



# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2019. december 12-ei soros ülésére


*Tárgy:*

**A „TOP-1.1.3-15-ZA1-2016-00003 kódszámú, Helyi gazdaságfejlesztés megvalósítása a keszthelyi Reischl sörház barokk szárnyában” című projekt kivitelezési munkálataihoz kapcsolódó szerződés módosítása**

*Előterjesztő:*

  
.....  
**Nagy Bálint**  
polgármester

*Törvényességi ellenjegyzés:*

  
.....  
**Dr. Gábor Hajnalka**  
jegyző

*Az előterjesztést készítette:*

.....  
**Molnár Mihály**  
projektmenedzser

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A „TOP-1.1.3-15-ZA1-2016-00003 kódszámú, Helyi gazdaságfejlesztés megvalósítása a keszthelyi Reischl sörház barokk szárnyában” című projekt kivitelezési munkálatai a sikeres közbeszerzési eljárás eredményeként megkötött vállalkozási szerződés alapján 2019.06.20-án a munkaterület átadásával megkezdődtek.

A kivitelező felvonult és megkezdte a területnek a felhalmozott törmeléktől való megtisztítását és az épületek feltárását, a tetőszerkezetek, a külső belső falazatok, lábazatok, földemek, nyílások/nyílászárók terv szerinti kibontását, azaz a teljes terület és felépítmény előkészítését bontáson kívüli tényleges építési munkálatokra.

Ezen munkák végzése közben folyamatosan kerültek elő megoldandó, az eredeti kiviteli tervtől, így a megkötött kiviteli szerződés műszaki tartalmától eltérő feladatok.

Elsőként a területen található, döntően ismeretlen helyről származó, azonban az évek során növényzettel teljesen benőtt, több száz négyzetméteren elterülő, cca. 0,8-1,2 m vastagságú, tervezettől drasztikus mértékben eltérő mennyiségű építési törmelék volumene okozta a tervezettől való eltérést, mely eltakarítása/ártalmatlanítása nélkül az épületet sem lehetett megközelíteni.

A kivitelező, a tervezők, a műszaki ellenőrök és az engedélyező örökségvédelmi hatóság szakemberei által tett bejárások során, nyilvánvalóvá vált, hogy a teljes épületegyüttesre vonatkozóan új tartószerkezeti és faanyagvédelmi szakvélemény szükséges. Valamint néhány megmaradónak tervezett tűzfal, felmenő falazat, földem, nyílásáthidaló, fedélszék, tetőszerkezet azonnali bontása, így a későbbiekben történő újraépítése elkerülhetetlen. Továbbá az örökségvédelem, mint hatóság napi szinten figyelemmel kísérte a munkálatokat, és a ráépítések, rávakolások kibontása után már pontosabban tudta definiálni az eredeti épületet. Az utólag épített parapetek kibontása, így a nyílászárók méretének változása, a boltívek műemlékvédelmi követelményeknek megfelelő vakolása, padozatok eredeti szintre való stüllyesztése, a feltárt kemence megóvása, bemutatása is plusz feladatként jelentkezik. A szükséges műszaki tartalom módosításához hatósági állásfoglalás áll rendelkezésre (1. sz. melléklet)

A projektmenedzser által leegyeztetett árazott tervezői költségbecslés alapján (2. sz. melléklet) maximum bruttó 7.400.000 Ft többletköltség biztosítása szükséges, mely az Önkormányzat 2019 évi költségvetési rendeletében jelen pályázathoz kapcsolódó elkülönített soron rendelkezésre áll.

A kivitelező 2019. november 27-én beérkezett, majd 2019. december 10-én kiegészített akadályközlésben jelezte Megrendelő felé, hogy a „Helyi gazdaságfejlesztés megvalósítása a keszthelyi Reischl sörház barokk szárnyában” című és TOP-1.1.3-15-ZA1-2016-00003 azonosító számú projekt megvalósításában a szerződés szerinti részhatáridő (2019. december 13.) nem tartható, mivel a kivitelezés közben feltárt és szükséges műszaki módosulásokat jogszerűen csak a szerződésmódosítás elfogadását/aláírását követően tudja elvégezni (3-4. sz. melléklet).

