



Alsónémedi Polgármesteri Hivatala

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/126 - 179/2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: a Képviselő-testület 2026. szeptember 30-i ülésére

Tárgy: Díszter vállalkozási szerződés módosítás - pótmunka

Melléklet: 1. KINAMÉ Kft. pótmunka ajánlata 2. Műszaki ellenőr jóváhagyása
3. Fényképek a jelenlegi kerítésről és belenőtt fáról 4. Fényképek a tervezett kerítéstípusról 5. Favizsgálati szakvélemény 6. Bravo-Vill 13 Kft. bontási ajánlata
7. Bravo-Vill 13 Kft. zsalukő-kerítés építési ajánlata

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Előterjesztést készítette: Juhász Kornél, beruházási ügyintéző

Tárgyalás: nyilvános ülés

☒

zárt ülés

☐

Elfogadás: egyszerű többség

☒

minősített többség

☐

Véleményezi:

Kulturális, Sport, Egészségügyi és Szociális Bizottság

☐

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi Bizottság

☒

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

☒

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk a „Alsónémedi Dísz tér építési munkái” tárgyú, a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 112.§ (1) bek. b) pontja szerinti nyílt közbeszerzési eljárást folytatott le. A nyertes ajánlattevő KINAMÉ Kft-vel (2360 Gyál, Toldi Miklós utca 45.) 2026. június 16-án vállalkozási szerződést (továbbiakban: **Szerződés**) kötött, melyben a vállalkozói díj nettó 486.322.787-Ft+ÁFA összegben került meghatározásra. A felek tartalék keretet nem kötöttek ki.

Felmerült a Szerződés műszaki tartalmának megváltoztatása és ennek következtében a vállalkozói szerződés módosításának szükségessége. A szerződésmódosítás aláírását követően elrendelhetővé válik a szerződésmódosításban nevesített pótmunka.

A Szerződés módosításának indoka:

1. Műszaki szükségesség miatt szükséges pótmunkák

Szeptember 7-i rendkívüli ülésre már készült előterjesztés az épülő Dísz tér leendő parkolója (mely a jégpálya helye is egyben - 1903 hrsz.) és a Hős u. 2. sz. alatti 1904 hrsz-ú ingatlan közötti kerítéssel kapcsolatban.

Akkor a Képviselő-testület megszavazta, hogy az Önkormányzat a kerítés elbontására és ideiglenes kerítés létesítésére 1,5 M Ft + ÁFA összegben fedezet biztosít.

Az érintett terület egyben a jelenleg a közbeszerzési eljárással érintett vállalkozási szerződés szerinti munkaterület is:

- a pótmunka ajánlatkérésünket a kerítés elbontására és ideiglenes kerítés létesítésére munkák mellett kiegészítettük a kerítés építésének tételével, valamint 2 db fa kivágásával. (ebből az egyik a kerítés betongerenda-alapjába nőtt bele, elnyomva azt, kivágása nélkül nem lehet rendezni a kerítést, a másik pedig a fenyő, melynél a kivágás szükségességét szakvélemény írja elő.) (Fényképek mellékelve a kerítésben lévő fáról, Favizsgálati szakvélemény mellékelve a másik fáról.) A kerítés építésénél a végső ajánlatban zárt típusú, elemes betonkerítést kértünk, mely lényegesen olcsóbb, mint a zsalukőből készített nemesvakolattal és fedkövel épített kerítés, utóbbi ára nettó 6-7 M Ft körül mozog, más piaci ajánlatot is bekértünk. (Bravo-Vill 13 Kft. ajánlata mellékelve. A Bravo-Vill 13 Kft. bontási ajánlata is mellékelve.)

A zárt típusú, elemes betonkerítés pontos típusát a Dísz tér tervezőjével, Kőszegi Krisztinával (Komplex Építéshivatal Kft.) egyeztetettük, az általa javasolt téglamintázata harmonizál a közösségi épület klinker burkolatával. (Kép mellékelve.)

2. A pótmunka ellenértéke

A fentiek alapján a felek által elfogadott, szükséges változások és pótmunka igények alapján a Szerződés összege az alábbi költségváltozással jár:

- a) Megrendelőnél műszaki szükségesség miatt utólag felmerült pótmunkák összege nettó 2.719.278,- Ft + ÁFA. A pótmunka ajánlat magában foglalja a kerítés bontását, építését és a két fa kivágását. (Mellékelve.)

