

**Ajánlattételi dokumentáció**

**VI.**

**MŰSZAKI LEÍRÁS  
TÁJÉKOZTATÓ AZ  
ÉPÜLETÁLLOMÁNYRÓL  
ÁRAZATLAN KÖLTSÉGVETÉS  
(külön dokumentumban)**

Ajánlatkérő tájékoztatja az Ajánlattevőket, hogy a műszaki leírásban szereplő esetleges gyártmányra, eredetre, típusú dologra, eljárásra, tevékenységre való hivatkozás a közbeszerzés tárgyának egyértelmű és közérthető meghatározása érdekében történt, a minőségi minimumkövetelményeket jelzi. A műszaki leírásban megjelölt anyagokkal, berendezésekkel megegyező minőségű (egyenértékű) vagy azoknál jobb minőségű anyagok, berendezések fogadhatóak el az Ajánlattevők részéről.

Az Ajánlattevőnek a költségvetés minden tételét hiánytalanul beárazva kell csatolnia. A tételekhez tartozó anyagárakat és díjakat ÁFA nélkül, magyar forintban kell megadni. Az anyagáraknak és díjaknak tartalmaznia kell minden egyéb járulékos költséget, továbbá minden olyan vámot, adót és egyéb illetéket, amely az Ajánlattevőnél felmerül. Az összesítéskor az ÁFÁ-t fel kell számítani.

Az ajánlattételi dokumentációban szereplő költségvetés kiírás teljes körű beárazásán túl az alábbi szempontok szerinti bontást, beárazást és összesítést is kérjük elkészíteni.

/1./ Költségvetés kiírás teljes körű beárazása, összesítése/.

2./ Az épületfenntartás (felújítás, karbantartás, gyorsaszolgálat) kivitelezési munkái során a leggyakrabban alkalmazott alábbi költségvetési tételsor beárazása, összesítése.

- 33 Falazás és egyéb kőműves munkák
- 35 Ácsmunka
- 36 Vakolás és rabilolás
- 41 Tetőfedés
- 42 Aljzatkészítés, hideg- és melegburkolatok készítése
- 43 Bádgozás
- 44 Asztalosszerkezetek elhelyezése
- 46 Üvegezés
- 47 Felületképzés (festés, mázolás, tapétázás, korrózióvédelem)
- 71 Elektromos energia ellátás, világítás
- 81 Épületgépészeti csővezeték szerelése
- 82 Épületgépészeti szerelvények és berendezések szerelése
- 90 Takarítási munkák

3./ Az épületfenntartás (felújítás, karbantartás, gyorsaszolgálat) kivitelezési munkái során a legnagyobb anyagárakat feltételező, alábbi költségvetési tételsor beárazása, összesítése.

### **33 Falazás és egyéb kőműves munkák**

- 10. tétel - 001 - 1.1.1.2.1.3.1 - 0128321
- 11. tétel - 001 - 1.2.1.3.1.2.1 - 0110251
- 12. tétel - 005 - 1.1.1.1.1.1 - 0110001
- 15. tétel - 011 - 1.1.1.3.1.1.1 - 2130121

### **35 Ácsmunka**

5. tétel - 35-080-1.1 - 0680041

### **36 Vakolás és rabilolás**

20. tétel - 012 - 2.2.1.1 - 0148696

### **37 Égéstermék elvezető berendezések**

8. tétel - 031 - 1.2.1.1 - 0903804

9. tétel - 033 - 1.1.1.1 - 0905405

### **41 Tetőfedés**

3. tétel - 003 - 1.2.1.