Kérem a Tisztelt Képviselő Testületet, hogy a fentiek szerint a TOP-1.1.3-15-ZA1-2016-00003 kódszámú, „Helyi gazdaságfejlesztés megvalósítása a keszthelyi Reischl sörház barokk szárnyában” című projekt kivitelezésére vonatkozó vállalkozási szerződés módosításához szükséges folyamatot támogatni szíveskedjenek a projekt teljes körű megvalósítása érdekében.

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**.../2019. (XII. 12.) sz. képviselő-testületi határozat**

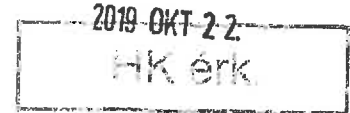
Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „TOP-1.1.3-15-ZA1-2016-00003 kódszámú, „Helyi gazdaságfejlesztés megvalósítása a keszthelyi Reischl sörház barokk szárnyában” című projekt kivitelezési munkálataihoz kapcsolódó szerződés módosítása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint megrendelő a TOP-1.1.3-15-ZA1-2016-00003 kódszámú, „Helyi gazdaságfejlesztés megvalósítása a keszthelyi Reischl sörház barokk szárnyában” című projekt megvalósításához kapcsolódó 2019. november 27-én érkezett, majd 2019. december 10-én kiegészített kivitelezői akadályközlésben foglaltakat tudomásul veszi és elfogadja.
2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Önkormányzat 2019. évi költségvetési rendeletében az 1. pont szerinti pályázathoz kapcsolódó elkülönített soron rendelkezésre álló forrás terhére többletköltséget biztosít maximum bruttó 7.400.000 Ft összegben.
3. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az előterjesztésben foglaltak szerinti kivitelezői akadályközlés elfogadására vonatkozó nyilatkozat, továbbá a határidő vonatkozásában szükségessé vált, az 1. pont szerinti projekt megvalósítására kötött kivitelezési vállalkozási szerződés módosítás aláírására.

**Határidő:** 2019. december 13., illetve folyamatos  
**Felelős:** Nagy Bálint polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Szigligeti Aladár városüzemeltetési osztályvezető  
Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2019. december 11.

**Nagy Bálint**  
polgármester

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ZALAEGRSZEGI JÁRÁSI HIVATAL

23154

0320

Ügyiratszám: ZA-05D/EU/1130-7/2019.

Tárgy: Keszthely, Deák F. u. 32. szám, 992 hrsz.  
állásfoglalás

Ügyintéző: Hernyák László

Telefon: 92/550-329

Keszthely Város Önkormányzata  
Ruzsics Ferenc polgármesterKeszthely

Fő tér 1.

8360

2019 OKT 25.

Tisztelt Polgármester Úr!

A TOP-1.1.3-15-ZA1-2016-00003 azonosító számú, „Helyi gazdaságfejlesztés megvalósítása a keszthelyi Reischl sörház barokk szárnyában” című projekt keretében hatóságunk ZA-05D/EU/1256-12/2017. számon építési engedélyt adott tárgyi épületegyüttes utcai szárnyának teljes körű külső-belső felújítására, padlásfeljáróval történő bővítésére.

Az engedélyezési tervben foglaltakhoz képest - az épület teljes körű feltárását követően az alábbi, újabb szakvéleményekkel (statikai, faanyagvédelmi, szigetelési) alátámasztott, és helyszíni egyeztetések alapján megvalósított változások történtek, történnek:

