

Gödöllő Város Polgármestere

E l ő t e r j e s z t é s
a Képviselő-testület 2026. június 11-i ülésére

Tárgy: Beszámoló a Szabadság tér 6. szám alatti Városháza épületének átalakításával,
bővítésével kapcsolatos építőipari kivitelezésről

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gödöllő Szabadság tér 6. szám alatt megújult Városháza átépítésének és bővítésének döntést igénylő állomásait a Képviselő-testület a beruházás folyamán végig kísérhette.

Jelen beszámolóval összefoglaljuk a 2026 februárjában ünnepélyes keretek között átadott, megújult épület kivitelezésének főbb állomásait, eredményeit, és a bekerülés költségeit éves bontásban.

KIVITELEZÉSI KÖZBESZERZÉSEK

Első körben 2020 április 22.-én kötöttünk kivitelezői szerződést a GENERÁLBAU CENTER Építőipari Kft-vel (Vállalkozó 1) a fejlesztés megvalósítására, a „*Városháza átépítése és új épületszárnyakkal történő bővítésére vonatkozó kivitelezési munkák elvégzése a teljesítési határidőre prognosztizált egyösszegű átalányáron*” tárgyban a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 117. § (1) bekezdése alapján lefolytatott közbeszerzési eljárás eredményeként.

A szerződés megvalósítását számos körülmény nehezítette:

- a COVID-világjárvány és az azzal kapcsolatban elrendelt országos veszélyhelyzet,
- energiaválság, háborús válság
- a kialakult, extrém mértékű anyagár-növekmény,
- a krónikus építőipari alapanyaghiány, stb.

Mindezek ellenére a szerkezetépítési munkák ebben a fázisban elkészültek, megformálódtak az épület végső tömegkontúrjai: a Hamvay-kúria felé megépült új épületszárnyakkal kiegészültek a tömb városképileg zavaró foghíjának régóta beépítésre szánt térfalai, az új óratorony (ami praktikusán a liftaknát is magába rejti), és kialakult az épület földszinti nyitottsága, átláthatósága, bekerültek az új földszinti portálok.

A nehezítő körülmények ellensúlyozására a szerződést közös megegyezéssel több ízben módosítottuk, mind a szerződési határidő, mind az összesített vállalkozói díj tekintetében, egyrészt az előre nem láthatóan jelentkező, különböző pótmunkák, másrészt az időközben felmerült-többlet műszaki tartalom ellenértékével. A Városházához kapcsolódó önálló vendéglátóegység komplett kialakítása, illetve az időközben tulajdonba megszerzett egykori K&H bankfiók korábban önálló albetétként nyilvántartott földszinti épületrésze területének integrálása ugyanis időközben került be az elvégzendő kivitelezési feladatok közé.

A Kivitelezés azonban - a többszöri szerződésmódosítások ellenére - mégsem haladt megfelelő ütemben, aminek a végeredményeképpen a szerződés teljesítése Vállalkozó érdekkörében álló okból megghiúsult. A szerződést 2023. február 20-án zártuk le, a munkaterületet 2023. február 17-én Vállalkozó átadta, az önkormányzat pedig birtokba vette, ami azt a célt szolgálta, hogy a kivitelezés folytatására vonatkozó közbeszerzési eljárás minél hamarabb ismételt kiírásra kerülhessen.

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.*” Az önkormányzat a maga részéről a felmérést elvégezte, az állapotfelméréssel kapcsolatos dokumentációt a vállalkozó részére átadta, de többszöri egyeztetést követően sem írta a

vállalkozó ezt alá, így az elszámolás nem zárult le, és később el is lehetetlenült, ugyanis a Fővárosi Törvényszék 76. Fpk.10.998/2023/19. számú végzésével elrendelte Vállalkozó 1 felszámolását.

Figyelemmel a felszámolás elrendelésére, ahogy azt egy korábbi Képviselő-testületi előterjesztésben részleteiben is bemutattuk, követelésünket immár a felszámolási eljárás keretében érvényesítjük, amit hitelezői igénybejelentés formájában, 532.200.306 Ft teljes tőkeösszeggel megtörtént. A felszámolási eljárás ez idáig nem zárult le.

