

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. február 20-ai ülésére

Tárgy: Tájékoztató a Városháza épületének átalakításával, bővítésével kapcsolatos kivitelezésről

Előterjesztő: Dr. Gémesi György András polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Tekintettel arra, hogy a 2100 Gödöllő, Szabadság tér 6. (hrs.: 297/4.) szám alatti, a meglévő épület átalakításával (komplex megújításával) és bővítésével új Gödöllői Városháza kialakítása tárgyú beruházással kapcsolatban számtalan téves, valótlan állítás, sajtóhír látott napvilágot az elmúlt években, amit igyekeztem akár sajtónyilvánosság előtt, akár a képviselő-testületi üléseken szóbeli tájékoztatás formájában megcáfolni, illetve a valós helyzetről tájékoztatást adni, miután egy újabb állomásához érkezett el a beruházás, szükségét látom az eddigi, immár több évre visszanyúló folyamatról áttekinthető tájékoztatást adni.

1. Első közbeszerzés

Mint az Önök előtt is ismert Gödöllő Város Önkormányzata (a továbbiakban: Megrendelő) és a GENERALBAU CENTER Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Vállalkozó) 2020. április 22. napján kötött kivitelezési szerződést a „Városháza átépítése és új épületszárnyakkal történő bővítésére vonatkozó kivitelezési munkák elvégzése a teljesítési határidőre prognosztizált összegű átalányáron” tárgyában a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 117. § (1) bekezdése alapján lefolytatott közbeszerzési eljárás eredményeként (a továbbiakban: Szerződés).

Szerződő felek a Szerződést első ízben 2022. január 13-án módosították, melyben egyrészt a teljesítési határidő 2022. január 14-ről 2022. május 15-re módosult, másrészt az összesített vállalkozói díj a különböző pótmunkák ellenértékével 1.167.857.198 Ft-ra növekedett.

Szerződő felek 2022. május 15-én a Szerződést újból módosították, melyben a teljesítési határidőt további több mint három hónappal, 2022. augusztus 20-ig meghosszabbították, ezt követően 2022. augusztus 10-én ismételten módosították a Szerződést, melyben az alapszerződésben meghatározott műszaki tartalom elválaszthatatlan részét képező többlet műszaki tartalom meghatározásával egyrészt három ütemre lett bontva a teljesítési határidő, másrészt a többlet műszaki tartalom tekintetében az ütemekhez további források lettek rendelve, azaz a vállalkozói díj tovább nőtt, végösszege immár 1.499.679.208 (Egymilliárd-négyszázkilencvenkilencmillió-hatszázhetvenkilencezer-kettőszáznyolc) forintot tett ki.

A szerződés módosítások ellenére sem haladt a kivitelezés megfelelő ütemben, aminek a végeredményeképpen a Szerződés teljesítése Vállalkozó érdekkörében álló okból meghíúsult, amit Megrendelő az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben rögzített, 2023. február 20-án a Szerződés lezárása - rendkívüli megszűnéssel megszűnt hivatkozással – megtörtént.

Magát a fenti tényt Vállalkozó sem vitatta, ennek megfelelően a munkaterületet 2023. február 17-én „Munkaterület visszaadása-visszavétele jegyzőkönyv”-ben rögzítettek alapján Vállalkozó átadta, Megrendelő pedig birtokba vette, ami főképp azt a célt szolgálta, hogy a közbeszerzési eljárás minél hamarabb ismételten kiírásra kerüljön.

Mindemellett, a Szerződés XVII. pontjának utolsó francia bekezdése szerint „Amennyiben a Szerződés annak teljes körű teljesítése nélkül szűnik meg, úgy Felek kötelesek az elszámolás érdekében egymással szembeni igényeiket haladéktalanul felmérni és egyeztetést kezdeményezni.”

Megrendelő maga részéről a felmérést elvégezte, az állapotfelméréssel kapcsolatos dokumentációt a Vállalkozó részére átadta, és elkészített egy megállapodás tervezetet a kivitelezési szerződés megszüntetéséről, ami többszöri egyeztetést követően mind a mai napig nem lett aláírva Vállalkozó részéről, így az elszámolás sem történhetett meg, jelen állás szerint nem is történhet meg, ugyanis a Fővárosi Törvényszék 76. Fpk.10.998/2023/19. számú végzésével elrendelte Vállalkozó felszámolását.