Fentiek alapján a Szerződés nettó végösszegének mindösszesen nettó 2.719.278,- Ft összegű emelése szükséges, figyelemmel arra is, hogy a Szerződés tartalékkeret nem tartalmazott, tartalékkeret terhére történő pótmunka elrendelés nem lehetséges.

Felek rögzítik, hogy a szükséges pótmunkák elvégzése a Szerződés eredeti határidejében megvalósítható, a szerződéses határidő módosítása nem szükséges.

A szükséges változtatások, pótmunka költségvetések a szerződésmódosítás mellékletét képezik.

3. Műszaki ellenőri vélemény

A Vállalkozó által benyújtott pótmunka költségvetést és az azt megalapozó dokumentumokat, valamint a Megrendelő pótmunka igényeit műszaki ellenőr megvizsgálta, az abban foglaltakat a műszaki tartalom változás tárgyában műszakilag megalapozottnak és indokoltnak minősítette és Megrendelő felé az abban foglaltak elfogadását javasolta.

A műszaki ellenőri vélemény a szerződésmódosítás mellékletét képezi szintén.

A fent leírtak alapján és a bemutatott mellékletekben részletezett költségvetés, műszaki ellenőri vélemény alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testület felhatalmazását a szerződés módosításának

aláírására – összhangban a Közbeszerzési szabályzatban biztosított jogosultsággal - és a szükséges fedezet önkormányzati költségvetésből történő biztosítására.

Határozati javaslat

...../2026 (IX.30.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza dr. Tüske Zoltán polgármestert az „Alsónémedi Dísz tér építési munkái” tárgyú az Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata és a KINAMÉ Kft között 2026. június 16. napján megkötött vállalkozási szerződés módosításának aláírására. A megváltozott műszaki tartalom miatti pótmunka kivitelezési tevékenység ellenértékeként a szerződő felek által megállapított és elfogadott nettó 2.719.278-Ft+ÁFA vállalkozói díjat az alapszerződésben meghatározott eredeti nettó 486.322.787.-Ft+ÁFA összegén felül a 2026. évi költségvetésében biztosítja.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Alsónémedi, 2026. szeptember 24.

dr. Tüske Zoltán
polgármester



Az előterjesztés törvényes!

Nagy Ibolya
jegyző



Pótné Safranyó Anikó
penzügyi vezető



ALSÓNÉMEDI DÍSZ TÉR KERÍTÉS ÁRAJÁNLAT
Kerítés bontás és építés zárt típusú elemes betonkerítésből
2352 Alsónémédi, Hős u. 2. HRSZ: 1904

Sz.	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag nettó egységár	Díj nettó egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	Telekhatáron kb. 1,5 m magas drótkerítés bontása, acél oszlopokkal, beton alap- lábazattal (utóbbi összesen kb. 50 cm magas, abból 25 cm a föld alatti rész, és kb. 15-20 cm széles) gépi és/vagy kézi erővel	29	m	2 400	9 000	69 600	261 000
2	Hős utcai kb. 1,8 m magas lemezerítés bontása acél oszlopokra, beton alap- lábazat (30 cm széles és 25 cm a föld feletti része, föld alatti nem tudjuk), járda aszfalt megvágásával	4	m	11 500	42 500	40 250	148 750
3.	Hős utcai rész bontása során keletkező 3,5 m hosszú gödör betemetése, a telekhatárról származó földdel	1	db	-	20 000	-	20 000
4.	A kerítés áthelyezésével a szomszéd telekről mindkét telekre kerülő - szivattyúnakna új földműnek kialakítása, meglévő viszarabontása, új földm megfelelő szintre hozása, trapézlemez bentmaradó zsálu, vasalás, beton, földm tető bitumenes vízszigetelése, drainlemez takarás	1	db	110 000	150 000	110 000	150 000
5	Bontási hulladék (beton alap-lábazat (azuliva) felrakása (akár konténeresen) teherautóra és elszállítása lerakóhelyre	6	m3	12 000	8 500	72 000	51 000
6	Betonpaneles kerítés oszlopok alapok, lábazat földkitemelése	6	m3	-	15 433	-	92 598
8	Betonpaneles kerítés oszlop alapok, lábazat betonozása	6,0	m3	49 500	18 430	297 000	110 580
9	Betonpaneles kerítés építése oszlop és betonpanelekből	32,5	m	16 200	16 000	526 500	520 000
Összesen:						1 115 350	1 353 928

