Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata
Alpolgármestere

125. számú előterjesztés

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a Ferencvárosi Szociális és Gyermekjóléti Intézmények Igazgatósága (FESZGYI) szervezeti egységeinek elhelyezéséről

I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete 37/2024. (I. 30.) határozata szerint:
„Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a FEV IX. Zrt-t, hogy a Ferencvárosi Szociális és Gyermekjóléti Intézmények Igazgatósága Család- és Gyermekjóléti Központ irodájának a Márton u. 8. szám alá történő, felújítást követő átköltöztetésének előkészítése céljából vonja be az intézményt a lakóház felújításának tervezési folyamatába, és a Gát utcai szárny földszintjének tervei úgy készüljenek el, hogy alkalmasak legyenek az iroda befogadására.”

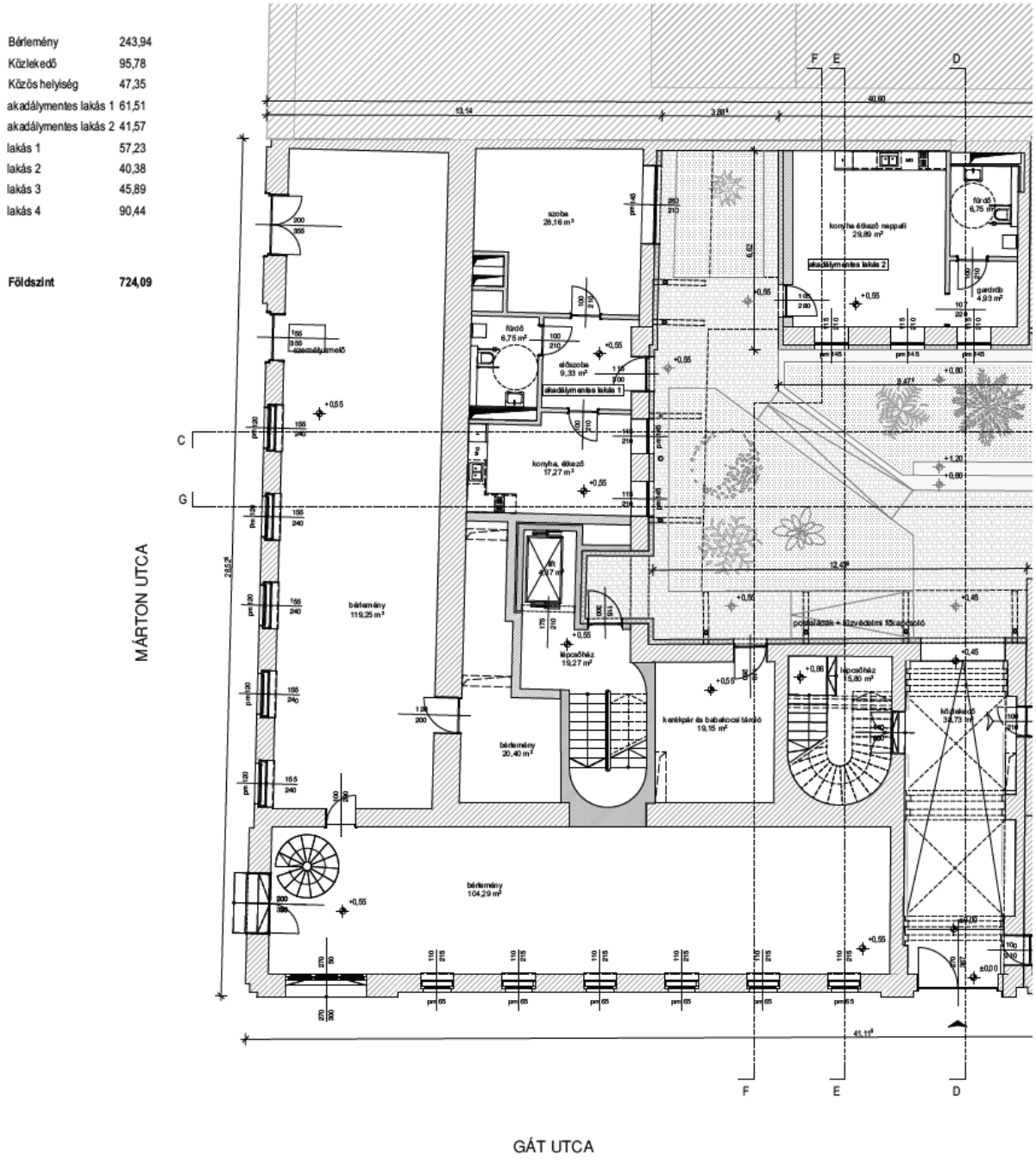
A Márton utca 8/a és 8/b szám alatti lakóházak felújításának tervezése 2023. szeptember 21-én kezdődött meg. A Képviselő-testület fenti döntése alapján a Család- és Gyermekjóléti Központ fogadására alkalmas iroda kerül kialakításra az épület földszintjén, összesen 215,83 m^2-es területen. A lakóházak felújításával kapcsolatos közbeszerzési eljárás 2025. június 12-én lezárult, a nyertes BUILD-IT Mérnökiroda Zrt. 5% tartalékkerettel együtt 1 828 695 036 Ft + áfa összegért vállalta a pincével és közlekedőterekkel együtt 2860.97 m^2 belterületű épületek felújítását. A 2024 októberében elindított közbeszerzési eljárást lényegesen meghosszabbító, a Közbeszerzési Döntőbizottság előtt zajló jogorvoslati eljárásra vonatkozó információkat az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza. Az épületek felújítása 2027 márciusában fejeződne be, ezután kerülhetne sor a szervezeti egység költözésére.

