

Képviselő-testületi előterjesztés

2026. szeptember 04.

Tárgy: A TOP Plusz-3.4.1-23-MA1-2024-00001 azonosító számú projekt keretében megvalósuló, a Makói Óvoda Kálvin téri és Hold utcai tagintézményeinek felújításához kapcsolódó pótmunkák költségeinek biztosítása, valamint az azok elszámolhatóságával kapcsolatos további egyeztetések

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/561-1/2026

Melléklet: Műszaki ellenőri nyilatkozatok

Készítette: Makói Közös Önkormányzati Hivatal – Makó székhelytelepülés hivatala – Projekt és Városmarketing Iroda

.....
Barna Gábor
irodavezető

Témafelelős:

.....
Barna Gábor
irodavezető

Az előterjesztést látta:

.....
.....

Véleményezésre megküldve: Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
dr. Bodnár Gréta
jegyző

A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:

.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: I/561-1/2026

Előterjesztés

Tárgy: A TOP Plusz-3.4.1-23-MA1-2024-00001 azonosító számú projekt keretében megvalósuló, a Makói Óvoda Kálvin téri és Hold utcai tagintézményeinek felújításához kapcsolódó pótmunkák költségeinek biztosítása, valamint az azok elszámolhatóságával kapcsolatos további egyeztetések

Üi.: Barna Gábor

Melléklet: műszaki ellenőri nyilatkozatok

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzata a TOP Plusz-3.4.1-23-MA1-2024-00001 azonosító számú projekt keretében kivitelezési szerződést kötött az M-Color 2009 Kft.-vel a Makói Óvoda Kálvin téri és Hold utcai tagintézményeinek felújítására.

A kivitelezési munkálatok során, a feltárási és bontási munkák eredményeként olyan, a tervezéskor nem ismert műszaki körülmények váltak ismertté, amelyek szükségessé tették egyes munkák pótmunkaként történő elvégzését. Ennek szükségességét, kivizsgálását a projektben szerződött műszaki ellenőr írta elő. (1. számú melléklet)

A Hold utcai épületnél többek között az alávizesedéssel, a gépészeti nyomvonalak eltéréseivel, valamint a hőszigetelés hiányosságaival kapcsolatos munkák elvégzése vált szükségessé.

A Kálvin téri épületnél alávizesedés, a gépészeti nyomvonalak eltérése, valamint a hőszigetelés hiányosságai kerültek feltárára, továbbá szükségessé vált a tervezés részét eredetileg nem képező tetőtéri tűzvédelmi munkák elvégzése.

A pótmunkákhoz kapcsolódó szerződésmódosítások előzetes ellenőrzése a 256/2021. (V.18.) Korm. rendelet rendelkezései szerint megindult.

A szerződésmódosítások előzetes ellenőrzése két egymást követő szakaszból áll: elsőként az Irányító Hatóság vizsgálja a módosítás támogathatósági, elszámolhatósági és műszaki szempontjait, ezt követően kerülhet sor a Nemzeti Fejlesztési Központ/Közbeszerzési Felügyeleti Főosztály közbeszerzési elszámolhatósági ellenőrzésére.

Mind a Kálvin téri, mind a Hold utcai épület tekintetében több alkalommal került sor hiánypótlásra.

Kálvin téri épület esetében - idővonal:

2026.03.20 - Ellenőrzés megindítva

2026.04.02 - 1. sz. Hiánypótlás megküldve Kedvezményezettnek

2026.04.24 - Hiánypótlás benyújtva

2026.05.27 - 2. sz. Hiánypótlás megküldve Kedvezményezettnek

2026.06.19 - Hiánypótlás benyújtva
2026.07.09 - 3. sz. Hiánypótlás megküldve Kedvezményezettnek
2026.07.16 - Hiánypótlás benyújtva
2026.08.14 - Nyilatkozat (nem támogató) megküldve Kedvezményezettnek

Hold utcai épület - idővonal:

2026.03.20 - Ellenőrzés megindítva
2026.04.02 - 1. sz. Hiánypótlás megküldve Kedvezményezettnek
2026.04.24 - Hiánypótlás benyújtva
2026.05.19 - 2. sz. Hiánypótlás megküldve Kedvezményezettnek
2026.06.19 - Hiánypótlás benyújtva
2026.07.09 - 3. sz. Hiánypótlás megküldve Kedvezményezettnek
2026.07.16 - Hiánypótlás benyújtva
2026.08.14 - Nyilatkozat (nem támogató) megküldve Kedvezményezettnek

A Közreműködő Szervezet (Magyar Államkincstár Csongrád-Csanád Vármegyei Igazgatóság Állampénztári Iroda) a vizsgálatok eredményeként 2026. augusztus 14. napján mindkét szerződésmódosítás tekintetében nem támogató nyilatkozatot küldött meg az Önkormányzat részére.