4. tétel - 003 - 21.1.3 - 0115191

5. tétel - 090 - 2.1.1.1 - 0110001

13. tétel - 090 - 3.5.3 - 0115191

14. tétel - 090 - 5.1.1 - 0115101

### **42 Ajzat készítés, hideg és melegburkolatok készítése**

9. tétel - 002 - 2.1.2.1 - 0512157

10. tétel - 012 - 1.1.1.1.1.2 - 0212001

11. tétel - 022 - 1.1.1.1.1.3 - 0212010

12. tétel - 041 - 3.1.2.1 - 0151723

13. tétel - 042 - 5.1.1 - 0312107

### **47 Felületképzés**

5. tétel - 000 - 1.2.1. - 2.1.1.1 - 0142371

6. tétel - 000 - 3.4.1.1.1 - 0418392

15. tétel - 011 - 15.1.1.1 - 0151171

16. tétel - 012 - 1.2.1.1 - 0111001

17. tétel - 013 - 5.1.2.2.1 - 0150310

### **48 Szigetelés**

3. tétel - 002 - 1.3.3.2 - 0413373

5. tétel - 005 - 1.6.1.2.1 - 0413351

6. tétel - 005 - 1.7.1.1.1.1 - 0099025

8. tétel - 005 - 1.9.1.1 - 0417101

10. tétel - 007 - 21.1.1.2 - 0091131

### **50 Beltéri beépített berendezési tárgyak elhelyezése**

4. tétel - 002 - 1.1.1.1.7 - 0010101

5. tétel - 002 - 1.12 - 0010242

**71 Elektromos energia ellátás**

- 21. tétel - 010 - 16.1.1 - 0159081
- 22. tétel - 012 - 1.1 - 0210021

**81 Épületgépészeti csővezeték szerelése**

- 14. tétel - 006 - 1.1.1.1.1.5 - 0242522

**82 Épületgépészeti szerelvények és berendezések szerelése**

- 25. tétel - 002 - 2.1.1.2.1.1.1 - 0110105
- 30. tétel - 004 - 1.3 - 0230012
- 34. tétel - 009 - 2.1.1.2 - 0214051
- 35. tétel - 009 - 5.1 - 0112631
- 36. tétel - 009 - 8.2 - 0319302
- 37. tétel - 009 - 9.2.1 - 0210051
- 38. tétel - 009 - 11.1.2.2 - 0110211
- 42. tétel - 009 - 13.1 - 0230011
- 45. tétel - 009 - 19.1.1 - 0318024
- 46. tétel - 009 - 09.2.1 - 0314521
- 47. tétel - 009 - 19.2.1 - 0318022
- 49. tétel - 009 - 19.3.2 - 0332047
- 50. tétel - 009 - 19.5.1 - 0318041
- 51. tétel - 009 - 19.5.2 - 0318016
- 53. tétel - 010 - 1.3.2 - 0310211
- 54. tétel - 010 - 3.1.1 - 0550011
- 55. tétel - 010 - 4.1.1 - 0320031
- 56. tétel - 012 - 2.3.1

## **MŰSZAKI LEÍRÁS**

### **Előzmények**

A Bp. III. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek, lakások és egyéb funkciójú helyiségek, helyiségcsoportok felújítását, karbantartását és gyorsaszolgálati feladatainak ellátását – a tulajdonossal kötött megbízási szerződés szerint – a Celer Épületfenntartó és Szolgáltató Kft. biztosítja.

A fenti tevékenység lebonyolítására évenként meghatározott – a kerületi Önkormányzat éves költségvetésének részét képező – keretösszeg áll a Celer Kft. rendelkezésére.

Jelen dokumentáció a 2010. évi épületfenntartási keret – közbeszerzési szerződéskötés időpontjáig szükséges felhasználási pénzösszeg részével csökkentett – közbeszerzési eljárás útján történő felhasználását határozza meg.

Jelen közbeszerzési eljárás keretében a teljes önkormányzati lakóépületek, nem lakás jellegű bérlemények, műemlék épületek, nyugdíjas házak, a III. kerületi társasházakban lévő önkormányzati lakások és egyéb bérlemények valamelyikében 2010. évben felmerült felújítási, karbantartási és gyorsaszolgálati tevékenység ellátására választja ki a tulajdonos a minden szempontból legmegfelelőbb kivitelező szervezetet.

### **Tervezett program**

A Celer Kft. kezelésében lévő önkormányzati lakóépületek, lakások és más funkciójú helyiségek felújítása, karbantartása és gyorsaszolgálati tevékenysége a három épületfenntartási csoportra meghatározott keretösszeg felhasználásával történhet.

Az épületek, lakások és helyiségek műszaki állapota a rendelkezésre álló pénzösszeg mértékén túl sokkal magasabb összeg ráfordítását is igényelné, így az épületfenntartás bonyolítása minden esetben a műszaki állapot, szükségesség, indokoltság súlyozásával történik.

A felújításra, karbantartásra és gyorsaszolgálati tevékenységre fordítható 2010. évi pénzügyi keret felhasználását a Celer Kft. Műszaki Irodája felügyeli, illetőleg irányítja azt; a három épületfenntartási ágazatra meghatározott keretösszeg figyelembevételével. Az éves felújítási, karbantartási és gyorsaszolgálati feladatok ellátásával – közbeszerzési eljárás útján – felkészült, megbízhatóan komoly kapacitású kivitelezőt bízunk meg, aki a lakóépületeknél, lakásoknál és más funkciójú helyiségeknél előforduló kivitelezési munkák elvégzéséhez megfelelő szakember csoporttal rendelkezik, és a gyorsaszolgálati feladatok elvégzésére is képes.