Mindösszesen nettó:	2 469 278
Áfa:	666 705
Mindösszesen bruttó:	3 135 983

1	2 db Fa kivágása, zöld hulladék elszállítása	2 db	-	125 000	-	250 000
						67 500
						317 500

Gyál, 2026. szeptember 23.

KINAMÉ KFT.
2360 Gyál, Toldi M. u. 45.
Adósz.: 13045726-2-13
Bszsz: 11742300-20015604

ALSÓNÉMEDI DÍSZ TÉR KERÍTÉS ÁRAJÁNLAT
 Kerítés bontás és építés zárt típusú elemes betonkerítésből
 2352 Alsónémedi, Hős u. 2. HRSZ: 1904

Ssz.	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag nettó egységár	Díj nettó egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	Telekhatáron kb. 1,5 m magas drótkerítés bontása, acél oszlopokkal, beton alap- lábazattal (utóbbi összesen kb. 50 cm magas, abból 25 cm a föld alatti rész, és kb. 15-20 cm széles) gépi és/vagy kézi erővel	29	m	2 400	9 000	69 600	261 000
2	Hős utcai kb. 1,8 m magas lemezkerítés bontása acél oszlopokkal, beton alap- lábazat (30 cm széles és 25 cm a föld feletti része, föld alatti nem tudjuk), járda aszfalt megvágásával	4	m	11 500	42 500	40 250	148 750
3.	Hős utcai rész bontása során keletkező 3,5 m hosszú gödör betemetése, a telekhatárról származó földdel	1	db	-	20 000	-	20 000
4.	A kerítés áthelyezésével a szomszéd telekről mindkét telekre kerülő - szivattyúakna új földménének kialakítása, megeléző visszabontása, új földm megfelelő szintre hozása, trapézlemez bentmaradó zsáru, vasalás, beton, földm tető bitumenes vízszigetelése, drainlemez takarás	1	db	110 000	150 000	110 000	150 000
5	Bontási hulladék (beton alap-lábazat [azulva] felrakása (akár konténeresen) teherautóra és elszállítása lerakóhelyre	6	m3	12 000	8 500	72 000	51 000
6	Betonpanelek kerítés oszlopok alapok, lábazat földklemelése	6	m3	-	15 433	-	92 598
8	Betonpanelek kerítés oszlop alapok, lábazat betonozása	6,0	m3	49 500	18 430	297 000	110 580
9	Betonpanelek kerítés építése oszlop és betonpanelekből	32,5	m	16 200	16 000	526 500	520 000
Összesen:						1 115 350	1 353 928

Mindösszesen nettó:	2 469 278
Áfa:	666 705
Mindösszesen bruttó:	3 135 983

1	2 db Fa kővágása, zöld hulladék elszállítása	2	db	-	125 000	-	250 000
Áfa:							67 500
Mindösszesen bruttó:							317 500

Gyal, 2026. szeptember 23.

JÓZAN KÁROLY MINT MŰSZAKI ELLENŐR
JÓLÁTHAGOM, A MUNKA SZÜKSÉGES AZ ÁLL.
A PIACI ÁRÁKNAK MEGFELEL.