Folyamatban van a Gát utca 23. és 25. szám alatti házak felújításának tervezése, amely várhatóan nyár végéig befejeződik, és az ősz folyamán lefolytatható a kivitelezéssel kapcsolatos közbeszerzési eljárás.

A tömbrehabilitáció folytatása során elsődleges cél az új lakások minél nagyobb számban történő kialakítása. A Márton utcai épületek földszintjén további lakások kialakítását a szabályozás lehetővé teszi, míg a szintén felújítás előtt álló Gát utca 23. és 25. szám alatti utcafrontjának földszinti részén – mivel a padló magassága az utcaszint magasságában van – nem alakíthatóak ki lakások, az kizárólag nem lakáscélú hasznosításra alkalmas. Ennek megfelelően javasolható, hogy a Márton utcai ingatlan földszinti részén – a sarki üzletrész kivételével – lakások kialakítására kerüljön sor. Az elkészült vázlatterv szerint további három új bérlakás kialakítására van lehetőség.

Az így kialakítandó lakások egyikét a jövőben a LÉLEK-program használatába kerülne, így segítve a kerület egyik legsikeresebb szociális programját. A lakás ilyen célra történő hasznosításának indokoltságát alátámasztja az is, hogy a LÉLEK-program jelenleg nem rendelkezik akadálymentesen megközelíthető, valamint akadálymentesen kialakított lakással.

