

ELŐTERJESZTÉS

a XV. kerület Deák utcai új összevont háziiorvosi és gyermek háziiorvosi rendelő **terjesztés**
tervezési programjának jóváhagyásáról

Tisztelt Képviselő-testület!



Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Újpalota, Pestújhely Önkormányzat Képviselő-testülete a 185/2013. (III. 27.) ök. számú határozatában úgy döntött, hogy Szödliget utcai gyermekorvosi és a Deák utcai felnőtt háziiorvosi rendelők összevonásra kerülnek. Az összevont rendelők helyszínéül a Karácsony Benő park Deák utca – Fő utca találkozásánál lévő ingatlant jelölte ki.

A tervező kiválasztása nemzeti nyílt eljárás alapján történt. Az épület tervdokumentációjának (vázlat-, engedélyezési és kiviteli tervek) elkészítésével az Önkormányzat 2014-ben a Körös Konzult – MCXVI Építésműterem Kft. DEÁK Konzorciumot bízta meg, a belsőépítészeti tervek elkészítésére az MCXVI Építésműterem Kft-vel szerződött. A tervek határidőre elkészültek.

Az engedélyezési tervek alapján az építési engedély 2015. május 7-én jogerőre emelkedett.

A beruházás kivitelezésére a vállalkozó kiválasztása tárgyalásos közbeszerzési eljárás alapján történt. A végleges, ajánlati kötöttséggel terhelt ajánlatok bontása 2016. október 24-én történt, eredményeképpen a nyertes Penta Industry Kft. – Masinveszt Kft. került kiválasztásra. Az eljárást a RUP-15 Kft. bonyolította. A vállalkozási díj **412.916.352 Ft + áfa** volt.

A kivitelezés véghatárideje 2017. november 24. volt. A munkaterület átadása 2016. december 5-én megtörtént. A területen utoljára 2017. november 15-én folyt munkavégzés. Kivitelező a szerződés teljesítését 2018. április 10. napjától felfüggesztette, a munkaterületről annak visszaadása nélkül levonult. Az épület műszaki hiányosságokkal, szakértői vizsgálatban megállapított statikai problémával, szerkezetkész állapotig elkészült. Az igazságügyi szakértő által megállapított készültségi fok 21%.

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Képviselő-testülete 269/2018. (IV. 16.) sz. határozatában úgy döntött, hogy a Penta Industry – Masinveszt Kft-vel kötött Átalányáras **vállalkozási szerződést** azonnali hatállyal **felmondja**. Ezt követően a vitás kérdésekben (a teljesítés-, akadályoztatás-, kötbér mértéke) feleknek nem sikerült megegyezésre jutni.

A Képviselő-testület a 455/2018. (VIII. 28.) ök. számú határozatában foglaltak alapján az Önkormányzat érdekeinek (meghiúsulási kötbér és egyéb kártérítési igények) érvényesítése érdekében **peres eljárást**, valamint bűncselekmény gyanúja miatt ismeretlen tettes ellen **büntető feljelentést** kezdeményezett.

A beruházás a szerződés szerinti 2017. november 24-i határidőre nem készült el. **2018. január 1-jétől az energetikai előírásokat a 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet szigorította, amelyeknek a kivitelezés csúszása miatt a tervezett épület már nem felelt meg.**

A peres eljárási folyamat részeként mára az ingatlan a tulajdonos Önkormányzat birtokába visszakerült. A megkezdett beruházás a Képviselő-testület döntése alapján lesz folytatható.

Az épület további kivitelezéséhez a tervezett funkciók átgondolása, a hozzájuk csatlakozó területek pontosítása, ehhez a 2019-ben készített módosított tervdokumentáció felülvizsgálata, átdolgozása szükséges. A 2015-ben kiadott építési engedély hatálya alatt a beruházás befejezése nem lehetséges, az engedély nem hosszabbítható meg, ezért új építési engedélyezési tervdokumentáció elkészíttetése, új építési engedély szükséges a kivitelezés folytatásához.

Az épületben a jelenlegi Deák utcai rendelőben működő 3 db felnőtt háziorvosi körzet (12-14 körzet) és a Sződliget utcai rendelőben működő 3 db házi gyermekorvosi körzet (1-3 körzet) és védőnői szolgálat korszerű rendelő csoportját szükséges kialakítani.