A munkaterület 2023. február 17-i visszavételével párhuzamosan előkészítettük a **második közbeszerzési eljárást az épület kivitelezés tekintetében.**

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 2023. július 18-án kötöttünk 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: Vállalkozó 2).

Vállalkozó 2 a munkaterületet 2023. augusztus 21-én átvette, de az organizációs tevékenységgel szinte egyidejűleg akadályközlést eszközölt, majd olyan többlet fedezetigényt jelentett be a korábbi kivitelezésből adódó szakmai hibákkal kapcsolatban, amit a szerződés keretében jogszerűen nem lehetett akceptálni.

A projekt megvalósításához kapcsolódóan Vállalkozó 2-vel kötött szerződés keretében az épület állványozása történt meg, kisebb munkafolyamatok, illetve a munkaterületre történt anyagbeszállítások elszámolása történt meg.

Szerződő felek ezt követően megegyeztek abban, hogy a szerződés meghiúsult, Vállalkozó 2 a felvett előleggel elszámolt, a projekt terhére felhasználásra nem került összeget visszafizette.

Mindez a 2. és 3. rész vállalkozási szerződéseit „Városháza gépészeti befejezési munkái” és „Városháza gyengeáramú kivitelezési munkái” -t ugyan közvetlenül nem érintette, értelemszerűen ezek teljesítési határidei nem voltak tarthatók a fő résznek minősülő építészeti munkák elvégzése nélkül, ami miatt mindkét kivitelező akadályközlést eszközölt.

2023. december 15-én került kiírásra a **harmadik kivitelezői közbeszerzési eljárás** szintén „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: Vállalkozó 3).

Vállalkozó 3 a munkaterületet 2024. március 21-én átvette, de az érdemi munkavégzés nem kezdődött meg, Vállalkozó 3 és önkormányzatunk, mint megrendelő álláspontja a szerződés teljesítésének elmaradását illető felróhatóság tekintetében nem egyezett, így jogvitás helyzet alakult ki.

Fontos megjegyezni, hogy a szerződés V.4. pontja meghatározta a Vállalkozó 3 által készített,

a szerződéskötéskor rendelkezésünkre bocsátott részletes kivitelezési ütemterv szerinti részletes készültségi fokokat, Vállalkozó3 figyelmét pedig folyamatosan felhívtuk arra, hogy az adott készültségi fokot a részletes kivitelezési ütemtervben meghatározott teljesítési időpontokra el kell érnie, a késedelmes teljesítés pedig szerződésszegésnek minősül.

Tekintettel arra, hogy a szerződés szerinti kivitelezési ütemterv 1. számú részletteljesítése a Vállalkozó 3 által megjelölt határidőre nem valósult meg (40%-os készültségi fok 2024. június 16-ig), a készültségi fok alapján pedig annak várható teljesülése sem volt belátható időn belül remény, más jogszerű választásunk nem lévén, 2024. július 15-én a szerződést Vállalkozó3-mal is kényszerűen felmondtuk.

Számtalan levélváltás és egyeztető tárgyalás zajlott a szerződéssel kapcsolatos elszámolást illetően, aminek végeredményeképpen közös megegyezéssel abban állapodtunk meg, hogy a szerződés teljesítése meghiúsult, miután Vállalkozó 3 az álláspontja szerint szükségesnek ítélt pótmunkák elvégzése nélkül a teljesítést nem tartotta lehetségesnek, ezen munkavégzések elrendelésének azonban új közbeszerzési eljárás lefolytatása nélkül sem a Kbt., sem a Ptk. szerint nem lett volna jogszerű alapja.

Mindezek alapján 2024. december 17-i keltezéssel megállapodtunk a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, és az elszámolásról az építési tevékenység folytatása és mielőbbi megvalósulása érdekében.

A Vállalkozó 3-mal kötött vállalkozási szerződés megszűnésével a gépészeti befejezési munkák és a gyengeáramú kivitelezési munkák sem tudtak folytatódni, a vállalkozási szerződések ugyanakkor mind a két rész vonatkozásában hatályban maradtak, amit végül változatlan műszaki tartalom mellett és változatlan fedezeti igénnyel, 2025. december 31-i határidővel vállalt két kivitelező cég teljesíteni.