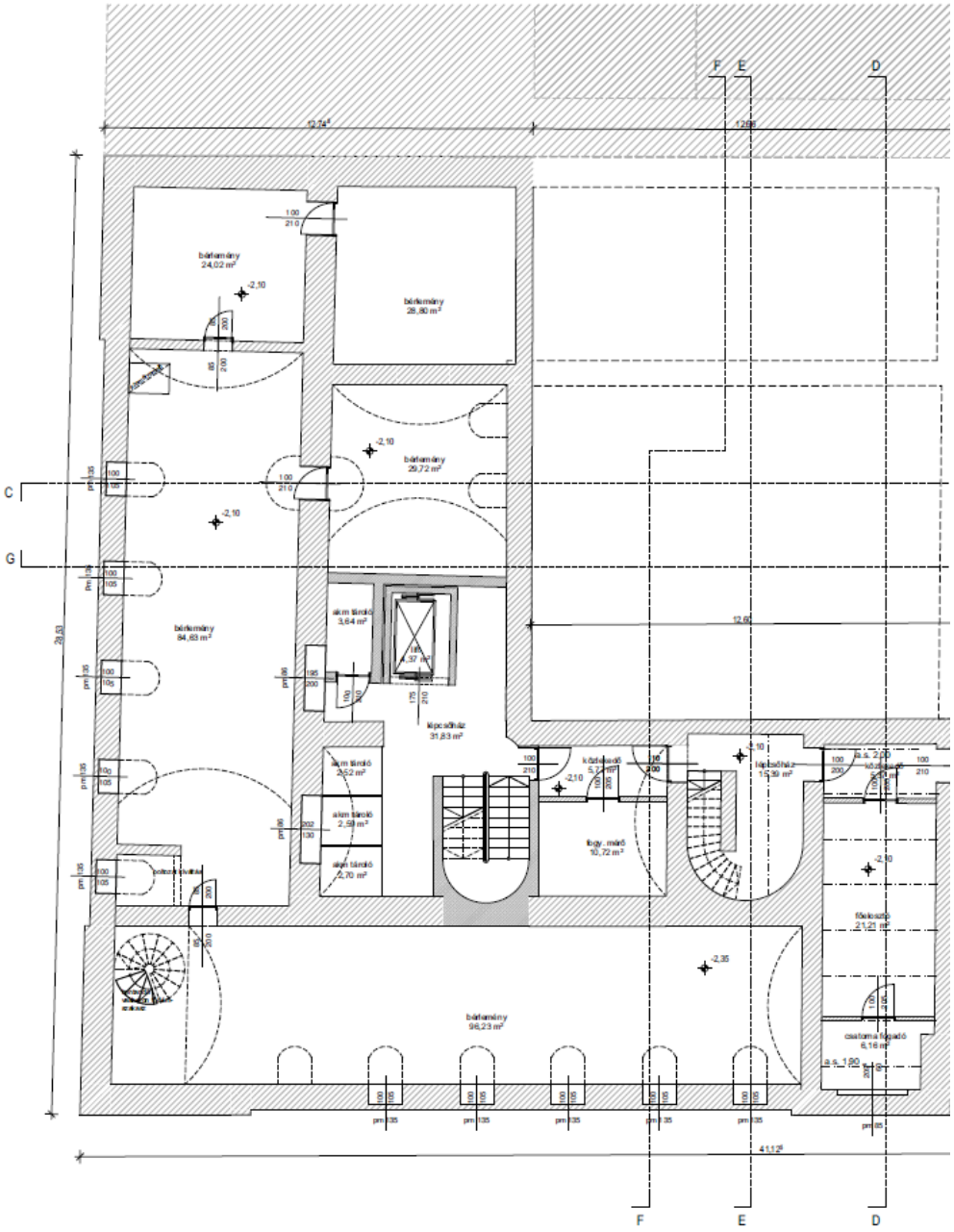
Az eredeti előterjesztés szerinti szándék változatlan, ugyanakkor a Család- és Gyermekjóléti Központ irodája a Gát utca 23-25. szám alatti épületek földszintjén lenne kialakítva 243,94 m^2 alapterületen:



Az új helyszínre tekintettel fél évvel később kerülnek kiköltöztetésre a meglévő, Üllői út 69. szám alatti irodából a Központ, ugyanakkor nagyobb területű iroda áll majd a rendelkezésükre. (A Gát utca 23 és 25. épületek felújítása a jelenlegi tervek szerint 2027 szeptemberére készül el. Mivel a Márton utca 8/a és 8/b épületekkel szemben itt nem kerül sor emeletráépítésre, a kivitelezés időtartama lényegesen rövidebb.)