Az alaprajzi elrendezés racionalizálásával lehetőség nyílik a földszinten egy külső, illetve belső megközelítésű úgynevezett közösségi tér kialakítására. A közösségi helyiségblokk egy olyan, akár többfunkciós tér lehet, mely magában foglalhat egy kávézót, vagy kiállítóhelyet, vagy egyéb rendezvényeknek helyet biztosíthat. A közösségi tér a belső udvarhoz kapcsolódik. A közösségi tér mérete, kialakítása az elsődleges funkciók kiszolgálása után kerül meghatározásra.

Az emeleten a felnőtt háziorvosi szolgálat és a gyógytornászi feladatok ellátáshoz szükséges összes helyiség mellett kialakításra kerül 2-3 olyan helyiség, amely egyéb szakrendelések ellátására bérbe adható. A bérbe adandó helyiségekből származó bevétellel optimalizálható az épület működtetési költsége.

A fenti kívánalmaknak megfelelően a dr. Vass László Egészségügyi Intézmény képviselőivel egyeztetve összeállítottuk a beruházás tervezési programját (1. sz. melléklet).

A tervezési program összeállításánál a cél továbbra is az ingatlan elsődleges funkciójának kiszolgálása, amelynek megvalósításához a félbemaradt épület elkészült elemeinek statikai állapotát és az eltelt idő következtében a jelenlegi állagát megfelelően kezelő, aktualizált kivitelezési tervdokumentáció elkészíttetése szükséges az új építési engedély figyelembevételével.

Az engedélyezési- és kiviteli tervdokumentáció elkészítését a meglévő tervek tekintetében szerzői jogokkal rendelkező MCXVI Építésműterem Kft.-vel javasolom elvégeztetni.

A beruházás becsült költsége: **650.000.000 Ft + áfa, ami a tervezési és az engedélyeztetési díjakat is magában foglalja.** Ez a költség az eredetileg 2016-ban szerződött 412.916.352 Ft + áfa kivitelezési díjhoz képest jelentős emelkedést mutat. **Az áremelkedést szakmailag a megnövekedett anyag- és munkadíj költségek, valamint a műszaki tartalom változása, illetve a rendelkezésre álló tervek teljes átdolgozása indokolja:**

1. Az utóbbi években kialakult építési hullám miatt az építőanyagok és a szakemberek iránti kereslet megnövekedett, ami jelentős áremelkedést okoz mind az anyagköltségek, mind a munkadíjak tekintetében. Az akkori árakhoz képest 70-80%-kal nőttek a fajlagos építési költségek.

A COVID járvány miatt az elmúlt két évben kiugró építőanyagipari áremelkedés tapasztalható, és a jelentős munkaerő hiány miatt az átlagoshoz képest szintén drasztikus a munkadíj növekedése is.

2. A korábban készült kivitelezési tervdokumentáció műszaki megoldásait a ma érvényben lévő rendeleteknek és szabványoknak kell megfeleltetni (pl.: 2022. június 30. után az új épületek már csak a „közel nulla” energiaigényre vonatkozó követelmények teljesítése esetén kaphatnak használatbavételi engedélyt a 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 6. melléklet előírásai szerint). Ez a kötelezettség jelentős műszaki tartalom többletet okoz az épületszerkezeti és gépészeti megoldásokban.

3. Az igazságügyi műszaki szakértő által megállapított műszaki hiányosságok, szakszerűtlenségek javítása többletköltség vonzattal jár (pl.: bontások, feltárások, új tartószerkezeti megoldások, konzol alátámasztása).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.


Budapest, 2022. február „08.”


Csárdi Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. melléklet: Tervezési program


2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Városgazdálkodási Főosztály 2022. február „4.” Aláírás: 

3. Bizottságok:

Kerületfejlesztési Bizottság, Népjóléti Bizottság,
Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2022. február „7.” Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás:

2022. február „8.” Aláírás: 

6. Meghívandók:

-

7. Hátteranyag a Városgazdálkodási Főosztályon található.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a XV. kerület Deák utcai új összevont háziiorvosi és gyermek háziiorvosi rendelő továbbépítése, a meglévő tervek átdolgozása érdekében a ... ikt. számú előterjesztés 1. számú mellékletét képező tervezési programot elfogadja. Felkéri a polgármestert a meglévő tervek átdolgozása és az új építési engedély megkérése érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. február 24. (döntésre)

Határidő: 2022. március 15. (tervezési szerződés megkötése)

Jogszabályi hivatkozások:

– Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 9. pont

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022 FEBR 7.
Átvette: *M*

.....-gi
felülvizsgálatra érkezett:.....
2022 FEBR 07.
.....hó-n

4

TERVEZÉSI PROGRAM

A Deák utcai házi- és házi gyermekorvosi rendelő építéséhez

Az épület három felnőtt háziorvosi és három gyermek háziorvosi, és védőnői tanácsadói körzet kiszolgálására alkalmas.