- Az épület délkeleti végfala teljesen elbontásra kerül a tartószerkezeti szakvélemény alapján, az új végfal új alapozással, bekötve lesz visszaépítve.
- Hatósággal egyeztetve az épület nyugati és déli homlokzatára durva „hőbörcsös” vakolat készül, míg keleti oldalán simított, festett felületképzéssel fut tovább, jobban illeszkedve ezzel az udvari traktushoz.
- Az épületben a bontásokat követően előkerültek az eredeti padlósíkok melyek - hatósággal egyeztetve - részben visszaállításra kerülnek. Ennek következtében a szintugrások faragott homokkő vagy kisméretű téglá elemek beépítésével készülnek el - a belső nyílászárók méretei pontosodnak, a változást lekövetik.
- A tetőszerkezet 50%-án eddig is elemcsere volt tervezve, azonban az újabb faanyagvédelmi szakvélemény alapján az épület déli beforduló traktusát kivéve a teljes tetőszerkezetre új faelemek beépítése szükséges. A beforduló traktuson is a tervezettnél többlet elemcsere szükséges a további állagromlás elkerülése miatt.
- Az épület szerkezetébe olyan mértékű víz és só került be, hogy a korábbi szigetelési szakvéleménytől eltérően - hatósággal egyeztetve - plusz vakolatvastagságot kell felhordani a falfelületekre, hogy a sókiválás ne okozzon a későbbiekben vakolatleválást.

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kazinczy tér 4.

Telefon: (36 92)550-328, Fax: 92/550-301, E-mail: epitesugyzeg@zala.gov.hu, Honlap: [www.kormanyhivatal.hu/hu/zala](http://www.kormanyhivatal.hu/hu/zala)

- A nyílászárók az árkádsorban a korábbi terven parapettel rendelkeztek, de a bontások során kiderült, hogy ezek eredeti állapotban nem így készültek. A parapet felfalazások nem voltak bekötve a pillérbe, így hatóságom felhívásának megfelelően, parapet nélküli nyílászárók kerülnek beépítésre.
- Az épület burkolata az elárusító/közönségforgalmi terekben téglakialakítású lesz jobban illeszkedve ezzel a védett épület jellegéhez.

Fentiekben felsorolt változások megvalósítása mind műszaki, mind műemlékvédelmi szempontból indokolt.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 22. § (1) bekezdése szerint:

*„a végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építésügyi-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve, ha*

*a) az eltérés - helyi építésügyi örökségvédelem alatt álló épület esetén - nem változtatja meg az építmény településképet meghatározó homlokzati elemeit,*

*b) a zártosú vagy ikres építésű építmény esetén a tervezett módosítás a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét nem érinti, és az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység, vagy*

*c) az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység.”*

*(2) bekezdés szerint*

*„az építési engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban a jogszabályban meghatározottak szerint kell dokumentálni, mely megvalósulási állapotot tartalmazó dokumentáció a használatbavételi engedélyezési vagy használatbavétel tudomásulvételi eljárás megindításának feltétele.”*

A megküldött változásbejelentés, az időközben elkészült újabb szakvélemények, valamint az ügy jelen ismeretében megállapítottam, hogy az engedélyezési és a kiviteli tervek között tapasztalható eltérések nem igénylik a hatóságom által ZA-05D/EU/1256-12/2017. számon kiadott jogerős építési engedély módosítását, az eltéréseket az elektronikus építési naplóban a jogszabályban meghatározottak szerint kell dokumentálni.

Zalaegerszeg, 2019. október 22.

Dr. Koczka Csaba járási hivatalvezető nevében és megbízásából:

Bajja Gyula  
műemléki szakügyintéző

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

hivatali kapu

**HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**  
**ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY**

8900 Zalaegerszeg, Kazinczy tér 4.

Telefon: (36 92)550-328, Fax: 92/550-301, E-mail: [epitesugyzeg@zala.gov.hu](mailto:epitesugyzeg@zala.gov.hu), Honlap: [www.kormanyhivatal.hu/hu/zala](http://www.kormanyhivatal.hu/hu/zala)

## ZÁRADÉK

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékokás megjelenítését szolgálja.

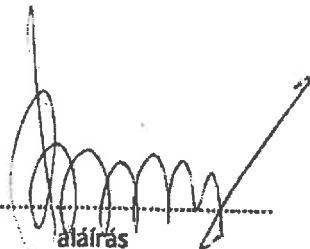
Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Zalaegerszegi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

A másolatot készítette: Balla Gyula – műemléki szakügyintéző

Dátum: 2019.10.22.

ph.  
ZALAEGERSZEGI JÁRÁSI HIVATAL  
Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály



aláírás

Építető:  
Keszthely Város Önkormányzata  
8360 Keszthely Fő tér 1.