A leendő irodához szervesen csatlakozik a Gát utca 23-25. szám alatti épület jelölt része alatt lévő 263,4 m^2 alapterületű pincehelyiség is, amely a FESZGYI használatába adható, és amely ugyan állandó irodai munkára nem, de rendezvények, események, rövidebb foglalkozások és (irat)tárolás céljára alkalmas:

Bérlemény	263,40
Gépészet	64,46
Közlekedő	130,77
Tárló	113,18
Üzlethelyiség	65,00
Pinceszint	**636,81**



Szintén a Gát utca 23-25. szám alatt kialakításra kerülő helyiségcsoportban kerülne elhelyezésre a FESZGYI Óvodai és Iskolai Szociális Segítő Csoportja, mely jelenleg is ezen a telephelyen működik. Itt kapnának olyan helyiséget, amely a heti egyszeri csoportmegbeszélés megtartására, valamint munkaeszközeik tárolására alkalmas.

Fentiek miatt a Gát utca 23-25-ben létesítendő földszinti és pincei helyiségek tervezésébe szükséges bevonni a FESZGYI szakembereit, hogy a szakmai céloknak megfelelő kialakítás történjék.

Mivel a Márton utca 8/a és 8/b szám alatti ingatlanok nem kerültek be a FESZGYI és az üzemeltetést végző FIÜK alapító okiratába, így annak módosítása nem szükséges. A Gát utca 23-25. alatti cím alapító okiratban való feltüntetése az épület felújítása után válik majd szükségessé, várhatóan a 2027-es év folyamán.

Fentiek mellett a jelenleg Gát utca 23-25. szám alatt működő Óvodai és Iskolai Szociális Segítő Csoport számára is szükséges ideiglenes elhelyezés biztosítása az épület felújításának idejére. Erre a

célra megfelelő a Thaly Kálmán utca 17. szám alatt található Csicsergő Óvoda épületének emeleti része, az óvoda korábbi gazdasági szervezetének irodája, mely együttesen 126,37 m^2 alapterületű. Az átmenetileg használt helyiséget a döntést követően szükséges a FESZGYI és a FIÜK alapító okiratában szerepeltetni.

II. Hatásvizsgálat

A FESZGYI Család- és Gyermekjóléti Központjának az épület rehabilitációs felújítását követően a Gát u. 23-25. szám alá költöztetése három további lakás kialakítását teszi lehetővé a Márton u. 8/a-8/b szám alatti épületekben. Ez a megoldás lehetőséget teremt egy akadálymentes lakás bevonására a kerületi LÉLEK-programba is.

III. A végrehajtás feltételei

A Képviselő-testület döntésének végrehajtása a FEV IX. Zrt., a Ferencvárosi Intézményüzemeltetési Központ, a Humánszolgáltatási és a Vagyongazdálkodási Iroda alaptevékenysége körében biztosított.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés l. mellékletében foglalt határozatokat.

Budapest, időbélyegző szerint

Digitálisan aláírta: Kovács András
Dátum: 2025.06.19 17:14:56 +02'00'

Kovács András

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szüts Korinna Mária

Digitálisan aláírta: Dr. Szüts Korinna Mária
Dátum: 2025.06.19 17:11:24 +02'00'

Dr. Szüts Korinna
jegyző

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
…/2025. (VI. 26.) határozata
a Ferencvárosi Szociális és Gyermekjóléti Intézmények Igazgatósága szervezeti egységeinek elhelyezéséről

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) a Budapest IX. kerület, Márton utca 8/a-8/b szám alatti ingatlan rehabilitációs épületfelújítása során az épület földszinti részén a korábbi terveknek megfelelő lakások kialakításához hozzájárul;
b) felkéri a FEV IX. Zrt-t, hogy a Ferencvárosi Szociális és Gyermekjóléti Intézmények Igazgatóságát vonja be a Budapest IX. kerület, Gát utca 23-25. szám alatti ingatlan felújításának tervezési folyamatába;
c) felkéri a polgármestert, hogy a Ferencvárosi Szociális és Gyermekjóléti Intézmények Igazgatósága és a Ferencvárosi Intézményüzemeltetési Központ alapító okiratának módosítása érdekében (a Budapest IX. Thaly Kálmán utca 17. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségek telephelyeként történő felvétele, és a Budapest IX. Gát utca 25. földszint I. szám alatti telephely megszüntetése) a szükséges intézkedéseket megtegye.