A földszinten kerülnek elhelyezésre a gyermek háziorvosi rendelők, az egészséges gyermekek fogadását biztosító, külön bejárattal is ellátott védőnői tanácsadó helyiségek. Szintén a földszinten kerül elhelyezésre a külön bejárattal rendelkező fertőző gyermekrendelő, melyet a helyiséglistán elkülönítő blokknak neveztünk el.

Az alaprajzi elrendezés racionalizálásával lehetőség nyílik egy külső, illetve belső megközelítésű úgynevezett közösségi tér kialakítására. A közösségi helyiségblokk, egy olyan, akár többfunkciós tér lehet, mely magában foglal egy kávézót, kiállítóhelyet, egyéb rendezvényeknek helyet biztosíthat. A közösségi tér a belső udvarhoz kapcsolódik.

Az emeleten kerülnek kialakításra a felnőtt háziorvosi szolgálat egységei. A gyógytornász feladatok ellátáshoz szükséges összes helyiség is itt kap helyet. Az emeleten kialakításra kerül 2-3 olyan helyiség, amely egyéb szakrendelések ellátására bérbe adható. A bérbe adandó helyiségekből származó bevétellel optimalizálható az épület működtetési költsége.

1. HÁZI GYERMEKORVOSI RENDELŐ: (földszinten kialakítandó funkciók)

1.1 Védőnői oldal:

– külön bejárat, bejárat szélfogó infófallal, babakocsi tárolóval	kb. 15 m ²	1 db
– multifunkcionális váróhelyiség személyközi betegirányító rendszerrel, 2 db vetkőztető pulttal	kb. 40 m ²	1 db
– mosdó – pelenkázó, gyermek illemhely, szülői illemhely váróteremhez kapcsolódóan, kézmosási lehetőséggel	kb. 5 m ²	1 db
– közlekedő, elválasztó zóna	kb. 15 m ²	1 db
– gyermekorvosi tanácsadó	min. 18 m ²	1 db
– terhes tanácsadó	min. 18 m ²	1 db
– védőnői tanácsadó	min. 18 m ²	1 db
– védőnői szoba 4 fő részére, adminisztrációval, (6 m ² /fő)	min. 24 m ²	1 db
– raktár	kb. 5 m ²	1 db
– közösségi tér külön külső-belső bejárattal, bejárat szélfogóval, tárolóhelyiséggel, illemhely kézmosási lehetőséggel (1 db WC, 1 db mosdó)	30-50 m ²	1 db

1.2 Gyermekorvosi oldal:

– külön bejárat, bejárat szélfogó infófallal, babakocsi tárolóval	kb. 15 m ²	1 db
– multifunkcionális váróhelyiség személyközi betegirányító rendszerrel, 2 db vetkőztető pulttal	kb. 50 m ²	1 db
– mosdó – pelenkázó, gyermek illemhely, váróteremhez kapcsolódóan, kézmosási lehetőséggel	kb. 5 m ²	1 db
– akadálymentes illemhely, szülői illemhely, váróteremhez kapcsolódóan, kézmosási lehetőséggel	kb. 5 m ²	1 db
– közlekedő, elválasztó zóna	kb. 15 m ²	1 db
– négyszemközi konzultációt lehetővé tevő rendelő, elkülönített öltöző területtel, beteg fektetésére alkalmas vizsgáló ágygal, dolgozó számára kézmosási lehetőséggel, gyógyszer, eszköz és veszélyes hulladék tárolására alkalmas bútorozással	min. 18 m ²	2 db
– adminisztráció, rendelőkhöz kapcsolódóan	kb. 8 m ²	1 db
– elkülönítő blokk: külön bejáratú előtérrel, elkülönítő helyiséggel, illemhellyel	kb. 20 m ²	1 db

– személyzeti pihenő, teakonyhával	kb. 12 m ²	1 db
– személyzeti illemhely, kiöntővel, kézmosási lehetőséggel (közös)	kb. 5 m ²	1 db
– női személyzeti öltöző blokk: öltözőhelyiséggel, mosdóval, zuhanyzóval, illemhellyel (közös)	kb. 12 m ²	1 db
– férfi személyzeti öltöző blokk: öltözőhelyiséggel, mosdóval, zuhanyzóval, illemhellyel (közös)	kb. 12 m ²	1 db
– raktár	kb. 5 m ²	1 db
– takarítósztár (közös)	kb. 5 m ²	1 db