A munka leírása:  
REISCHL SÖRHÁZ Műemléki épület utcai szárnyának felújítása  
épitőmesteri munkák  
8360 Keszthely, Deák Ferenc u. 32. hrsz.: 992; 1162

Költségvetési főösszeítő  
PÓT-ELMARADÓ MUNKÁK

Megnevezés	Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költségei	-1 924 978	7 707 356
2.1 ÁFA vetítési alap	5 782 378	
2.2 ÁFA	27,00%	1 561 242
3. A munka ára	7 343 620	

Kelt: 2019 NOV. 21



Aláírás

16322 Fg.  
2019 NOV 27.

## Akadályközlés

Címzett:

Nagy Sándor Bálint polgármester  
Keszthely Város Önkormányzata  
8360 Keszthely, Fő tér 1.

**Tárgy:** Akadályközlés a Keszthely Város Önkormányzata és az Investmondi-System Kft. között 2019. június 13-án megkötött, a „Helyi gazdaságfejlesztés megvalósítása a keszthelyi Reischl sörház barokk szárnyában” című és TOP-1.1.3-15-ZA1-2016-00003 azonosítószámú, valamint „A Reischl féle sörház felújítása” című és TOP-2.1.1-15-ZA1-2016-00001 azonosítószámú projektek kivitelezési munkáinak elvégzésére vonatkozó, 3/165-89/2019. számú vállalkozási szerződéssel kapcsolatban.

Tisztelt Nagy Sándor Bálint polgármester Úr!

Keszthely Város Önkormányzata és az Investmondi-System Kft. között 2019. június 13-án megkötött, a „Helyi gazdaságfejlesztés megvalósítása a keszthelyi Reischl sörház barokk szárnyában” című és TOP-1.1.3-15-ZA1-2016-00003 azonosítószámú, valamint „A Reischl féle sörház felújítása” című és TOP-2.1.1-15-ZA1-2016-00001 azonosítószámú projektek kivitelezési munkáinak elvégzésére vonatkozó, 3/165-89/2019. számú vállalkozási szerződés 4. pontjában rögzített, a „Helyi gazdaságfejlesztés megvalósítása a keszthelyi Reischl sörház barokk szárnyában” című projekttel érintett rész tekintetében a részteljesítési határidőre vonatkozóan az alábbiakból kifolyólag a mai nappal (2019. november 8.) akadályt közlünk.

Az épület feltárását követően felmerülő statikai problémák illetve a megmaradónak tervezett tetőszerkezet anyagában mutatkozó problémák okán új tartószerkezeti és faanyagvédelmi szakvélemények készültek. A szakvéleményekből és a feltérési munkák során tett hatósági egyeztetésekből eredően a tervdokumentációban változások történtek. A Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya által 2019. október 22-én kiadott, ZA-05D/EU/1130-7/2019. számú állásfoglalása alapján több előre nem látható műszaki szükségletből illetve a hatósági kötelezésből eredő pótmunka vált szükségessé.

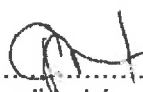
**A felmerülő pótmunkák megrendeléséig az épületen további munkavégzés nem folytatható, az épület teljes körű kivitelezése a pótmunkák elvégzése nélkül nem lehetséges.**

A pótmunkákra vonatkozóan kérjük a szükséges lépéseket megtenni, a szerződésmódosítást kezdeményezni.

Keszthely 2019-11-08

Tisztelettel:

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL 8360 Keszthely, Fő tér 1.	
Dátum: 2019 NOV 27.	
Művelet: 3/170-25	Ügyvezető: 19. N. A.

  
Kamondi-Lukács Mónika  
Ügyvezető  
Investmondi-System Kft.

Investmondi-System Kft.  
Kamondi-Lukács Mónika  
Cím: 8360 Keszthely, Fő tér 1.  
Telefon: 8360-174003-200945