Határidő:	2025. szeptember 30.
Feladatkörében érintett:	a Humánszolgáltatási Iroda vezetője a Vagyongazdálkodási Iroda vezetője a FEV IX. Zrt. vezérigazgatója a FESZGYI igazgatója a FIÜK intézményvezetője

Tájékoztató a Márton u. 8. sz. épület-felújítás kivitelezése közbeszerzési eljárásról és a kapcsolódó jogorvoslati eljárásról

Az egykori Márton u. 8/a és 8/b. épületek felújításának kivitelezésével kapcsolatos ajánlati felhívás 2024. október 3-án, 18022/2024 iktatószám alatt jelent meg a Közbeszerzési Értesítő 2024/192 számában; az eljárás lefolytatására az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben került sor EKR001859012024 azonosítószámon. Az eljárás valamennyi dokumentuma regisztráció nélkül elérhető a https://ekr.gov.hu/eljarastar/eljaras/EKR001859012024 weboldalon.

Az eljárásban 25 kiegészítő tájékoztatás iránti kérelem érkezett, összesen közel 400 kérdéssel. A meghosszabbított ajánlattételi határidő 2024. november 25. 10 óra volt, eddig az időpontig 12 ajánlat érkezett. A legalacsonyabb ajánlott nettó vállalkozói díj az 5% tartalékkerettel együtt 1.648.412.134 Ft volt, a legmagasabb 2.483.056.914 Ft. A nagyszámú ajánlat, a hiánypótlások, a hiánypótlásként beküldött dokumentumokkal kapcsolatos hiánypótlások, a (megjelölt szakemberekkel és referenciák miatt többek között más ajánlatkérőkhöz intézett) felvilágosítás kérések, valamint a karácsonyi időszak miatt a bírálati szakasz az átlagosnál hosszabb időt vett igénybe, a végső összegezés az ajánlatok elbírálásáról 2025. február 12-én került kiküldésre.

A legkedvezőbb ajánlatot adó Reneszánsz Építő Kft. (amelyet társaságot egyébként csak 2024. november 11-én, két héttel az ajánlattételi határidő előtt jegyeztek be a Cégbíróságon) ajánlatában megjelölt szakember életrajzával kapcsolatban felmerült a hamis adatközlés gyanúja (másolt aláírás, nem valós teljesítés, továbbá a szakember is úgy nyilatkozott, hogy nem tud arról, hogy kapacitásnyújtóként került megjelölésre ebben az eljárásban, és hibát lát az adataiban). Reneszánsz Építő Kft.-nek kiküldött felvilágosítás kérésre, amelyben felszólítást kapott, hogy amennyiben a jogsértés fennállásával nem ért egyet, úgy nyújtson be hiteles dokumentumokkal alátámasztott tisztázó nyilatkozatot, lakonikusan csak annyi válasz érkezett, hogy „*Ajánlattevő, ezúton nyilatkozik, hogy a 2025. január 20-án kelt "Felvilágosítás kérés"-ben foglaltakat vitatja.*” Ezt követően a megjelölt referenciával kapcsolatban további hiánypótlási felhívást kapott, amelynek nem tett eleget. A fentiek miatt a Reneszánsz Építő Kft. ajánlata érvénytelen, továbbá az eljárásból kizárásra került. A Reneszánsz Építő Kft. jogorvoslati eljárást nem indított.