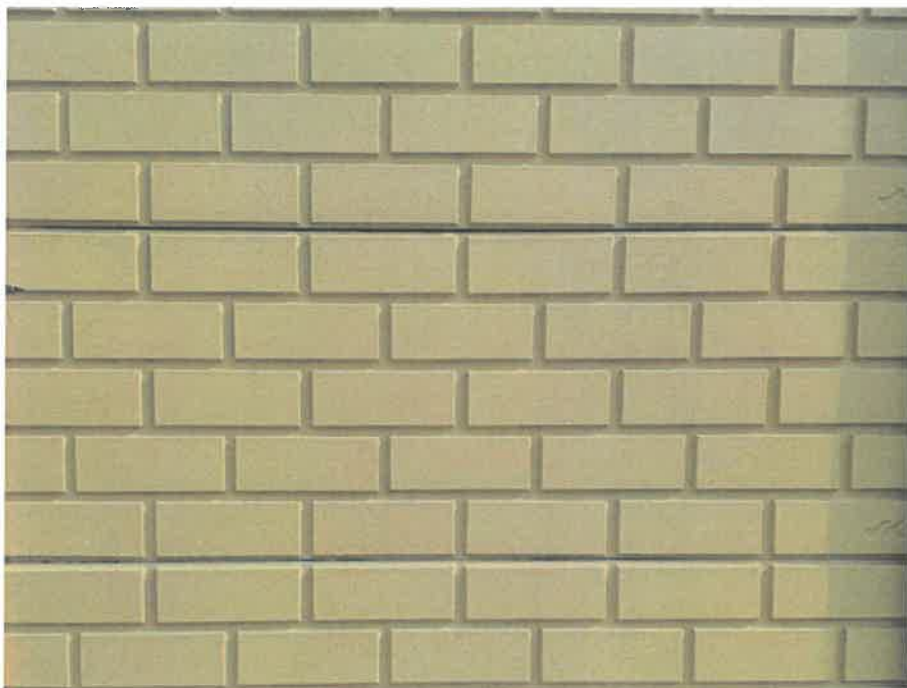
JÓZAN KFT.
ÉPÍTÉSI VÁLLALKOZÁS
 2351 ALSÓNÉMEDI, FŐ ÚT 165.
 ADÓSZÁM: 12230228-2-13
 CÉGJELEZÉSKÖZL: 13-09-074547

KINAMÉ KFT.
 2360 Gyal, Toldi M. u. 45.
 Adósz.: 13045728-2-13
 Bsz.: 13-09-0742900-20015804

3. sz. Melléklet - Fényképek a jelenlegi kerítésről és belenőtt fárólól



4. sz. melléklet - Fényképek a tervezett kerítéstípusról



FAVIZSGÁLATI SZAKVÉLEMÉNY

A szakvélemény tárgya: Az Alsónémedi 1903 hrsz. alatti telken található 1 db, telek közepén elhelyezkedő fa vizsgálata, állapotfelmérése.

A feladat: Megvizsgálni a fák állapotát, javaslatot tenni a fákkal kapcsolatos aktuális teendőkre

A terület általános vizsgálata: Az ingatlan a település központi helyén található a Szent Kereszt Magasztalása templom mögött, örökségvédelmileg kiemelt helyszínen. A telken jelenleg egy a település számára jelentős kivitelezés kezdődött meg, amely Alsónémedi Dísztereként fog szolgálni. Összességében a terület a fáknek éppen csak megfelelő környezetet biztosít, jelenleg nem intenzív a használatú a fa környezete, a levegő száraz, víz csak a mélyebb talajvíz rétegekből elérhető. A fa szabadon a zöldterületben áll szoliter elhelyezkedésben.



Google műholdkép 2026.