Figyelemmel a felszámolás elrendelésére, követelésünket immár a felszámolási eljárás keretében tudtuk és kívánjuk érvényesíteni, amit hitelezői igénybejelentés formájában tettünk meg a fenti ügyiratszámra és a következőkből tevődik össze:

1. A követelés tőkeösszege: 157.280.504 Ft

A követelés jogcíme: A Szerződés X. pontja alapján Megrendelő a munka megkezdéséhez 157.280.504 Ft előleget fizetett ki Vállalkozó részére a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet alapján. A kivitelezési szerződés XI. pontja szerint a Megrendelő által kifizetett előleg elszámolására a végszámlában kerül sor. Tekintve, hogy végszámla kibocsátására nem került sor, álláspontunk szerint ez a követelés megalapozott.

2. A követelés tőkeösszege: 299.935.842 Ft

A követelés jogcíme: A Szerződés XV. pontja alapján az érintett nyertes ajánlattevő meghíúsulási kötbér megfizetésére köteles, ha olyan okból amiért felelős (Ptk. 6:186. §), az érintett egyedi szerződésben rögzített teljesítés meghíúsul. A meghíúsulási kötbér alapja a nettó teljes szerződéses ellenérték. A meghíúsulási kötbér mértéke a kötbéralap 20 %-a azzal, hogy a meghíúsulási kötbér összegébe a késedelmi kötbér összege beszámítandó. Tekintettel arra, hogy Megrendelő megállapodás keretében kívánta volna rendezni az elszámolást, késedelmi kötbér megfizetésére nem került sor, ennek megfelelően álláspontunk szerint ez a követelés is megalapozott.

3. A követelés tőkeösszege: 74.983.960 Ft

A követelés jogcíme: A Szerződés XVI.4. pontja alapján a szerződés teljesítésének elmaradásával kapcsolatos igények biztosítékként nyertes ajánlattevő a nettó teljes szerződéses ellenérték 5 %-ának megfelelő mértékben teljesítési biztosítékot nyújt Megrendelő részére. Nem vitásan a teljesítés elmaradt, ennek megfelelően ez az összeg Megrendelőt, mint kárátalány, megilleti.

A követelés teljes tőkeösszege: 532.200.306 Ft

A fenti követelést a felszámoló nyilvántartásba vette, a felszámolási eljárás folyamatban van.

2. Második közbeszerzés

Ahogy azt fent említettem, a munkaterület 2023. február 17-i átadásával szinte egyidőben Megrendelő elkezdte előkészíteni a második közbeszerzési eljárást.

A Kbt. előírásai értelmében az eljárást részekre kellett bontani, 1. rész „Városháza épületbefejezési munkái”, 2. rész „Városháza gépészeti befejezési munkái”, 3. rész „Városháza gyengeáramú kivitelezési munkái” tárgyban.

A mindhárom részben eredményes közbeszerzési eljárás alapján Megrendelő 2023. július 18-án kötött vállalkozási szerződést a CS+E Épületgépészeti és Szolgáltató Kft-vel a 2. rész „Városháza gépészeti befejezési munkái”, és 2023. augusztus 15-én a DENCO Klimatechnikai Szolgáltató és Kereskedelmi Kft-vel a 3. rész „Városháza gyengeáramú kivitelezési munkái” tekintetében.

A „Városháza épületbefejezési munkái” megnevezésű 1. rész vonatkozásában 2023. augusztus 14-én került aláírásra a vállalkozási szerződés az E-Builder Építőipari és Mérnöki Tanácsadó Kft-vel (a továbbiakban: Vállalkozó2).

