



**Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzatának
városfejlesztésért felelős alpolgármestere**

„Nyílt ülés!”

**Előterjesztés
a Képviselő-testület 2026. június 25-ei ülésére**

Tárgy: a Hunyadi téri Vásárcsarnok felújítási szerződésének módosítása, forrás biztosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Hunyadi téri Vásárcsarnok (a továbbiakban: Vásárcsarnok) felújításában a gazdasági társaságunk, a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) működik teljeskörűen közre. Ennek keretében a felújításra irányuló közbeszerzési eljárást is a Vagyonkezelő folytatta le. Az eljárás eredményeként a Vagyonkezelő 2025. január 31-én a Magyar Építő Zrt.-vel és az Épkar Zrt.-vel, mint együttes ajánlattevővel kötötte meg a vállalkozási szerződést. Az építési munkaterület átadás-átvétel 2025. február 12-én történt meg, a nyertes Vállalkozó ezt követően kezdte meg a Hunyadi téren az ideiglenes piaci létesítmények kiépítési munkálatait. Az ideiglenes piaci létesítmények sikeres műszaki átadás-átvételi eljárás 2025. június 10-i lezárása és ezt követően a bérleti költségek lezárulása után a Vállalkozó 2025. június 23-án a Vásárcsarnok területét átvette, mint építési munkaterületet. A tényleges felújítási munka ezzel elkezdődött és a mai napig is folyik. A projekt előrehaladása jelenleg 25%-osra becsült, így a Vállalkozó 2026. május 7-én nyújtotta be a 2. sz. részszámla benyújtásához szükséges elszámolási dokumentációt.

A Vagyonkezelő levélben fordult az Önkormányzatunkhoz, beszámolt a szükséges többletidőigényről, illetve kérte a szerződésmódosításhoz szükséges többletforrás biztosítását is. Indoklásként eladták, hogy számos változtatást igénylő tényező merült fel, mely túlnyomórészt előre nem látható körülményekből fakadt.

A tájékoztatás szerint az előre nem látható tényezők, amelyek szükségessé teszik a szerződés módosítást, mind a szerződött vállalkozói díj, mind a véghatáridő tekintetében a következők:

- A jelenleg zajló rekonstrukciót megelőzően, 2019-ben megtörtént az épület teljes külső homlokzatának felújítása. Az azóta eltelt időszakban a felújított homlokzaton fokozatosan több helyen, lábazati és eresz környéki részeken is megjelent olyan műszaki probléma (ázás, vizesedés), amit a csatlakozó szerkezetek avultsága, a



Alpolgármester

1067 Budapest, Eötvös u. 3.
1395 Budapest, 62., Pf. 409.

Tel.: 351-7966

www.terezvaros.hu
gyorffy.mate@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZONK
KRID: 443859706

csapadékvíz nem megfelelő elvezetése okozott. A régi épületek felújításának a szakmai szempontból helyes technológiai sorrendjének első állomása a csapadékvíz megfelelő elvezetése, a meglévő szerkezetek, épületrészek szigetelése. Ez egyrészt a falak talajnedvesség elleni szigetelése, ami a kapilláris talajnedvesség felszívódását megakadályozza a falakban, csatlakozó födémrétegredekben, másrészt tető és a kapcsolódó bádigos épületrészek megfelelő állapota, a csapadékvíz elleni védelem és annak elvezetése érdekében. Amennyiben ezek a munkák elmaradnak, az egyéb felújított épületrészekben a felszívódó talajnedvesség és az ázás megteszi romboló hatását. Ez történt a homlokzat felújítást követően.