A második legkedvezőbb ajánlatot (amely a végső győztes BUILD IT Zrt.-nél 5 millió 263 ezer forinttal volt kedvezőbb) adó KLITON Kft. nem felelt meg az alkalmassági feltételnek. A kiírás szerint „*Alkalmatlan az ajánlattevő, amennyiben nem rendelkezik az eljárást megindító felhívás feladásától visszafelé számított 5 évben (60 hónap) minimum 1.500 m2 nettó belterületű lakóház és/vagy intézmény, épületfelújítási és/vagy új épület építési munkára vonatkozó (műszaki átadás-átvétellel és használatbavételi eljárással lezárt) referenciával.*” KLITON Kft. referenciaként először egy olyan, alvállalkozóként végzett felújítási munkával kapcsolatos igazolást nyújtott be, amelyhez nem

kapcsolódott használatbavételi eljárás, majd a hiánypótlási felhívásra két újabb, eltérő referenciaigazolást nyújtott be, amelyek esetében volt használatbavételi eljárás, ugyanakkor a kettő együtt éppen csak meghaladta az 1500 m2-t, és a KLITON Kft. által végzett alvállalkozási teljesítés százalékos aránya az ajánlattevői teljesítésen belül csak 13%, illetve 24% volt. Mindhárom referenciaigazolást a közbeszerzési eljárásokból kizárt DENCO Kft. biztosította, amelynek tevékenysége az Önkormányzat számára a Haller parki illemhelyiség kivitelezőjeként ismert, továbbá a nevük alapján (Jankovich Erik és Jankovich Henrik) nagy valószínűséggel feltételezhető a rokoni kapcsolat a tulajdonosok között. A KLITON Kft. ajánlata szintén érvénytelen minősítést kapott, illetve a cég kizárásra került az eljárásból.

A KLITON Kft. vitatta a döntést, először előzetes vitarendezés keretében, amely elutasításra került, majd a Közbeszerzési Döntőbizottság előtt eljárást indítva, amely kérelem 2025. március 5-én érkezett a Közbeszerzési Döntőbizottsághoz és a D156/2025. ügyszámot kapta. Az érdemi állításuk az volt, hogy az idézett alkalmassági feltételt úgy kell értelmezni, hogy alkalmas az ajánlattevő, ha 1500 négyzetméternyi építkezésen bármilyen típusú és mennyiségű építési munkát végez.

A Közbeszerzési Döntőbizottság 2025. június 3-án hozott határozatát az Önkormányzat jogi képviselőjének 2025. június 13-án kézbesítették, a Közbeszerzési Döntőbizottság honlapjára számunkra ismeretlen okból a mai napig nem került ki. A határozat a KLITON Kft. kérelmét az ajánlat érvénytelenségével kapcsolatban elutasította, tehát a legkedvezőbb érvényes ajánlatot tevő ajánlattevő az Önkormányzat összegzésének megfelelően a BUILD IT Zrt. A kizárással kapcsolatban azonban a KLITON Kft.-nek adott igazat, a Döntőbizottság szerint a hamis adatközlés nem áll meg, csak szövegértelmezési különbségről van szó felek között. A KLITON Kft.-t hátrányosan érintő jogsértés miatt a Döntőbizottság 20 millió Ft bírságot szabott ki az Önkormányzatra. A “hamis adatközléssel” kapcsolatos eltérő jogértelmezéstől függetlenül, tekintettel arra, hogy a kizárás az eljárás eredményét nem befolyásolta, illetve a jogorvoslattal reparálható volt, összevetve más hasonló esetekben hozott határozatokkal, rendkívül aránytalan.

Az Önkormányzat a Közbeszerzési Döntőbizottság határozatának felülvizsgálatára közigazgatási pert indít a Fővárosi Törvényszéken.

Budapest, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Pataki Márton Dániel

Digitálisan aláírta: Pataki Márton Dániel
Dátum: 2025.06.19 14:34:32 +02'00'

Pataki Márton
vezérigazgató