Ez a szükséges mértékű és felkészültségű kapacitáson túl megfelelő szervező készséget, a munkák jellegéhez és körülményeihez – főként lakott ingatlanokról van szó – igazodó, pozitív hozzáállást és közeli telephelyet is feltételez.

A Vállalkozónak fel kell készülnie a feladatok időközbeni változása miatti kapacitásbővítésre is. A lakóépületek, lakások és nem lakás funkciójú helyiségek nem koncentrált, hanem a III. kerület területén lévő szóródása miatt szükséges a Vállalkozó helyismerete. Az épületek szerkezeti sokfélesége pedig megfelelő műszaki felkészültséget igényel.

### **Elvégzendő feladatok:**

A közbeszerzés tárgyát képező feladatok alapvetően két nagy csoportba sorolhatók. Az egyik csoport a korábbi tapasztalatok, felmérések alapján előre tervezhető felújítási – karbantartási feladatok, a másik az előre nem tervezhető, napi karbantartási, illetve gyorsaszolgálati feladatok. A pályázati anyagban lévő költségvetési kiírás fiktív jellegű. A jellemzően előforduló munkatételeket gyűjtöttük össze, a TERC BRONZ program alkalmazásával, egységnyi mennyiségekkel. Az Ajánlattevőnek ezt a költségvetési kiírást kell beárazni, ami alapvetően jó összehasonlítási lehetőséget biztosít. Mind a gyorsaszolgálati, mind a karbantartási és felújítási feladatok esetében ezeket az egységárat fogjuk alkalmazni. Az esetenként előforduló egyéb munkatételeknél az Ajánlattevő által megadott rezsiorádj figyelembevételével szintén ennek a programnak a normáit vesszük majd számításba.

Gyorsaszolgálati feladatok általában az alábbi szakmákban jelentkeznek:

- Víz – gáz – fűtésszerelés
- Villanyszerelés
- Asztalos – lakaton munka (csak baleset megelőző - biztonsági esetekben)
- Tetőszigetelés
- Tetőfedő – bádogos munka

Ezeknél a feladatoknál, amikor az épület állagát, biztonságát kell megvédeni, élet-, vagy balesetveszélyt kell elhárítani, azonnali beavatkozás szükséges, ezért a Műszaki Iroda Vállalkozónak történő jelzése után Vállalkozó köteles azonnal beavatkozni, és a veszélyt elhárítani. Kiseb, azonnali javíthatóság esetén teljes körű javítást kell végezni. Amennyiben komolyabb mértékű karbantartás, vagy felújítás szükséges, a veszélyelhárítás után a megbízóval ismételt egyeztetés szükséges.

Ez az ügyintézési módszer vonatkozik az előre nem tervezhető napi karbantartási feladatokra is. A munkát mindig csak előzetes egyeztetés után lehet elvégezni.

A másik – nagyobb feladatkör – az előre tervezhető felújítás – karbantartás. Ezek a feladatok lehetnek komplex jellegűek (pl. vizesblokk felújítás, lakások helyreállítása, homlokzat felújítás, stb.), és lehetnek egynemű feladatok is (pl. asztalos javítások, tetőjavítás, tisztasági festés, burkolatcsere, stb.). A Szerződés nagyobb részét ezek a feladatok képezik.

A Szerződéssel egyidejűleg a Műszaki Iroda a Vállalkozónak átadja a szerződéskötéskor ismert elvégzendő feladatok jegyzékét, a műszaki ellenőrrel együtt helyszíni bejárás pontosságát az elvégzendő munkákat, ennek felmérése alapján, illetve a pályázati anyag alapján előzetes kalkulációt készít. A kalkuláció egyeztetése, illetve a kivitelezési időpont egyeztetése után végezhető a felújítási és nagyobb karbantartási munkák.

### **A munkák elszámolása:**

A közbeszerzési eljárás után a nyertes Vállalkozóval keretszerződést kötünk, az Önkormányzat költségvetésében lévő, a lakóépületek, lakások és más funkciójú helyiségek címenkénti felújítására, karbantartására és gyorsaszolgálati hibaelhárítására vonatkozó sorok összesített összegére.

Mind a gyorsaszolgálati, mind a felújítási munkák elszámolása havonta történik.

Az elszámolás alapja az Ajánlattevő ajánlatában lévő költségvetés anyag és díjösszeg árai, illetve a már korábban jelzett árképzési technikával készített új egységár, valamint a lakóépületek, lakások és más funkciójú helyiségek címenként készített, és a műszaki ellenőr által leigazolt tételes felmérése. Emiatt az ajánlattevőnek nyilatkozni kell az alkalmazott rezsióradíjról, illetve a korábban jelzett költségvetés készítő program normáinak alkalmazásáról.

