



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. április 29-i ülésére

Napirendi pont címe: **Idősek nappali ellátásával kapcsolatos döntések –
épület kivitelezése**

Készítette: Borsodi András beruházási és műszaki ügyintéző

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel: 

Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet Nem szükséges


Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.


Tulok Anett
jegyző

Előterjesztés Zalakáros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. április 29-i ülésére

Napirend címe: Idősek nappali ellátásával kapcsolatos döntések -épület kivitelezése

Előterjesztést készítette: Borsodi András beruházási és műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Zalakáros Város Önkormányzatának képviselő testülete a 233/2025. számú határozatával döntött, hogy az idősek nappali ellátását a Zalakáros, **Petőfi u. 19. szám alatt található épület bővítésével** kívánja megoldani. A 2026. március 25-i ülés alkalmával a képviselő testület kérte, hogy **kerüljön megvizsgálásra különböző építési technológiák mellett új építésű épület építésének lehetősége is.**

A fentiek alapján **indikatív árajánlatokat kértünk** abból kiindulva, hogy a Petőfi u. 19. szám alatt megtervezett épületet, ugyanazon funkciókkal mekkora összegbe kerülhetne zöldmezős beruházásként, újként megépíteni. Az ajánlatkéréshez csatoltunk tervlapokat, és a fontosabb paramétereket (földszintes, nyereg tetős, hőszivattyús, felületfűtéssel rendelkező épület, épület körüli járdával, tervezési költségekkel, beépített berendezésekkel, stb.)

Felkerestünk könnyűszerkezetes technológiákkal foglalkozó vállalkozásokat (acél, fa és szendvicspanel), könnyűbeton paneles, bentmaradózsalsus és hagyományos vázkerámia falazattal foglalkozó vállalkozásokat.

A megkeresettek egy része csak telefonon közölt hozzávetőleges árat, mert konkrétan csak kész tervek tudna adni.

A fajlagos egységárakat az 1. számú mellékletként csatolt táblázatban összesítettük.

A táblázatból is látszik, hogy bármely technológiáról is beszélünk, kb. **800.000,- 1.000.000,- Ft / m² bekerülési költséggel lehet számolni új épület bruttó alapterületének 1 m²-rére vonatkoztatva.** A legkedvezőbb a favázás épületre vonatkozó ajánlat bruttó 762.000 Ft/m², ami nem tartalmaz járdát, beépített bútort, és tervezést sem.

Összegezve az ajánlatokat:

1. **Favázás technológia:** összességében a fa és acélváz technológia tűnik a legolcsóbbnak, és a leggyorsabban (téglahez képest 3-4 héttel gyorsabb) kivitelezhetőnek.
2. **A vázkerámia falazatok** közül egy árban van hagyományos habarcsos, és a síkra csiszolt téglával történő kivitelezés. (a kettő között csak a munkaerőigény a különbség, vagy pár nap időmegtakarítás)
3. **Könnyűbeton paneles (Liapor):** drágább technológiának tűnik, mint a téglai építési mód. Viszont vékonyabb falszerkezet, magasabb hőtároló tömeg jellemzi. Gyorsan összerakható, viszont jóval hosszabb előkészítést igényel. Gyakorlatilag a kivitelezés ideje nem gyorsabb, csak egy része a gyártó üzemen történik.
4. **Bentmaradó zsalsus technológia:** a téglával falazott szerkezetek árához hasonlít a bekerülési költsége. A kivitelezési idő is hasonló, viszont vékonyabb falszerkezettel és nagyobb hőtároló tömeggel lehet számolni.
5. **Vályog:** legtermészetesebb építőanyagokból készül, viszont ennek a legnagyobb az élőmunka igénye, és a leglassabb a kivitelezése. A drágább technológiák közé tartozik.

Az önkormányzatok intézményi épületeit javasoljuk olyan technológiával és anyaghasználattal megépíteni, ami a lehető leghosszabb élettartammal rendelkezik a lehető legkevesebb karbantartási igénnyel.

Önkormányzati beruházást tekintve a faszerkezetes technológia a nagyobb karbantartási igénye és kisebb élettartama miatt talán kevésbé javasolt.

A könnyűbeton paneles technológiának a hátránya egy önkormányzatra nézve, hogy az utólag nem véshető sem gépészet, sem villanyszerelési módosítások miatt, és erre egy ilyen szervnél nehezebb odafigyelni az idő múlásával. Mivel az ingatlan mérete nem korlátozza be különösebben az épület méretét, nem elsődleges szempont a minél vékonyabb falszerkezet sem.

A kivitelezési időt tekintve összességében nem jelenthető ki, hogy a könnyűszerkezetes technológiák, vagy a betonpaneles technológia sokkal gyorsabb lenne, mivel ezen esetekben sokkal hosszabb az üzemi gyártás ideje, ezért az átfutási idő nagyjából azonos lenne.

Műszaki szempontból, amennyiben új építésű épület a cél, a fenti szempontok alapján a **hagyományos vázkerámia, vagy a benntmaradó zsalus** (elsősorban fabeton, másodsorban Prokoncept) **építési technológiákat javasolt alkalmazni.**

Az újjépítésű projekt bekerülésére vonatkozó költségbecslést, mely a 2026. március 25-i testületi ülésre előterjesztett anyagban is szerepelt, továbbra is fenntartjuk (240.000.000,- Ft a bővített alapterületre vonatkoztatva, berendezéssel, közművekkel, parkolókkal).

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján tárgyalja meg az előterjesztést, fogalmazza meg észrevételeit, javaslatait és döntsön az alábbi határozati javaslat elfogadásáról.

Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az idősok nappali ellátása helyszínéül szolgáló épület új építésű épületként történő kivitelezésére vonatkozó lehetőségeket az előterjesztés szerint megismerte, az épület kivitelezését az alábbi módon javasolja:

I. meglévő épület bővítésével a Petőfi u. 19. szám alatt megtervezettek alapján, bruttó 175 Millió forint becsült bekerülési költséggel

VAGY

II. a Petőfi u. 19. szám alatti meglévő épület bővítés nélküli felújításával gázkazános rendszerrel, a szükséges villanszerelési munkákkal, tetőfelújítás nélkül, új padlófűtéssel, bruttó 85 Millió forint becsült bekerülési költséggel

VAGY

III. a Petőfi u. 19. szám alatti meglévő épület bővítés nélküli felújításával, gázkazános rendszerrel, minimális villanszereléssel és gépészettel, úsztatott padló rétegrend nélkül, új burkolattal, tetőfelújítás nélkül, homlokzattal és nyílászárókkal, bruttó 75 Millió forintos becsült bekerülési költséggel

VAGY

IV. zöldmezős beruházásként, új épületként jelen előterjesztésben szereplő 1. favázis / 2. vázkerámia falazatú / 3. könnyűbeton falpaneles / 4. benntmaradó zsalus / 5. vályog építési technológiával.

(A döntés elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.)

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Zalakaros 2026. április 28.


Czirákiné Pakulár Judit
polgármester