2. HÁZIORVOSI RENDELŐ (emeleti szinten kialakítandó funkciók):

– külön bejárat, bejárati szélfogó	kb. 5 m ²	2 db
– külső, nyitott, fedett lépcsőház	kb. 20 m ²	1 db
– akadálymentes lift	kb. 2,5 m ²	1 db
– multifunkcionális váróhelyiség személyközi betegirányító rendszerrel, infófallal	kb. 110 m ²	1 db
– női illemhely, váróteremhez kapcsolódóan, kézmosási lehetőséggel (1 db WC, 1 db mosdó)	kb. 5 m ²	1 db
– férfi illemhely, váróteremhez kapcsolódóan, kézmosási lehetőséggel (1 db WC, 1 db piszoár, 1 db mosdó)	kb. 7 m ²	1 db
– akadálymentes illemhely, váróteremhez kapcsolódóan, kézmosási lehetőséggel	kb. 5 m ²	1 db
– közlekedő, elválasztó zóna	kb. 15 m ²	1 db
– négy szemközti konzultációt lehetővé tevő rendelő, elkülönített öltöző területtel, beteg fektetésére alkalmas vizsgáló ágygal, dolgozó számára kézmosási lehetőséggel, gyógyszer, eszköz és veszélyes hulladék tárolására alkalmas bútorozással	min. 18 m ²	2 db
– adminisztráció, rendelőkhöz kapcsolódóan	kb. 8 m ²	1 db
– személyzeti pihenő, teakonyhával, 4 fő részére	kb. 12 m ²	1 db
– személyzeti illemhely, kiöntővel, kézmosási lehetőséggel	kb. 7 m ²	1 db
– személyzeti öltöző	kb. 7 m ²	1 db
– raktár	kb. 5 m ²	1 db
– takarítósztár	kb. 5 m ²	1 db
– gyógytornász kezelőblokk: tornaszobával, öltöző helyiséggel, vizes kezelővel	kb. 50 m ²	1 db
– bérbeadható kezelő helyiség adminisztrációval	kb. 24 m ²	3 db

3. KISZOLGÁLÓ HELYISÉGEK

– elektromos kapcsoló helyiség	kb. 6 m ²	1 db
– gépészeti helyiség, szellőzőgépház TETŐ	kb. 100 m ²	1 db
– szerverszoba	kb. 6 m ²	1 db
– kommunális hulladéktároló	kb. 3 m ²	1 db
– veszélyes hulladéktároló	kb. 3 m ²	1 db

4. ÉPÜLET

Az épület kialakításánál **előírás a legalább BB, azaz "Közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményeknek megfelelő" energetikai minősítés elérése.** Az épületet a

közel nulla energiaigény követelményszintnek megfelelően kell kialakítani árnyékoló rendszer alkalmazásával, megfelelő növényzet kialakításával, az energiafogyasztás legalább 25%-át megújuló forrásból kell fedezni. A tervezendő épületszerkezetek esetében irányadóak az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM - rendeletben foglaltak.

Az épület lehetséges alternatív épületgépészeti megoldásainak (hő-, légszivattyúval való fűtés-hűtés, napkollektoros melegvíz-ellátás, részleges napelemes energia ellátás) vizsgálata szükséges.

Az épület egészét a komplex akadálymentesítésnek megfelelően kell kialakítani.

5. KÖRNYEZET:

Az előírásoknak megfelelő számú parkolóhelyet kell biztosítani az ingatlanon belül.

Az akadálymentesítés irányelveit követendő 1 db akadálymentesített parkolóhelyet kell létesíteni, a bejáratoktól max. 50 m-es távolságban.

Az épület közterületről való megközelítését, valamint bejáratait akadálymentesen kell kialakítani.

A parkolóhelyek számának megállapítása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján, valamint a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelete figyelembe vételével történjen.

Igazgatási, ellátó, szolgáltató és nem fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő építmény főhelyiségeinek minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után 1 db parkolóhely-létesítési kötelezettség mértéke maximum 50 %-kal csökkenthető.

Az épület megközelítése biztosított legyen a közterületek (mind a Deák utca, mind a Karácsony Benő park) felől. A Deák utca felőli szakaszt a megépült közterületi parkolóhelyek figyelembe vételével kell kialakítani, a Karácsony Benő park felé a meglévő parkfelülethez zöld felülettel csatlakozni.