Az elszámolásban külön kell szerepeltetni a gyorsaszolgálati, a napi karbantartási, illetve a tervezett felújítási munkákat, és mindezt épületenkénti bontásban.

A tervezett munkák elszámolása az átadás hónapjában történik. Ettől eltérni csak nagyobb mértékű, áthúzódó munkáknál lehet.

A munkák átadás – átvétele csak hibátlan teljesítés esetén történhet meg.

Budapest, 2010. április

**TÁJÉKOZTATÓ A BUDAPEST, III. KERÜLET  
TERÜLETÉN LÉVŐ, ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBAN LÉVŐ  
ÉPÜLETÁLLOMÁNYRÓL.**

A Budapest, III. kerület Óbuda – Békásmegyér Önkormányzat közbeszerzési eljárás útján tervezi a tulajdonában lévő lakóépületek, lakások és más funkciójú helyiségcsoportok 2010. évi felújítási, karbantartási és gyorsaszolgálati feladatait vállalkozásba adni.

Az épületfenntartásra fordítható keretösszeg mértéke nem nyújt lehetőséget valamennyi ingatlanon szükséges műszaki feladat ezévi lebonyolítására.

A legszükségesebb, üzemeltetést gátló vagy műszakilag halaszthatatlan feladatok ellátása élvez elsőbbséget a kivitelezési munkák meghatározásánál a halasztható vagy esztétikai szempontok miatt felmerülő munkák előtt.

A 2010. évi épületfenntartási munkák az alábbiakban bemutatott ingatlan-állomány valamely pontosan előre nem ismert részét érintik csak.

**1. Lakóépületek**

- Teljes önkormányzati tulajdonú lakóépületes ingatlanok

Ezek képezik az önkormányzati épületállomány jelentős részét.

Valamennyi hagyományos építési technológiával épült, kis lakásszámú épület. (1 – 24 lakást tartalmaz).

Épületek száma: 73 db

Az épületekben lévő összes lakásszám: 207 db + 24 db egyéb bérlemény (iroda, üzlet, stb.).

Az épületek építési éve általában az 1903-as évek eleje.

- A Fővárosi Önkormányzattal közös tulajdonban lévő önkormányzati épületek

Az 5 db épületben lévő lakások száma: 14 db, egyéb bérlemény: 10 db.

Hagyományos építési technológiával épültek.

**2. Teljes önkormányzati tulajdonban lévő műemlék épületek**

Épületek száma: 12 db

Az épületekben lévő lakásszám: 103 db + 21 db egyéb bérlemény.

Építési évük: 1820 – 1925-ig, épületenként változó.

Hagyományos építési technológiával épültek.

### **3. Teljes önkormányzati tulajdonban lévő nyugdíjasházak**

Épületek száma: 6 db

Az épületekben lévő lakásszám: 279 db

Az épületek 1981-ben és 1985-ben épültek, 2 db hagyományos, 4 db panel – technológiával.

### **4. Helyiségek**

- Önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás jellegű bérlemények

Bérlemények száma: 61 db

Rendeltetésük: üzlet, iroda, műhely, raktár, szgk. tároló, stb.

A bérlemények egy része hagyományos építési technológiával épült épületekben, másik része panel-épületben van.

- Teljes önkormányzati tulajdonú, egyéb bérleményeket tartalmazó ingatlanok

Épületszám: 16 db

Épületek építési éve: 1920 – 1982-ig; változó.

Az épületek hagyományos építési technológiával épültek.

### **5. Egyéb helyiségeket tartalmazó ingatlanok**

- Társasházakban lévő egyéb önkormányzati tulajdonú bérlemények

Száma: 363 db

Rendeltetésük: iroda, üzlet, raktár, műhely, óvóhely, stb.

A helyiségek, helyiségcsoportok hagyományos és paneles technológiával épült épületekben vannak, különböző alapterületűek.

- Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú lakások és egyéb bérlemények

Száma: 2835 db lakás, 364 db egyéb bérlemény.

- Szövetkezeti házakban lévő önkormányzati lakások és egyéb bérlemények

Lakások száma: 13 db, egyéb bérlemény: 31 db.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületek, lakások és egyéb bérlemények általános műszaki állapota változó. Meghatározza azt a bérbeadó folyamatos épületfenntartásra fordítható pénzügyi keretösszege, valamint a bérlők karbantartási készsége, igénye is.