Három közbeszerzésen kiválasztott kivitelezői csapattal történt kényszerű szerződésbontást követően, végül – egy újabb, immár **4. kivitelezői közbeszerzés** nyerteseként - a Strabag Építő Kft. (Vállalkozó 4) vette kézbe az épület befejező munkáinak a kivitelezését, amely céggel 2025.05.13-án kötöttünk kivitelezői szerződést, 2025.11.15-i teljesítési határidővel.

A szerződés szerinti munkák kivitelezése közben feltárt állagromlások, és a technológiai hibajavítások miatt kölcsönösen szükségesnek ítélt pótmunkákat tekintetbe véve a határidőt később közös megegyezéssel 2025.12.19-re módosítottuk.

A teljesítések fentieknek megfelelően ütemesen haladtak:

az 50%-os teljesítés 2025.11.10-ével;

a 80%-os teljesítés 2025. 12.10-ével;

a 100%-os végteljesítést 2025.12.19-ével ismertük el, megállapítva, hogy Vállalkozó 4 a szerződés szerinti kivitelezési munkákat szakszerűen és megfelelő minőségben végezte el.

Az átadás-átvétel a komplex kivitelezési folyamat miatt a szokásosnál időigényesebb folyamat volt, ezen kívül, a beköltözés előtt el kellett még végeztetni a garanciális jellegű hibajavítási munkákat is.

A BERUHÁZÁS EREDMÉNYEI

A fejlesztés keretében megvalósult:

- egy korszerű, 21. századi felszereltségű, 2100 m²-es irodaépülettel gyarapodott az önkormányzat ingatlanvagyonára;
- megvalósult a korábbi épület **funkcionális és energetikai felújítása,**
- **akadálymentesítése,**
- egy **lift** kialakítása,
- beépültek, és irodaterként hasznosításra kerültek a kiindulási állapotban beépítetlen padlásteretek;
- **2 új épületszárny épült,** amellyel a tömb korábbi, városképileg zavaró foghíja beépült;
- készült egy **pavilonszerű új ülésterem** a belső udvaron;
- kiegészült az épület egy **óratoronnyal** (ami praktikusán a liftaknát is magába rejti), de ami a Polgármesteri Hivatalt az európai polgári hagyományt idéző „Városházává” teszi;
- érzékelhetővé vált **az épület földszintjének szimbolikus és újkeletű nyitottsága, átláthatósága.**
- egységes, integrált önkormányzati ügyfélszolgálat jött létre;
- a korábbi (mind az egykori Szabadság tér 7., mind a Szabadság tér 6. szám alatti épületre korábban jellemző) helypazarló, cellás irodarendszer helyett
 - egy racionalizált térszervezésű,
 - energetikailag korszerű,
 - gazdaságosan fenntartható és üzemeltethető,
 - mindamelletts visszafogott, puritán épületben

intézhetik a város polgárai az önkormányzattal kapcsolatos hivatali ügyeiket, köthetnek házasságot, ill. vehetnek részt városi fórumokon, összejeveteleken.

A Főtér ezzel egyidejűleg **egy funkciógazdag, élő városi térré formálódott.** A lebontott korábbi Polgármesteri Hivatal helyén - figyelembe véve a tárgyban lezajlott lakossági és építészeti ötletpályázat, illetve lakossági konzultáció eredményeit - egy hiánypótló köztérfejlesztés valósult meg, és erősödött a Főtér közösségi „rendezvénytér” funkciója. A kreatív játékelemekkel gazdagított új pihenőpark-rész a családok és a tizenévesek körében is rendkívül népszerű lett.

A Városházával még tovább fog gyarapodni a téren a vendéglátóhelyek, vendéglátó-teraszok száma, a napokban nyílik meg egy olyan **különleges vendéglátóhely** az épületben, ahol **megváltozott munkaképességű gödöllőieknek** fogunk lehetőséget biztosítani a munkavégzésre, és a közösségi életbe való bekapcsolódásra.