Vállalkozó2 a munkaterületet 2023. augusztus 21-én átvette, s az organizációs tevékenységgel egyidejűleg megkezdte az állapotrögzítést a rendelkezésre bocsátott munkaterület kapcsán. Vállalkozó2 az állapotrögzítés alkalmával az általa feltárt hibák és vélt hiányosság tekintetében augusztus 25-én - a projekt 1. kooperációja alkalmával - jelezte Megrendelő felé, hogy olyan - a korábbi kivitelezésből adódó - szakmai hibákkal szembesült, melyek miatt a szerződésben meghatározott műszaki tartalom a hibák és hiányok javítása nélkül nem lesz elvégezhető.

2023. szeptember 1-jén Kivitelező az e-naplóban - és erről Megrendelő részére történt e-mail tájékoztatás formájában - akadályt közölt és sürgette a megrendelői döntések meghozatalát.

Vállalkozó2 az akadályközlés alapjaként jelölte meg a korábban elkészült kivitelezési munkák, az ajánlatadás során nem ismert hibáit, melyek álláspontja szerint bontási munkák nélkül nem végezhetőek, és a szerződésben rögzített munkák folytatásra jelen kialakításban nem alkalmasak. Ezek a hibák a közbeszerzési eljárás, a kiegészítő tájékoztatások, valamint a helyszínbemjárás során nem váltak ismertté, mert nem voltak láthatóak, ezért szükség volt az egyes felületek megbontására, melyre nyilvánvalóan kizárólag a munkaterület átadását követően kerülhetett sor.

Az akadályközlést Megrendelő 2023. szeptember 8-án kelt e-napló bejegyzésével nem fogadta el, és egyeztető tárgyalás megtartását javasolta, egyúttal tájékoztatta Vállalkozó2-t, hogy az akadályközlésben megjelölt okok jelentős részével nem ért egyet. Vannak olyan hibák az előző kivitelezésből adódóan, amivel megrendelő is egyetért, így az nem is került a korábbi kivitelező részére megfizetésre, de ezek a hiányosságok nem akadályoznák azt, hogy munkavégzés történjen.

2023. október 10-én Szerződő Felek egyeztető tárgyalást tartottak, ahol Vállalkozó2 tájékoztatta Megrendelőt, hogy az általuk szükségesnek ítélt bontások, újraépítések és javítások, amik elvégzendőek, nagyságrendileg mintegy nettó 200 millió forintnyi olyan munka elvégzését tennék szükségessé, amelyek nem a vállalatuk része, arra a szerződés fedezetet nem nyújt, de azok elvégzése nélkül a szerződésben vállalt munkákat nem tudják megkezdni, elvégezni.

Megrendelő megértve, de jelentős részében továbbra sem elismerve a Vállalkozó2 által leírtakat és elmondottakat, tájékoztatta a Vállalkozó2-t, hogy sem ilyen mennyiségű műszaki volumenű munka igényt, sem esetleg műszaki tartalom csökkentést nem tud elfogadni, bármennyire szeretné Megrendelő is a kivitelezés folytatását és mihamarabbi befejezését. Nem tudja elfogadni Megrendelő a Vállalkozó2 által megjelölt összegű pótmunkák, illetve előre nem látható munkák elvégzésére irányuló igényét már csak azért sem, mert a szerződés új közbeszerzési eljárás lefolytatása nélküli módosítására jogilag, legfőképp közbeszerzés jogilag nincs lehetőség, ugyanis a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 141. §-a taxatív felsorolja a közbeszerzési eljárás során megkötött szerződések új közbeszerzési eljárás nélküli módosításának lehetséges módjait és ezek közül sem a (2), sem a (4), sem a (6) bekezdésben meghatározottak nem alkalmazhatók.

2023. október 12-én kelt levelében Vállalkozó2 megküldte az általa szükségesnek ítélt pótmunkák, illetve előre nem látható munkák tételes költségvetését 251.015.229 Ft összegben azzal, hogy egyfelől továbbra is készen áll a munka folytatásáról való egyeztetésre a költségvetés alapján, másfelől amennyiben Megrendelő továbbra sem tartja lehetségesnek a pótmunkák és előre nem látható munkák jogi és pénzügyi háttérének megteremtését, úgy Megrendelő rendelkezésére áll a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésre, azzal

a kitétel, hogy a projekt során felmerült és tételesen kimutatásra kerülő költségei Megrendelővel történő egyeztetés alapján elismerésre és elszámolásra kerülnek, hiszen a projekt megvalósításához kapcsolódóan az épület állványozása megtörtént, bizonyos munkarészek el lettek végezve, anyagbeszállítások történtek a munkaterületre.