- A tervek készítésének időszakában működött a létesítmény. Ez egyrészt azt jelentette, hogy az épület csarnokterében az eredeti árusító pavilonok még nem voltak elbontva és azokban folyamatosan működött a kereskedelmi funkció, illetve a pavilonok körül a csarnoktérben a vásárlói forgalom nyitvatartási időben folyamatos volt, az épület egyéb helyiségeiben pedig az akkori bérlők által folytatott kereskedelmi, vendéglátó tevékenység működött. A pincetér jelentős része raktározás funkciót látott el. Ennek okán nem volt lehetőség feltárások és szerkezeti, rétegrendi, egyéb vizsgálatok elvégzésére, így számos műszaki probléma, elvégzendő beavatkozás abban az időszakban nem volt ismert, így a tervek nem tudták ezek műszaki megoldását kezelni.
- Az acélpillérek lábazati csatlakozásának feltárásakor, azaz a csatlakozást is elfedő beton lábazati elemek elbontásakor feltárt statikai problémák, vagy a kivitelezés fázisában a Vállalkozó által elvégzett faanyagvédelmi szakvélemény részeként készült aerobiológiai vizsgálat, ami egyértelműen kimutatta a jelenlévő gombafertőzéseket mind a tetőszerkezet meglévő faelemei, mind a csarnok légtere tekintetében.
- A Vállalkozó feladata volt a megkötött szerződés szerint az örökségvédelmi hatósági engedély megszerzése és az ahhoz kapcsolódó restaurátori tervek elkészítése. A restaurátori tervek, az azt megelőző feltárások, felmérések és a hatóság ezek alapján tett előírásai szintén előre nem látható tényezőként hoztak a műszaki tartalom tekintetében változásokat, illetve többletet, új feladatokat. Ezek sem a kiviteli terv készítés folyamatában, sem az ajánlattétel időszakában nem voltak ismert és tervezhető műszaki tartalmak, munkafolyamatok.

A változáskezelési kérelmek keretében beérkezett független árszakértővel megvizsgáltatták, aki a megajánlott ár tekintetében vizsgálja felül a Megrendelői oldalon felmerülő vitathatónak vélt árképzést és ad szakvéleményt.

A projekt kezdése óta összesen 26 db változáskezelési kérelem lett nevesítve. Vannak olyan műszaki tartalom változások, amelyek az eddig zajló munkafolyamatokhoz kapcsolódva, a kivitelezés technológiai folyamatába beillesztve már megvalósultak és ki lettek fizetve, a szerződésben rögzített tartalékkeret terhére, illetve vannak olyanok, amelyek jelenleg is folyamatban vannak. Viszont vannak olyan szükséges változások, amelyek a tervezői művezetés keretében már rendelkeznek fedvény tervekkel, pontos műszaki tartalmuk

rögzített, viszont azok költségére nem nyújt megfelelő mértékű fedezetet a szerződésben rögzített tartalékkeret.

A műszaki tartalom változások három csoportba sorolhatók, illeszkedve a közbeszerzési törvény és kapcsolódó jogszabályok rendelkezéseire:

1. Elmaradó feladatok: az eredeti műszaki részét képezték, de a szükséges változtatások következtében ezek a feladatok vagy más műszaki tartalommal valósulnak meg, vagy teljes egészében elmaradnak
2. Új feladatok: az eredeti műszaki tartalomban nem szereplő további, új feladatok elvégzése, illetve egyes feladatok más műszaki tartalommal történő megvalósítása vált szükségessé (pl. a kivitelezés során felmerülő hatósági követelmények, stb.)
3. Előre nem látható feladatok: a Vállalkozási Szerződés teljesítése során kellő gondossággal előre nem látható, Megrendelő által pótmunkaként megrendelésre kerülő feladatok elvégzése, melyek elvégzéséhez szükséges időtartam a teljes projekt eredeti határidőre történő elvégzését is akadályozza, többlet időigénnyel járnak.