A vizsgálatok és a szakvéleményben leírtak értelmezése

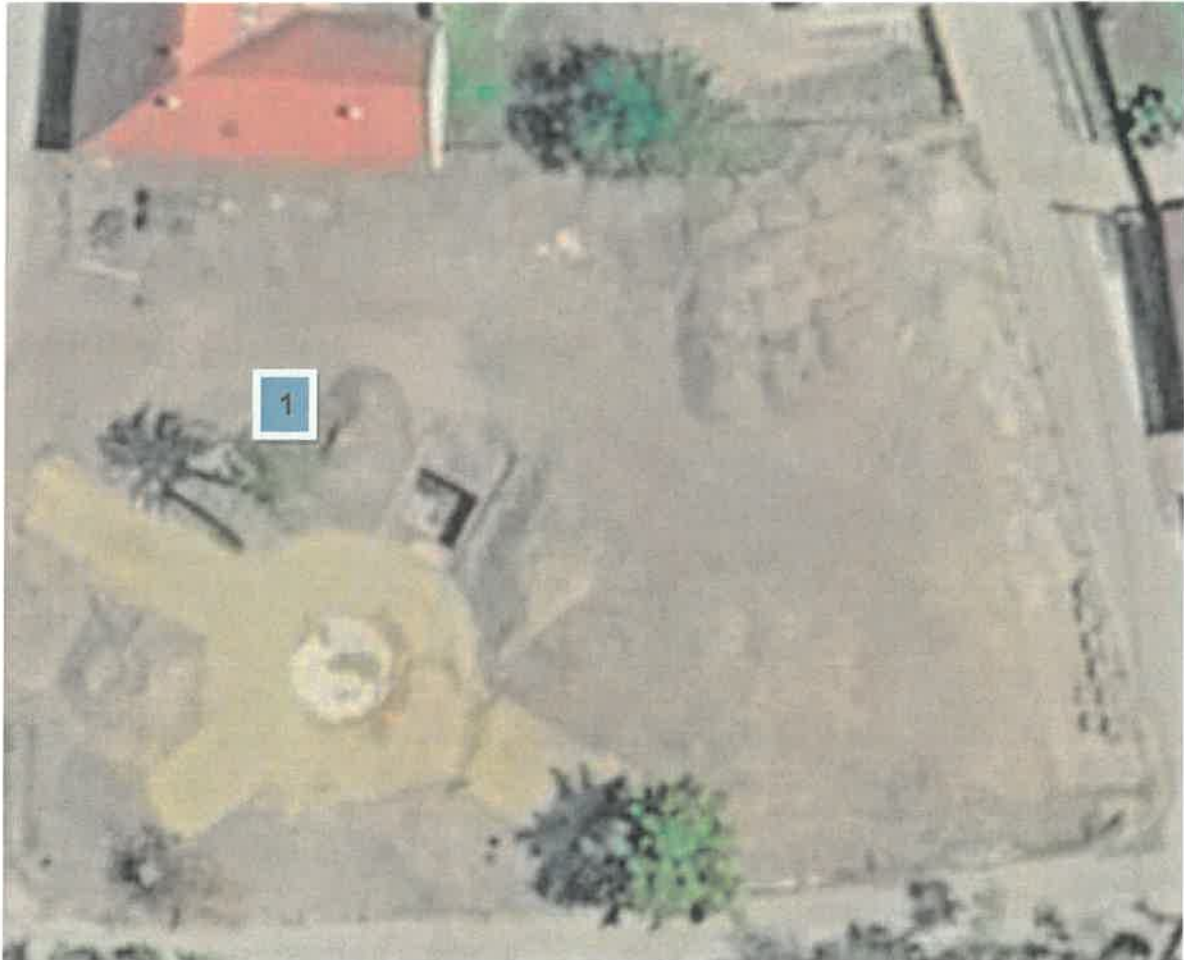
A tőkörnyezet vizsgálata általában: A tőkörnyezet állapotának, vizsgálata, leírása segítheti a fa környezetének rekonstrukcióját.

A fa statikai vizsgálata általában: A fa súlyvonalának a tőközpontban állított merőlegestől való eltérése, húzása ($1-10^\circ$), elhajlása ($11-20^\circ$), dőlése (21° vagy fölötte) ismeretében tudni lehet, hogy a fa mely területeket és milyen mértékben veszélyeztethet esetleges kitörése, ághullása esetén. A központi növekedéstől való eltérés romló egészségi állapot esetén fokozza a veszélyhelyzetet, de önmagában nem számít veszélyeztető tényezőnek. **A fa elhajlása, dőlése kifejezés a fa stabil statikai állapotának értelmezése és nem a szóban forgó fa gyökérszakadás, talajfelázás miatti elhajlására, megdőlésére utal.**

Az egészségi állapot (=szakvélemény) ismeretében elvégezhetők a szükséges kezelések, melyek a fa további megtarthatóságát segíthetik, valamint a kezelések, felújítások, pótlások tervezhetővé válnak.