Szerződő felek ezt követően egyezően, véglegesen és visszavonhatatlanul kijelentették, hogy a szerződés teljesítése egyik félnek sem felróhatóan megghiúsult, miután egyrészt Vállalkozó2 álláspontja szerint a pótmunkák és egyéb előre nem látható munkák elvégzése nélkül a teljesítés nem lehetséges, másrészt a szerződés módosításának új közbeszerzési eljárás lefolytatása nélkül sem a Kbt., sem a Ptk. szerint jogalapja nincs, a szerződést a Ptk. 6:212. § (1) bekezdése, a Kbt. 143. § (1) bekezdés a) pontja alapján 2023. október 31. napjával, azonnali hatállyal, közös megegyezéssel megszüntették, egyúttal a Szerződés XIV. fejezetének 5. pontjában rögzítetteknek megfelelően megállapodtak abban, hogy a megállapodás aláírását követő 5 (öt) munkanapon belül Vállalkozó2 köteles a megállapodás mellékletét képező elszámolás alapján az előleg összegéből 8.357.430 Ft visszafizetésére Megrendelő részére, mely a Vállalkozó2 által felvett 32.482.453 Ft előleg és a melléklet szerint elszámolt 24.125.023 Ft különbözete. Ennek megtörténtével a Vállalkozó2 a felvett előleggel elszámolt, azt az elszámolás szerint a projekt terhére felhasználta, a fent megjelölt, s felhasználásra nem került összeget visszafizette.

Mindez a 2. és 3. rész vállalkozási szerződéseit nem érintette közvetlenül, bár már akkor is látszott, hogy ezek teljesítési határidei nem lesznek tarthatók a fő résznek minősülő építészeti munkák elvégzése nélkül, de bízunk benne, hogy viszonylag gyorsan ki tudjuk írni az újabb közbeszerzési eljárást a Városháza épületbefejezési munkáira, ezzel egyidejűleg akadályközléssel kezelhető lett volna a 2. és 3. rész teljesítési határidejének meghosszabbítása is.

3. Harmadik közbeszerzés

2023. december 15-én került kiírásra az ~~immáron~~-harmadik közbeszerzési eljárás „Városháza épületbefejezési munkái” tárgyban.

Az eredményes közbeszerzési eljárást követően Megrendelő 2024. március 19. napján kötött vállalkozási szerződést a DENCO Klimatechnikai Szolgáltató és Kereskedelmi Kft-vel (a továbbiakban: Vállalkozó3).

Vállalkozó3 a munkaterületet 2024. március 21-én átvette, de az érdemi munkavégzés nem kezdődött el, Vállalkozó3 és Megrendelő álláspontja a szerződés teljesítésének elmaradását illető felróhatóság tekintetében nem egyezett, így jogvitás helyzet alakult ki.

Fontos megjegyezni, hogy a szerződés V.4. pontja egyrészt meghatározta a Vállalkozó3 által készített, a szerződéskötéskor rendelkezésünkre bocsátott részletes kivitelezési ütemterv szerint az egyes részteljesítési készültségi fokokat, másrészt azt is, amire a Vállalkozó3 figyelmét is folyamatosan felhívtuk, hogy Vállalkozó3-nak az adott készültségi fokot a részletes kivitelezési ütemtervben az adott készültségi fokhoz meghatározott teljesítési időpontban el kell érnie, a késedelmes teljesítés szerződésszegésnek minősül.

Tekintettel egyrészt arra, hogy a szerződés szerinti kivitelezési ütemterv 1. számú részteljesítése nem teljesült a Vállalkozó3 által megjelölt határidőben (40%-os készültségi fok 2024. június 16.), másrészt arra, hogy a készültségi fok alapján annak várható teljesülése sem látszott belátható időn belül, Megrendelő, más jogszerű választása nem lévén, 2024. július 15-én a szerződést felmondta.