A nem támogató nyilatkozat következtében a pótmunkák alábbi költségei jelenleg nem minősülnek a projekt keretében elszámolható költségnek, annak ellenére, hogy a Támogatási Szerződés alapján a fedezet rendelkezésre áll:

Épület	Jelenleg elutasított költség
Hold utcai épület	bruttó 15.392.950,- Ft
Kálvin téri épület	bruttó 60.207.643,- Ft

Makó Város Önkormányzata a Közreműködő Szervezet, illetve az Irányító Hatóság álláspontjával nem ért egyet, és az abban foglalt megállapításokat vitatja. Ennek alátámasztásul jelen előterjesztés mellékletét képező az eljárásban beküldött négy műszaki ellenőri nyilatkozat csatolásra kerül (1. melléklet)

Az önkormányzat álláspontja szerint a feltárt műszaki körülmények a kivitelezés során váltak ismertté, azok a tervezés időpontjában nem voltak teljeskörűen előre láthatóak, továbbá az érintett munkák a projekt műszaki tartalmának megfelelő, rendeltetésszerű és biztonságos megvalósításához szükségesek, **melyet mindkét épület esetében alátámaszt a műszaki ellenőr nyilatkozata.**

A projekt előrehaladása, a kivitelezés folyamatosságának biztosítása, valamint a projekt határidőben és szakmailag megfelelő módon történő megvalósítása érdekében ugyanakkor szükséges a jelenleg nem elszámolhatóként kezelt költségek fedezetének biztosítása.

Ezzel az önkormányzat nem ismeri el véglegesnek a költségek projektből történő kizárását, és fenntartja álláspontját azok elszámolhatósága tekintetében, továbbra is fenntartja, hogy a szerződésmódosításban szereplő pótmunkák szükségességét a kivitelezés során, illetve az annak keretében elvégzett feltárásokat követően megismerhető körülmények alapozták meg, ezért nem ért egyet a KSZ azon megállapításával, amely szerint a módosítás alapjául szolgáló körülmények tervezési hiányosságokra, nem megfelelő felmérésre, illetve tervezési mulasztásra vezethetők vissza.

A Közreműködő Szervezet/Irányító Hatóság álláspontjának vitatása mellett az önkormányzat a költségek elszámolhatóságának további vizsgálatát és az Irányító Hatósággal történő egyeztetést folytatni kívánja. Amennyiben a további egyeztetések eredményeként a költségek projekt terhére történő elszámolhatósága elfogadásra kerül, úgy az önerőből finanszírozott összegek projektfinanszírozásba történő utólagos bevonásának lehetőségét az önkormányzat vizsgálja.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Tisztelt Képviselő-testület!

A fentiekre tekintettel a következő határozati javaslatot terjesztem a Képviselő-testület elé:

