségessé, illetve a 3-as vizesblokk falsíkjától a tér felé, a helyiségen belül 10 cm-re benyúló beton lábazatot 5 cm-es extrudált hőszigetelő védelemmel) kell elkészíteni.

A burkolási, csempézési munkák előkészítése során vált ismertté, hogy a meglévő vakolatok nem megfelelő minőségűek a tervezett felújítás elvégzéséhez, mivel az évtizedek óta nedves helyiségek nem megfelelően voltak szellőztetve, így a vakolat felnedvesedhetett és levált, azaz a vakolat olyan mértékben vált omladékossá, amelyre a burkolatot 1. osztályú minőségben nem lehet elkészíteni. Emiatt 405,94 m<sup>2</sup> területen a vakolat leverése, illetve műszakilag új vakolat készítése vált szükségessé.

Az elektromos vezetékelés munkáinak előkészítése, a falvésés, illetve a vakolatleverés és a nyílászáró szerkezetek kibontásával párhuzamosan vált ismertté a kiváltó fa gerendák elszuvasodása, az az 1. ütem öltözők bejárati 75/210-es ajtók felett, a válaszfalakban a nyílászáróhidat meg kell erősíteni. Mivel az áthidaló gerendák műszakilag ebben a műszaki állapotban nem megfelelőek, ezért alátámasztásuk szükséges. A hivatkozott két nyílászáró esetében összesen 4 db áthidaló gerenda elhelyezése szükséges.

A szintén a vakolatleverését követően vált ismertté, hogy a meglévő vizes helyiségekben, illetve a zuhanyzóban nincs az üzemi víz elleni szigetelés kiépítve. Az elkészítendő új vakolatra üzemi víz elleni szigetelés elkészítése válik így szükségessé.

A bontásokat követően vált ismertté, hogy az épület nyílászáró szerkezet- és burkolat építéséhez felvett vízszintes vonal padlósíkjától mért +1 m a padlóburkolat aljzatának szintkülönbsége 2-3 cm-es mértékű. Ezt a szintkülönbséget már nem lehet műszakilag önterülő aljzat-kiegénylítővel elkészíteni, szükségessé válik a 2-3 cm vastagságú estrich alábetonozás tapadó kontakt híd kiépítésével.

A kiegészítő építési beruházás elemeit műszaki vagy gazdasági okok miatt az ajánlatkérőt érintő jelentős nehézség nélkül nem lehet elválasztani a korábbi szerződéstől, ugyanis a tárgyban megjelölt kivitelezési munkákat az ún. alapeljárást végző vállalkozó tudja csak teljesíteni, hiszen ezek olyan munkafolyamatok melyek a jelenleg folyó kivitelezési munkákhoz műszakilag szervesen kapcsolódnak, mással nem végezethetők el, mert pl. betonajlatot nem lehet később készíteni, a vasbeton gerendákat később nem lehet beépíteni, mert akkor életveszélyes helyzet állna fenn.

Az utolsó feltétel szintén teljesül, hiszen az alapszerződés értéke: nettó 20.000.000.- Ft, melynek 50%-át nem éri el jelen eljárás becsült értéke (2,5 M HUF). Ez a feltétel a szerződés módosítása után is fennáll, hiszen a szerződéses ár az eljárás joglapját érintően nem módosult.

A fentiek alapján –álláspontunk szerint – fennáll a jogalap az eljárás jogszerű megindítására.

### III.

A Kbt. 94. § (1) bekezdése szerint nem kell hirdetményt közzétenni az eljárás megindításakor. Ajánlatérő az ajánlattételre felhívni kívánt cégnek közvetlenül küldi meg az ajánlattételi felhívást.

Ajánlatkérő jelen levéllel tesz eleget a Kbt. 100. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségének, melyet alkalmazni kell jelen eljárás során.

A felkért ajánlattevő neve, címe (székhelye):

Nánásép Kft.  
(4080 Hajdúnánás, Damjanich u. 11/a.)

#### *Mellékletek:*

1. Ajánlattételi felhívás
2. Ajánlati dokumentáció
3. Az ún. alapeljárás közbeszerzési eljárás ajánlattételi felhívása
4. Az ajánlattételi felhívás és a dokumentáció módosításáról szóló tájékoztató
5. A módosítással egységes szerkezetű dokumentáció
6. Az alapeljárás összegezése
7. A felek között létrejött vállalkozási szerződés
8. Építési napló-bejegyzések

Debrecen, 2012. március 14

Tisztelettel:

Szolláth Tibor  
polgármester