Vállalkozó által benyújtott változáskezelési kérelmek közül a legnagyobb volumenű és forrásigényű a VK-12 változáskezelési kérelem, ami a Hunyadi téri vásárcsarnok csarnoktető műszaki tartalom megvalósítási alternatíváira vonatkozik. A változáskezelési kérelem benyújtását a Vállalkozó által rendelkezésre bocsátott Papp László faanyagvédelmi szakértő által készített „Faanyagvédelmi szakvélemény – A Budapest VI. kerület Hunyadi téri vásárcsarnok és piac tetőszerkezetének állapotáról” faanyagvédelmi szakvélemény alapozta meg. A faanyagvédelmi szakértői szemle során olyan mértékű penészesedés észlelése történt, hogy aerobiológiai vizsgálatok elvégzése is indokolt lett. A faanyagvédelmi szakvélemény részét képező Dr. Magyar Donát aerobiológus szakértő által készített aerobiológiai szakvélemény megállapításai alapvetően befolyásolják és a meghatározzák a csarnoktetőn elvégzendő faanyagvédelmi beavatkozásokat.

A két, aktuális időpontban elvégzett szakértői vizsgálat eredménye egyértelműen alátámasztja a tetőn elvégzendő teljes rétegrend változtatást, hiszen a gombafertőzöttség teljes megszüntetését csak így lehet biztosítani. Ez pedig két szempontból elkerülhetetlen:

- a csarnoképület funkciója szerint a jövőben is jelentős közforgalommal kell számolni, így a légtér gombafertőzöttsége egészségügyi kockázatot jelentene mind a vásárlók, vendégek, mind az ott dolgozók részére,
- a tető jelenlegi faszerkezete tekintetében nemcsak a bontás közbeni feltáráskor látható károsodott részeknél kell gombafertőzöttséggel számolni, hanem a jelenleg szemmel nem látható farészek tekintetében is. Abban az esetben, ha csak lokális beavatkozást

végzünk a meglévő faszerkezeteken, fennáll annak a jelentős kockázata, hogy a megmaradó részekben már rövid távon megkezdődik a szerkezeti stabilitást gyengítő állagromlás.

A fentiek figyelembevételével Vállalkozó 2025. december 3-án nyújtott be VK-12 változáskezelési kérelmét, mely 3 darab alternatív, a közbeszerzési dokumentáció részét képező kiviteli tervdokumentációban meghatározott műszaki tartalomtól eltérő műszaki megoldást tartalmazott a csarnoktető építési munkákra vonatkozóan: a VK-12 változáskezelési kérelemben benyújtott ajánlati alternatívák mindegyike messzemenően túlmutattak a vállalkozási szerződés 10%-os tartalékkeretén. Megrendelő a VK-12 változáskezelési kérelem vizsgálatával párhuzamosan a Tervezővel kidolgoztatta a csarnoktető teljes fedélszerkezet cseréjére vonatkozó 4. sz. alternatívát. A Vállalkozó a hivatalos ajánlatot a 4. sz. alternatívára 2026. május 7-én nyújtotta be. Vállalkozó és a Vagyonkezelő folyamatosan tárgyal a vállalkozási szerződés további kezelésével kapcsolatban. A VK-12 változáskezelési kérelemben reprezentált műszaki tartalom módosításokkal párhuzamosan szükséges megjegyezni, hogy a Vásárcsarnokban történő bontási munkák, feltérési munkák során számos ismeretlen és a kiviteli tervdokumentációkban feltételezettől eltérő pozíciójú műszaki részlet került elő és kerülhet elő az előttünk álló munkafázisoknál. Ezen műszaki változtatások kezelése a fentebb leírt módon történik.

A Vagyonkezelő kiemeli, hogy a 26 darab nevesített változáskezelési kérelemben túl a kivitelezés előttünk álló szakaszára vonatkozóan jelenleg is több olyan műszaki kérdést, megoldandó problémát ismer, amelyek a tervezés időszakában nem voltak láthatók a fent ismertetett okok miatt. Ezek megoldásának egy részére a tervezői művezetés keretében már készülnek a fedvénytervek, amelyek alapján tud majd a Vállalkozó változáskezelési kérelem formájában ajánlatot adni. Ezek a munkák műszaki ellenőri jóváhagyást követően a tartalékkeret terhére fognak megrendelésre kerülni.