Szerződő felek között számtalan levélváltás és egyeztető tárgyalás zajlott a szerződéssel kapcsolatos elszámolást illetően, aminek végeredményeképpen szerződő felek egyezően, véglegesen és visszavonhatatlanul kijelentették, hogy a szerződés teljesítése megghiúsult, miután

egyrészt Vállalkozó3 álláspontja szerint a pótmunkák és egyéb előre nem látható munkák elvégzése nélkül a teljesítés nem lehetséges, másrészt Megrendelő álláspontja szerint Vállalkozó3 által ismertett egyéb munkavégzés műszaki indokoltsága nem volt meg és a szerződés módosításának új közbeszerzési eljárás lefolytatása nélkül sem a Kbt., sem a Ptk. szerint jogalapja nincs.

Mindezek alapján szerződő felek megállapodást kötöttek, egyrészt a szerződés 2024. december 17. napjával azonnali hatállyal, közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, másrészt a megállapodás 1. melléklete szerinti elszámolásról.

Az elszámolás - tételesen nem részletezve - az elvégzett munkák ellenértékét 67.870.637 Ft-ban, az elvégzett és elismert pótmunkák ellenértékét 22.115.425 Ft-ban határozta meg, aminek kifizetésére, levonva az előlegként kifizetett 30.056.196 Ft-ot a benyújtott számla alapján az Önkormányzat kötelezettséget vállalt. A munkaterületet Vállalkozó3 2024. december 23-án átadta Megrendelő részére.

4. Negyedik közbeszerzés

A Vállalkozó3-mal kötött vállalkozási szerződés megszűnésével a gépészeti befejezési munkák és a gyengeáramú kivitelezési munkák sem tudtak folytatódni, de mind a két rész vonatkozásában vállalkozási szerződések vannak hatályban, amit kezelni kellett.

2024. december 23-án levelet küldtem mind a két érintett kivitelezőnek, melyben egyrészt tájékoztattam őket, hogy a „Városháza épületbefejezési munkái” tárgyban megkötött kivitelezési szerződés megszűnését követően új közbeszerzési eljárás kiírására kerül sor az épületbefejezési munkák tárgyában. A közbeszerzési eljárás sikeres lebonyolítását követően kerülhet sor a kivitelezésre vonatkozó szerződés megkötésére, a munka ismételt megkezdésének pontos dátuma azonban még nem ismert, másrészt miután mindkét kivitelezési szerződés befejezési határideje nagyban függ az úgymond főszerződéstől, ezért kértem megerősítő, írásos nyilatkozatokat arról, hogy változatlan műszaki tartalom mellett, változatlan fedezeti igénnyel, 2025. december 31-ei határidőig vállalják-e a jelenleg hatályos szerződésben foglaltak teljesítését.

Örömmel tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy mindkét kivitelező írásban úgy nyilatkozott, hogy a vállalkozási szerződésben foglaltak teljesítését változatlan műszaki tartalom mellett, változatlan fedezeti igénnyel 2025. december 31-ig vállalja.

Ami konkrétan a negyedik közbeszerzési eljárást illeti, a képviselő-testületi ülés pillanatában folyamatban van az eljárás, és őszintén remélem, hogy egyrészt végre sikerül egy olyan érvényes ajánlattevővel vállalkozási szerződést kötni, aki a valós kivitelezési értékre ad ajánlatot, nem 'féláron', arra bízva, hogy arra már láttunk példát, hogy azzal nyertes ajánlatot tesz és a valós értékhez hiányzó költségeket pedig majd pótmunkaként, vagy más módon kívánja elszámolni, másrészt a munkát is megfelelő minőségben és határidőben elvégzi, nem azzal kezdi a kivitelezést, hogy akadályoztatást jelent és rögtön határidő hosszabbítási igénnyel lép fel, harmadrészt a fentiek teljesülésével belátható időn belül sikerül beköltözni a Városházára.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat elfogadására.

Gödöllő, 2025. február 13.

Dr. Gémesi György András
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

Gödöllő Város Képviselő-testülete a Városháza épületének átalakításával, bővítésével kapcsolatos kivitelezésről szóló tájékoztatóban foglaltakat tudomásul veszi.