Vitalitás érték: az életképesség %-os meghatározása

Részletes favizsgálat a 2026. 08. 25-én végzett helyszíni favizsgálat alapján készült



Az 1. számú fák elhelyezkedése a telken belül

1.sz. fa: Közöséges lucfenyő (*Picea pungens*)

A fa mérete, elhelyezkedése: 42 cm törzsátmérőjű, kb. 16 m magas, a lombkorona átmérője kb. 7 m, törzsmagasság 5 m

A fa állapota:

Gyökér: a gyökerek felszínen láthatók, jelentős tartó gyökerek kerültek elvágásra

Gyökérnyak (tőalap): gyökérnyak nem látható a favédelem miatt

Törzs: kissé megdőlt (6°)

Kéreg: a kéreg a fajra jellemző, de sérülések láthatók rajta korábban letört lemetezett ágak helyein, jelentős gyantafolyás figyelhető meg rajta.

Korona alap: klasszikus koronalap a fa jellegéből adódóan nem található, de a vázág ép

Ágrendszer: a fa ágrendszerét korábban jelentősen felkopasztották, az ágrendszer megmaradt részén száraz ágak figyelhetők meg, légszárazság jelei figyelhetők meg rajta

Lomb: a lombkorona hiányos



Állapot, veszélyesség: a fa korábban épületek között állt (Google Streetview 2021), az épületek bontása után megváltozott a szélterhelés, amely a fára statikailag kihathat. A jelentős korona emeléssel a fa súlypontja is feljebb került. Ez veszélyes lehet a fa magassága és nagy súlya miatt, amennyiben csavaró szélhatás éri. Emiatt a **fa veszélyes lehet**. Megtartása a fa kiöregedése miatt már értelmetlen, mivel az idő múlásával egyre több probléma merül fel és ezek egyre komolyabbak lesznek, figyelembe véve a fa súlypontjának egyre magasabbra tolódását.

Teendők: a fa **mielőbbi kivágását javaslom**

A	Gyökérzetén és/vagy a gyökérnyakon látható erős felszíni károsodás, jelentősen kedvezőtlen termőhelyen	2
B	A törzs egyértelmű károsodása (néhány felszíni seb és korhadási helyek)	3
C	Jelentős a lombvesztesség (26-50%)	3
D	Egy évtizeden belül lecserélendő	2
Vitalitás érték %-os számítása: A+B+C+D-4/16		38

Kockázat értékelés

1	A fa elhelyezkedése	érték	
	szoliter	1	0,95
2	Környezeti elhelyezkedés	érték	
	kissé terhelt	3	0,9
3	Élőhely minősége	érték	
	még megfelelő	3	0,9
4	Veszélyeztetettség	érték	
	időszakosan veszélyeztetett	3	0,9

Kockázat arányos megtarthatósági mutató %

25,97 **nem biztonságos**

A fa ápoltságának mértéke (E)

A fa jelentős mértékű ápoláshiányt mutat	2
--	---

Következő vizsgálat időpontja: -



Budapest, 2026. augusztus 28.



Vörös Katalin

Vörös Katalin
okl. táj-és kertépítész mérnök
okl. favizsgáló szakmérnök
Magyar Favizsgálók Egyesülete
FV-19/013 nyilvántartási szám

Oklevél sorszáma: KÉTK/S-44/2019
Intézményi azonosító szám: H09209
AKKR számja: 7. szint
EKKR számja: 7. szint

OKLEVÉL

Ezen oklevél tanúsítja, hogy

Vörös Katalin

született Vörös Katalin, Budapest (Magyarország), 1962. augusztus 5. a(z)
Kertészeti Egyetem által 1985. június 20. dátummal számon kiállított oklevéllel
igazolt egyetemi végzettségi szintjére és táj- és kertépítészeti szak szakképzettségére
épülően »

Szent István Egyetem

favizsgáló és faápoló szakmérnök szakirányú továbbképzési szakán a tanulmányi
kötelezettségeinek elvégzését és

favizsgáló és faápoló szakmérnök

szakképzettséget szerzett.

A képzés ideje 2 félév.

Oklevelének minősítése: **jeles (4,63)**

Budapest, 2019. január 15.




Nyitrai Sándor Dániel
dékán

Bravo-Vill 13 Kft.
2330. Dunaharaszti, Szondi u. 69.
Telefon: 06 30 941 8916,
e-mail: jeno.tinordi@gmail.com



Árajánlat: új köztér kialakítás miatti kerítés bontás

Alsónémedi Polgármesteri Hivatal
2351. Alsónémedi, Fő út 66.