A teljeskörű tájékoztatás céljából, a Vásárcsarnok felújítási és kivitelezési munkálatai állásáról, a módosítási javaslatokról az előterjesztés megtétele előtt, 2026. június 16-án a Tisztelt Képviselő Hölgyeknek és Uraknak egy prezentációval egybekötött bemutatót tartott a Vagyonkezelő.

Az előzőekben ismertetett okok, körülmények következtében javasolják az eredeti vállalkozói díj (a szerződött összeg növekszik) módosítását, miközben a tartalékkeret változatlan marad. Változna a véghatáridő is (7 hónap többlet időigény következtében), ami miatt a munkák ellenértékén felül többlet szervezési és projektirányítási költségek merülnek fel.

A Vagyonkezelő tájékoztatása alapján a fentiekben részletezett műszaktartalom-változások és azok többletidő vonzata miatt szükséges többletforrás mértéke az alábbi tételekből tevődik össze (a táblázat a nettó értékeket tartalmazza):

Eredeti vállalkozói díj	2 962 000 000,00 Ft
Eredeti tartalékkeret	296 200 000,00 Ft
Elmaradó Feladatok összesített ellenértéke (-)	- 218 647 746,00 Ft
Új Feladatok összesített ellenértéke	77 324 302,00 Ft
Előre Nem látható Feladatok	701 507 634,00 Ft
Időtöbblet organizáció, projektirányítás (előre nem látható)	141 218 259,00 Ft
Módosítást követően a vállalkozói díj	3 663 402 449,00 Ft
Módosítást követően a tartalékkeret (nem változik)	296 200 000,00 Ft

Az előzőekben kifejtettek alapján – a tartalékkeret szerződött összegét változatlanul hagyva – a szerződött főösszegezen felül 701 402 449 Ft + ÁFA (FAD) forrás biztosítása szükséges a szerződés módosítása érdekében.

A szerződés módosításával kapcsolatos közbeszerzési-, jogi- és adminisztrációs feladatok a Vagyonkezelő feladatát és felelősségét képezik majd, ahogy az eddigiek szerint is a Vagyonkezelő járt el.

A fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat elfogadására!

Határozati javaslat:

I. Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete – elfogadva a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. szakmai kéréseit, javaslatait – :

1) tudomásul veszi a Hunyadi téri Vásárcsarnok felújításhoz kötődő véghatáridő 7 hónappal történő, 2027. augusztus 31. napjáig tartó módosítását,

2) biztosítja az igényelt 701 402 449 Ft + ÁFA (FAD) forrást a szerződés módosításához,

3) felkéri Soproni Tamás polgármestert, hogy az Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 38/2025. (XII.18.) önkormányzati rendeletben a szerződés módosításhoz szükséges fedezet átvezetésre kerüljön.

Felelős: Györffy Máté alpolgármester (a Vagyonkezelő Zrt. értesítéséért, 1. és 2. pont)
Soproni Tamás polgármester (költségvetés-módosítás – 3. pont)

Határidő: 1 – 2. pont azonnal, 3. pont a soron következő költségvetés-módosítás



II. Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Terézvárosi Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt.-t, hogy a szerződésmódosításhoz kapcsolódó közbeszerzési-, jogi- és adminisztrációs feladatokat lássa el.

Felelős: Győrfy Máté alpolgármester (a Vagyongazdálkodási Zrt. értesítéséért)
Pleszel András vezérigazgató (a szerződésmódosítással kapcsolatos feladatokért)

Határidő: azonnal

Budapest, 2026. június 18.

Győrfy Máté



Tárgyalja a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság.

A határozati javaslat elfogadásához „egyszerű többség” szükséges.

Melléklet: Pleszel András vezérigazgató úr levele (TV/188-98/2026.) – jelszóval védett helyen

Költségvetési szempontból látta:

Romhányi Ildikó
főosztályvezető

Törvényességi szempontból látta:

dr. Hózsai István, a Jogi Osztály vezetője

dr. Nemes-Katona Nóra aljegyző

dr. Mogorósi Sándor jegyző