

ELŐTERJESZTÉS

Uraiújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. július 21-i képviselő-testületi ülésére

**Tárgy: Önkormányzati tulajdonú óvónői szolgálati lakás gázkazánjának cseréje
(Anyagbeszerzés és kivitelezés jóváhagyása)**

Tisztelt Képviselő-testület !

Az Önkormányzat tulajdonát képező, Petőfi u. 8. szám alatti szolgálati lakást az intézményi feladatellátás biztosítása érdekében, óvodapedagógusi jogviszonya fennállása idejére a helyi óvodában foglalkoztatott óvónő részére bérbe adtuk. A lakás fűtését és melegvíz-ellátását biztosító meglévő gázkazán elromlott. A berendezés műszaki állapota előregedett, annak javítása gazdaságosan és tartósan már nem lehetséges. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) alapján a bérbeadó – azaz az Önkormányzat – kötelezettsége az épületgépészeti berendezések működőképes állapotának biztosítása. E jogszabályi kötelezettség okán a gázkazán cseréjét az Önkormányzatnak saját költségén kell haladéktalanul elvégeznie.

A piaci kapacitáshiány miatt a beruházás egyetlen vállalkozóval történő, generálkivitelezésben megvalósuló végrehajtását belátható határidőn belül senki nem vállalta. A probléma elhárítása és a lakható állapot mielőbbi helyreállítása érdekében az analitikus, leginkább célravezető megoldás a beszerzés fizikai (anyag) és szolgáltatási (munkadíj) megbontása. Az Önkormányzat beszerzési szabályzata értelmében a beruházás becsült értéke nem éri el a három árajánlat kötelező bekérésének értékhatárát, így a kiválasztás az alábbiak szerint közvetlenül megvalósítható.

Anyagbeszerzés (Kazán és szerelvények)

Az új gázkazán és a beépítéshez szükséges gépészeti szerelvények beszerzése ifj. Németh Jenő egyéni vállalkozótól (9474, Szakony, Fő u. 108. adószáma: 46930789-2-38. nyilvántartási száma: 3944936) történne.

Fő berendezés: Saunier Duval Thema Condens 31-CS/1 kombi gázkazán.

Tartozékok: Füstgázelvezető csövek, könyökök, iszapleválasztó (Ferno TF1), elzáró csapok és egyéb szerelési segédanyagok.

Az árajánlat alapján a költség (bruttó): 779.485 Ft (nettó 613.765 Ft + 165.719 Ft ÁFA). lenne.

Kivitelezési munkák (Beszerelés és beüzemelés)

A megvásárolt gépészeti berendezések beszerelését Kiss Patrik egyéni vállalkozó (9651 Uraiújfalu, József Attila utca 14. adószáma: 57172565-1-18) végezné el.

A munkafolyamat lefedi a teljes műszaki integrációt és az adminisztratív átadást is.

Gázkazán felszerelése és az égéstermék elvezető rendszer kiépítése (95.000 Ft).

Rendszerekötés: Gázkazán összekötése a fűtési rendszerrel (35.000 Ft)

Rendszertisztítás: Radiátor szelepek cseréje és a radiátorok gépi vegyszeres impulzusos tisztítása a kazán védelme érdekében (55.000 Ft).

Adminisztráció: Gázkazán csere hivatalos átadása a gázművek felé (30.000 Ft).

Munkadíj összesen (bruttó): 215.000 Ft.

A beruházás teljes bruttó költsége (anyag és munkadíj) így: 994.485 Ft. lenne.

Kockázatelemzés (A beruházás elmaradásának hatásai)

A racionális döntéshozatal érdekében meg kell vizsgálni a "mi történik, ha nem cselekszünk" forgatókönyvet. A beruházás elutasítása vagy halasztása az alábbi kockázatokat hordozza:

Jogi és Szerződéses Kockázat: Fűtés és melegvíz hiányában a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná válik. Ez kimeríti a bérbeadói szerződésszegés fogalmát. A bérelő jogosan követelhetné a bérleti díj mérséklését/elengedését, extrém esetben a kötelezően biztosítandó alternatív lakhatás (szálloda, panzió) költségeinek megtérítését, ami napi szinten is jelentős teher.

Munkaügyi Kockázat :Bár "csak" egy gépészeti hibáról beszélünk, a komfortérzet tartós hiánya a bérelő (óvónő) felmondásához vezethet. Egy óvodapedagógus pótlása a jelenlegi munkaerőpiaci helyzetben rendkívül nehéz, így egy 1 millió forint alatti műszaki probléma az önkormányzati kötelező feladatellátás (óvodai nevelés) folytonosságát veszélyeztetheti.

Vagyonvédelmi Kockázat: Fűtés nélkül az épület fizikai állagromlása (páralecsapódás, penészedés, téli fagyáskárok a csőhálózatban) borítékolható. Az ebből eredő kár helyreállítása nagyságrendekkel meghaladná a jelenlegi kazáncsere költségét.

A fentiek alapján a beruházás haladéktalan elvégzése nemcsak jogi kötelezettség, hanem az önkormányzati vagyon és a humán erőforrás védelmében tett racionális lépés.

A beruházás elvégzésének fedezete az Önkormányzat 2026. évi költségvetésének általános tartaléka előirányzata terhére biztosítható.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjenek megtárgyalni, és egyetértésük esetén döntsenek az előterjesztés mellékletében szerelő határozati javaslatok elfogadásáról.

Uraiújfalu, 2026. július 15.

Tisztelettel:


Keszéiné Jancsó Marietta
polgármester


dr. Husz Norina
jegyző

1.Határozati javaslat

Uraiújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az Uraiújfalu, Petőfi u. 8. szám alatti önkormányzati tulajdonú szolgálati lakás fűtési rendszerének felújításához szükséges gépészeti berendezések megvásárlásáról szóló előterjesztést, és az abban foglaltakkal egyetért.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy egy darab Saunier Duval Thema Condens 31-CS/1 kombi gázkazánt és a szükséges szerelési anyagokat megvásárolja ifj. Németh Jenő egyéni vállalkozótól (9474, Szakony, Fő u. 108. adószáma: 46930789-2-38. nyilvántartási száma: 3944936) az ajánlatában szereplő bruttó 779.485.-Ft -os vételárért.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a kombi gázkazán megrendelésére.

A képviselő-testület a kiadás fedezetére 2026. évi költségvetésében az általános tartalék terhére pótelőirányzatot biztosít. Költségvetési rendeletét a későbbiekben módosítja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026.07.31. (megrendelésre)

2.Határozati javaslat

Uraiújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az Uraiújfalu, Petőfi u. 8. szám alatti önkormányzati tulajdonú szolgálati lakás szolgálati lakás újonnan beszerzett gázkazánjának beszereléséről és a fűtési rendszerhez történő illesztéséről szóló előterjesztést, és az abban foglaltakkal egyetért.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a munkák elvégzését megrendeli Kiss Patrik egyéni vállalkozótól (9651 Uraiújfalu, József Attila utca 14. adószáma: 57172565-1-18) árajánlatában szereplő 215.000.-Ft díjazásért.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a beszerelési munkák megrendelésére.

A képviselő-testület a kiadás fedezetére 2026. évi költségvetésében az általános tartalék terhére pótelőirányzatot biztosít. Költségvetési rendeletét a későbbiekben módosítja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026.07.31. (megrendelésre), 2026.08.31. (teljesítésre)