Drótkerítés bontás, oszlopokkal, lábazattal, alappal,
sittelszállítás, szivattyú akna új földém kialakítása,
mobil kerítés

Összesítés	
Anyagköltség (nettó)	290 000
Munkadíj (nettó)	840 500
Összesen (nettó)	1 130 500
Összesen (bruttó, 27% ÁFÁval)	1 435 735

2026. szeptember 03.



Bravo-Vill 13 Kft.
 2330. Dunaharaszti, Szondi u. 69.
 Telefon: 06 30 941 8916,
 e-mail: jeno.tinordi@gmail.com

A cég az elmúlt három évben folyamatosan
 kiváló üzleti eredményeket ért el, ezzel
 elérte az arany minősítést

BRAVO-VILL 13 KFT.

CompanyWall
 Budapest

Adószám: 1072513-13
 CompanyWall Kft., 31.12.2024.

Árajánlat: új köztér kialakítás miatti kerítés bontás

Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351. Alsónémedi, Fő út 66.

**Drótkerítés bontás, oszlopokkal, lábazattal, alappal,
 sítelszállítás, szivattyú akna új földém kialakítása,
 mobil kerítés**

Részletezés

Megnevezés	Menny.	Egys.	Egységár		Ár	
			Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
Drótkerítés bontás, acél oszlopokkal, beton alap-lábazattal gépi és kézi erővel	29	fm		20 000		580 000
Lemezkerítés bontás acél oszlopokkal, beton alap-lábazat, járda aszfalt megvágása	3,5	fm		23 000		80 500
Közetületes kerítés szivattyúakna új földém kialakítása, meglévő visszabontása, új földém megfelelő szintre hozva, trapézlemez bentmaradó zsáku, vasalás, beton, földém tető bitumenes vízszigetelése, drainlemez takarás	1	tétel	145 000	80 000	145 000	80 000
Bontási hulladék (beton alap-lábazat lazulva) konténerbe depózva, lerakóhelyre szállítva	5	m3	11 000	10 000	55 000	50 000
Mobilkerítés telepítése (35 fm) helyszínre szállítás, össze-szét szerelés, bérleti díj	2	hónap	45 000	25 000	90 000	50 000

Bravo-Vill 13 Kft.
2330. Dunaharaszti, Szondi u. 69.
Telefon: 06 30 941 8916,
e-mail: jeno.tinordi@gmail.com



Árajánlat: zsalukő kerítés építése kétoldalról leszínezve

Alsónémedi Polgármesteri Hivatal
2351. Alsónémedi, Fő út 66.

Zsalukő kerítés. Nem nevezhető hanggátlónak!

Összesítés	
Anyagköltség (nettó)	2 412 900
Munkadíj (nettó)	2 693 750
Összesen (nettó)	5 106 650
Összesen (bruttó, 27% ÁFÁval)	6 485 446

2026. szeptember 03.



Bravo-Vill 13 Kft.
 2330. Dunaharaszti, Szondi u. 69.
 Telefon: 06 30 941 8916,
 e-mail: jeno.tinordi@gmail.com



Arajánlat: zsalukő kerítés építése kétoldalról leszínezve

Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351. Alsónémedi, Fő út 66.

Zsalukő kerítés. Nem nevezhető hanggátlónak!

Részletezés

Megnevezés	Menny.	Egys.	Egységár		Ár	
			Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
Vasalt sávalap készítése, árokásás, vasalás 8-as betonvas+kengyel 90kg, betonozás C20/25 7,5 m3	31,5	fm	15 500	16 000	488 250	504 000
Alapárokból kitermelt föld elszállítása	1	tétel		95 000		95 000
15-ös zsalukőfal készítése 2 méter magasságban, 2,5 méterenként 20x20 cm oszlopzsalukővel, vasalva 8-as betonvas 170kg, betonnal kiöntve kb.: 8 m3	63	nm	16 400	12 000	1 033 200	756 000
Zsalukő kerítés felület kétoldali glettelés hálóbéagyazással, alpozás, nemesvakolat felhordása (1-es szín kat.)	126	nm	4 000	10 000	504 000	1 260 000
Kerítés fedő elhelyezése	31,5	fm	12 300	2 500	387 450	78 750

Részletezés 1/1