HATÁROZATI JAVASLAT

Makó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a TOP Plusz-3.4.1-23-MA1-2024-00001 azonosító számú projekt keretében megvalósuló, a Makói Óvoda Kálvin téri és Hold utcai tagintézményeinek felújításához kapcsolódó pótmunkák finanszírozásáról szóló előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület a projekt megvalósításának és előrehaladásának biztosítása érdekében biztosítja a jelenleg a projekt keretében el nem számolhatóként kezelt pótmunkák költségeinek fedezetét, összesen bruttó 75.600.593,- Ft – azaz hetvenötmillió-hatszázezer-ötszázkilencvenhárom forint – összegben, az alábbi bontásban:
 - o Kálvin téri óvoda épület korszerűsítése 1. rész vonatkozásában: bruttó 60.207.643,- Ft - azaz bruttó hatvanmillió-kettőszázhétezer-hatszáznegyvenhárom forint.
 - o Hold utcai óvodaépület korszerűsítése 2. rész vonatkozásában: bruttó 15.392.950 – azaz tizenötmillió-háromszázkilencvenkettőezer-kilencszázötven forint.
2. A Képviselő-testület rögzíti, hogy az 1. pont szerinti önerő biztosítása nem jelenti a Közreműködő Szervezet 2026. augusztus 14. napján megküldött, nem támogató nyilatkozataiban foglalt álláspont elfogadását, és nem jelenti az önkormányzat azon álláspontjáról való lemondást, amely szerint a pótmunkák költségei a projekt keretében elszámolhatók.
3. A Képviselő-testület a pótmunkák elszámolhatóságának kérdését továbbra is vitatja, és felkéri a polgármestert, hogy az Irányító Hatósággal, illetve az érintett szervezetekkel folytassa le a szükséges további egyeztetéseket a költségek projekt keretében történő elszámolhatósága érdekében.
4. A Képviselő-testület rögzíti, hogy amennyiben a további egyeztetések eredményeként a pótmunkák költségeinek projekt keretében történő elszámolhatósága elfogadásra kerül, az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg önerőből biztosított összegek projekt keretében történő elszámolásának, illetve a támogatás terhére történő finanszírozásának lehetőségét.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a jelen határozat végrehajtásához szükséges intézkedések, nyilatkozatok és egyeztetések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Értesítést kap:

- Makó város polgármestere,
- Makói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője,
- Makói Közös Önkormányzati Hivatal – Makó székhelytelepülés hivatala – Projekt és Városmarketing Iroda
- Makói Közös Önkormányzati Hivatal – Makó székhelytelepülés hivatala – Pénzügyi Iroda
- Irattár

M a k ó, 2026. szeptember 02.




Farkas Éva Erzsébet
polgármester

MŰSZAKI ELLENŐRI NYILATKOZAT

TOP_PLUSZ-3.4.1-23-MA1-2024-00001” 1. részben, amelynek tárgya: Hold utcai óvoda épület korszerűsítése

Helyszín: TOP_PLUSZ-3.4.1-23-MA1-2024-00001 azonosítószámú, „A Makói Óvoda – Kálvin téré tagintézmény épületeinek korszerűsítése – Hold utcai óvoda

Megrendelő: Makó Város Önkormányzata 6900 Makó, Széchenyi tér 22.

Kivitelező: M-Color 2009 Kft., 6900 Makó, Csanád vezér tér 7. 3/9.

Tárgy: előre nem látható körülményekből eredő pótmunka

Megrendelő és Kivitelező Vállalkozási szerződés kötött 2025.11.26 napján a „A Makói Óvoda – Kálvin téré tagintézmény épületeinek korszerűsítése „tárgyban lefolytatott közbeszerzési eljárás eredményeként. A szerződés 2. része a „Hold utcai óvoda épület korszerűsítése.

Vállalkozó részére Megrendelő az építési munkaterületet 2025.12.05 napjával átadta.

Kivitelező felvonult és a bontási munkákat megkezdte.

A műszaki ellenőrzés során tervezői művezetés keretében kértük tisztázni a feltárt szerkezetekkel összefüggésben a vízszigetelési, hőszigetelési, tűzvédelmi előírásokat:

- A padló és lábazati falszakaszok vízszigetelése előregedett, nem tölti be funkcióját
- A hőszigetelés hiánya és az épület energiatakarékos működéséhez szükséges szerkezeti rétegek hiányosságai.
- A meglévő gépészeti vezetékek valós nyomvonala eltér az állapottervben jelölt nyomvonaltól, emiatt az új rendszerek csatlakoztatása és elvezetése a módosított vonalvezetés szerint indokolt.
- Belső feltárások során az előregedett belső csapadékvíz elvezetők, mely okozhatta az épület előre nem látható alávizesedését.

Kivitelező tervező tervezői művezetés keretében bevonta, a vízszigeteléssel összefüggő kérdések szakmérnök bevonásával kerülte tisztázásra és készült megoldási javaslat.