A téren a **szakrális és világi funkció egymást egészíti ki és erősíti.** A templom(ok) istentiszteletre hívó, illetve déli harangozása mellett egy új köztéri akusztikus elemmel gazdagodott a tér: a munkanapot indító és lezáró, valamint a hétvégi piacra csalogató **városházi toronyzenével,** amely a gödöllőiek számára reményeink szerint egy identitás-erősítő élmény, az ide látogatók számára pedig egy vissza-visszacsengő kedves emlék lesz.

A KIVITELEZÉS KÖLTSÉGEI

- **A teljes építőipari kivitelezési költség**, ami tartalmazza az épület átépítésének, bővítésének költségeit, beleértve
 - o a korábbi K&H bankfiók területén történő új ügyfélszolgálat kialakítását,
 - o egy új vendéglátóhely kiépítését, és
 - o a kapcsolódó térrendezést**1.950.668.285 Ft + ÁFA, azaz bruttó 2.477.348.722 Ft volt.**

- **Egyéb, az épület használatához, üzemeltetéséhez szükséges és ahhoz kapcsolódó költségek**, beleértve:
 - o tervezés, műszaki ellenőrzés
 - o szakértői költségek
 - o közműfejlesztési költségek
 - o kivitelezési ütemek közötti állagmegóvási munkák
 - o az épület egységes bútorozását, mobiliáinak beszerzését, árnyékolóit
 - o az új integrált önkormányzati ügyélszolgálaton megvalósult ügyfélhívórendszert,
 - o Szünetmentes egység,
 - o Redundancia megteremtése érdekében tároló szerver,
 - o a képviselő-testületi ülések lebonyolítására, hangosítására és közvetítésére kiépített Mikrovoks-rendszert,
 - o irodai eszközök pótlása nyomtató, monitor, stb.,
 - o egyedi bútorok, használati eszközök, stb
 - o egyéb berendezéseket pl.: árnyékolókat, nyitómotorokat, információs táblákat, ill.
 - o a különböző kivitelezésmunkák között eszközölt állagmegóvási beavatkozásokat,**202.592.742 Ft + ÁFA, azaz bruttó: 257.292.782 Ft**

A Városháza építésére pénzügyi támogatás külső forrásból nem kaptunk. **A beruházás teljes egészében önerőből valósult meg, és jelentős ingatlanvagyon-értékkel növelte a város vagyonát.**

A KIVITELEZÉSEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN ESZKÖZÖLT KIFIZETÉSEK

	1. közbeszerzés		2. közbeszerzés				3. közbeszerzés		4. közbeszerzés			
	Generálbau Center Kft.		E-Builder Kft		CS+E Kft		DENCO Kft		STRABAG Építő Kft.			
	telj.dátuma	generálkivitelezés	telj.dátuma	Épületbefejezés és erősáram	telj.dátuma	Gépészet	telj.dátuma	Gyengeáram	telj.dátuma	Épületbefejezés és erősáram	telj.dátuma	Épületbefejezés és erősáram
2021.	több rész- telj.	399 914 756 Ft										
2022.		513 634 942 Ft										
2023.		6 562 357 Ft	2023.08.24	29 565 588 Ft								
2024.					2024.08.05	23 714 559 Ft						
2025.							2025.08.07	21 900 758 Ft			2025.11.10	348 691 510 Ft
					2025.11.25	33 704 099 Ft	2025.12.11	15 326 346 Ft	2025.02.25	89 586 062 Ft	2025.12.10	209 214 905 Ft
					2025.12.19	33 097 739 Ft	2025.12.19	20 045 364 Ft			2025.12.19	205 709 309 Ft
2026.												
		920 112 055 Ft		29 565 588 Ft		90 516 397 Ft		57 272 468 Ft		89 586 062 Ft		763 615 724 Ft
Mindösszesen nettó: 1 950 668 294 Ft												

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az alábbi határozati javaslat szíves elfogadását.

Gödöllő, 2026. június „05.”


Dr. Gémesi György



Határozati javaslat

Gödöllő Város Képviselő-testülete elfogadja a Gödöllő, Szabadság tér 6. szám alatt 2020-tól 2026-ig tartó időszakban megújult és kibővült Városháza kivitelezéséről szóló beszámolót.

Felölő: Dr. Gémesi György polgármester

Határidő: azonnal