A bontási és feltárási munkák előrehaladtával olyan rejtett szerkezeti hibák és hiányosságok váltak felismerhetővé, amelyek az épület korábbi állapotából, illetve a rendelkezésre álló dokumentációból nem voltak megállapíthatók. Ezen körülmények folytán a tervezési szakaszban – a szükséges információk hiányában – nem volt mód ezen problémák előzetes azonosítására, következésképp azokkal sem tervezni, sem számolni nem lehetett. A feltárt hibák jellegéből adódóan egyértelmű, hogy azok csak a bontási munkák során váltak megismerhetővé, előre nem voltak láthatók.

A feltárt hibák és hiányok javítása, kezelése csak pótmunka keretében valósíthatóak meg. Ezen munkák elvégzése szükséges, azok hiánya esetén az épület a rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem lesz alkalmas.

MŰSZAKI ELLENŐRI NYILATKOZAT

TOP_PLUSZ-3.4.1-23-MA1-2024-00001” 1. részben, amelynek tárgya: Hold utcai óvoda épület korszerűsítése

A pótmunka elrendelését szükségesnek és elengedhetetlennek tartom a nevezett munkák körében. A pótmunkák tervező általi időigényével - Részletes műszaki jegyzék az előre nem látható feladatokról és indoklásukról, továbbá a feladatok elvégzéséhez szükséges időigény alábontásáról című dokumentum alapján – egyetértek.

Balástya, 2026.03.02.

Műszaki ellenőr


Szekhely: 6764 Balástya, Hunyadi u. 8.
Adószám: 24551851-2-06 Cgjt.: 06-09-017823
K&H Bank: HU44 10402113 50527077 87531009
Kamatár. sz.: 15A4792
HARI ARCHITECT KFT.



MŰSZAKI ELLENŐRI NYILATKOZAT

TOP_PLUSZ-3.4.1-23-MA1-2024-00001 azonosítószámú, „A Makói Óvoda – Kálvin téré tagintézmény épületeinek korszerűsítése – Hold utcai épület

Ezúton nyilatkozom, hogy a kivitelezés során elvégzett bontási és feltárási munkák alapján megállapítható, hogy az épület padló- és falszerkezetei nem rendelkeznek a rendeltetésszerű használatához szükséges megfelelő hő- és nedvességvédelmi rétegrenddel.

A feltárások során egyértelműen igazolást nyert, hogy:

- a padló- és falszerkezetek nedvességtartalma több helyen jelentős,
- a meglévő szigetelések elöregedtek, illetve nem biztosítanak megfelelő védelmet,
- a szerkezeti kapcsolatok, különösen a padló és fal csatlakozásai, nem megfelelő kialakításúak.

A fenti hiányosságok a kivitelezési munkák megkezdését megelőzően, roncsolásmentes vizsgálatokkal nem voltak egyértelműen azonosíthatók, azok a feltárási munkák során váltak ismertté.

Továbbá nyilatkozom, hogy a belső csapadékvíz-elvezető rendszer kapcsán javasolt műszaki megoldással – a belső csapadékvíz-elvezetés kiváltásával és külső csapadékvíz-elvezető rendszer kialakításával – egyetértek, azt műszakilag indokoltnak, szükségszerűnek és a szakszerű megvalósítást biztosító megoldásnak tartom. A választott megoldás alkalmas az épület további alávizesedésének megelőzésére, valamint hosszú távon biztosítja a rendszer üzembiztos működését.

Balástya, 2026.04.23

Sári Zsolt

építési műszaki ellenőr

MŰSZAKI ELLENŐRI NYILATKOZAT

TOP_PLUSZ-3.4.1-23-MA1-2024-00001” 1. részben, amelynek tárgya: Kálvin téri óvoda épület korszerűsítése

Helyszín: TOP_PLUSZ-3.4.1-23-MA1-2024-00001 azonosítószámú, „A Makói Óvoda – Kálvin téré tagintézmény épületeinek korszerűsítése – Kálvin épület

Megrendelő: Makó Város Önkormányzata 6900 Makó, Széchenyi tér 22.

Kivitelező: M-Color 2009 Kft., 6900 Makó, Csanád vezér tér 7. 3/9.

Tárgy: előre nem látható körülményekből eredő pótmunka

Megrendelő és Kivitelező Vállalkozási szerződés kötött 2025.11.26 napján a „A Makói Óvoda – Kálvin téré tagintézmény épületeinek korszerűsítése „tárgyban lefolytatott közbeszerzési eljárás eredményeként.

Vállalkozó részére Megrendelő az építési munkaterületet 2025.12.05 napjával átadta.

Kivitelező felvonult és a bontási munkákat megkezdte.

A műszaki ellenőrzés során tervezői művezetés keretében kértük tisztázni a feltárt szerkezetekkel összefüggésben a vízszigetelési, hőszigetelési, tűzvédelmi előírásokat:

- A padló és lábazati falszakaszok vízszigetelése előregedett, nem tölti be funkcióját
- A hőszigetelés hiánya és az épület energiatakarékos működéséhez szükséges szerkezeti rétegek hiányosságai.
- A meglévő gépészeti vezetékek valós nyomvonala eltér az állapottervben jelölt nyomvonaltól, emiatt az új rendszerek csatlakoztatása és elvezetése a módosított vonalvezetés szerint indokolt.
- Belső feltárások során a tetőterében meglévő -a tetőtéri helységet a tetőszerkezettől elválasztó- burkolat tűzvédelmi funkcióját nem tölti be, eltér az állapottervtől. Ennek megfelelőségének vizsgálatát követően javasolt a tűzvédelmi szakvéleményben foglalt műszaki megoldás kivitelezése indokolt.

A vízszigeteléssel összefüggő kérdések szakmérnök bevonásával, a tűzvédelmi előírásokkal összefüggő kérdésekben tűzvédelmi szakértő bevonásával kerültek tisztázásra és készült megoldási javaslat.

A bontási és feltárási munkák előrehaladtával olyan rejtett szerkezeti hibák és hiányosságok váltak felismerhetővé, amelyek az épület korábbi állapotából, illetve a rendelkezésre álló dokumentációból nem voltak megállapíthatók. Ezen körülmények folytán a tervezési szakaszban – a szükséges információk hiányában – nem volt mód ezen problémák előzetes azonosítására, következésképp azokkal sem tervezni, sem számolni nem lehetett. A feltárt hibák jellegéből adódóan egyértelmű, hogy azok csak a bontási munkák során váltak megismerhetővé, előre nem voltak láthatók.

MŰSZAKI ELLENŐRI NYILATKOZAT

TOP_PLUSZ-3.4.1-23-MA1-2024-00001” 1. részben, amelynek tárgya: Kálvin téri óvoda épület korszerűsítése

A feltárt hibák és hiányok javítása, kezelése csak pótmunka keretében valósíthatóak meg. Ezen munkák elvégzése szükséges, azok hiánya esetén az épület a rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem lesz alkalmas.

A pótmunka elrendelését szükségesnek és elengedhetetlennek tartom a nevezett munkák körében. A pótmunkák tervező általi időigényével - Részletes műszaki jegyzék az előre nem látható feladatokról és indoklásukról, továbbá a feladatok elvégzéséhez szükséges időigény alábontásáról című dokumentum alapján – egyetértek.

Balástya, 2026.03.02.

Műszaki ellenőr


Székhely: 6764 Balástya, Halmvadi u. 8.
Adószám: 23551851 2 06 C.É. 06 09 017623
Kamat: 10402173 505270 12 87531009
Kamat: 10402173 505270 12 87531009

MŰSZAKI ELLENŐRI NYILATKOZAT

TOP_PLUSZ-3.4.1-23-MA1-2024-00001 azonosítószámú, „A Makói Óvoda – Kálvin téri tagintézmény
épületeinek korszerűsítése – Kálvin épület

Ezúton nyilatkozom, hogy a kivitelezés során elvégzett bontási és feltérési munkák alapján megállapítható, hogy az épület padló- és falszerkezetei nem rendelkeznek a rendeltetésszerű használathoz szükséges megfelelő hő- és nedvességvédelmi rétegrenddel.

A feltérások során egyértelműen igazolást nyert, hogy:

- a padló- és falszerkezetek nedvességtartalma több helyen jelentős,
- a meglévő szigetelések előregedtek, illetve nem biztosítanak megfelelő védelmet,
- a szerkezeti kapcsolatok, különösen a padló és fal csatlakozásai, nem megfelelő kialakításúak.

A fenti hiányosságok a kivitelezési munkák megkezdését megelőzően, roncsolásmentes vizsgálatokkal nem voltak egyértelműen azonosíthatók, azok a feltérési munkák során váltak ismertté.

Makó, 2026.04.23

Sári Zsolt

építési műszaki ellenőr