

## VÁLLALKOZÁSI KERETSZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

### **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Székhely: 1084 Budapest, Őr u. 8.

Cégjegyzékszám: 01-10-048457

Adószám: 25292499-2-42

Bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. 11784009-22229638-000000000

Képviseli: Kovács Ottó igazgatóság elnöke

mint Megrendelő

- továbbiakban **Megrendelő**

### **másrészről**

Cég neve: Építő-és épületkarbantartó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhelye: 1112 Budapest, Németvölgyi út 146.

Cégjegyzékszám: 01-10-044871

Adószám: 11266101-2-44

Bankszámlaszám: 10702136-48594008-51100005

Képviselő: Szeivolt István vezérigazgató

mint Vállalkozó

- továbbiakban **Vállalkozó** (együttes említésük esetén: **Szerződő Felek** vagy **Felek**) között az alábbi feltételek szerint:

### **1. A szerződés megkötésének előzményei**

**Megrendelő** a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (*továbbiakban: Kbt.*) 112. § (1) bekezdés a) pontja szerinti nyílt közbeszerzési eljárást kezdeményezett az ajánlati felhívás 2022. július 15. napján történő feladásával a „**JVŐ épületek, bérlakások karbantartás, gyorsszolgálat**” tárgyban (a továbbiakban: Közbeszerzés Eljárás), amely eljárás eredményes lebonyolításának eredményeként az eljárás nyertese Vállalkozó lett.

### **2. A Szerződés tárgya:**

**2.1.** Megrendelő megrendeli, Vállalkozó pedig elvállalja a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező műszaki leírásban és a szerződésben meghatározott – a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező és használatában/kezelésében lévő ingatlanokban, ideértve az üres telkeken, lakó- és üzemi épületekben, lakásokban, egyéb funkciójú helyiségekben, helyiségcsoportokban, intézményi épületekben, valamint önkormányzati tulajdonú társasházi albetétekben –, a közvetlen élet és/vagy balesetveszély elhárításra, hozzá kapcsolódó hiba javításra és kárenyhítésre, illetőleg a 24 órás gyorsszolgálat ellátására vonatkozó tevékenységet, valamint az egyéb karbantartási feladatokat, amelyeket részletesen a szerződés mellékletét képező műszaki leírás, és annak hivatkozott további mellékletei tartalmazzák.

**2.2.** Felek megállapodnak, hogy a 2.1. pontban foglaltak alapján a közvetlen élet és/vagy balesetveszély elhárítása, a hozzá kapcsolódó hiba javítása és kárenyhítése gyorsszolgálati (havariás) feladatnak minősül. Felek megállapodnak, hogy a gyorsszolgálati (havariás) tevékenység, illetve a 24 órás gyorsszolgálati tevékenység keretében végzendő feladatokat a jelen szerződés értelmében Vállalkozó köteles a bejelentéstől számított 1 órán belül megkezdeni, azt folyamatosan végezni és azt – amennyiben műszakilag lehetséges – a megkezdéstől számított 24 órán belül befejezni.

**2.3.** Felek megállapodnak, hogy a 2.1. pontban foglalt egyéb karbantartási feladatok alatt minden olyan feladat ellátását értik, amelyek előre tervezettek, azaz Megrendelő általi eseti megrendelések alapján történik azok elvégzése előre egyeztetett helyen, illetve időpontban, függetlenül attól, hogy az a megrendelés követő mennyi időn belül fejeződik be. Jelen szerződés vonatkozásában karbantartási feladatnak minősül

továbbá minden olyan feladat és/vagy tevékenység végzése, amely nem tartozik a 2.2. pontban foglaltak hatálya alá.

**2.4.** Felek megállapodnak, hogy a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező és használatában/kezelésében lévő ingatlanok, üres telkek, helyiségek stb. megjelölése minden esetben az eseti megrendelésekben történik, amelyre tekintettel Vállalkozó köteles az eseti megrendelésben megjelölt helyen és mennyiségben a munkát elvégezni.

Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés elválaszthatatlan részét képező műszaki leírásban rögzített helyszínek tájékoztató jellegűek, azok az ingatlan-állomány változásának következtében változhatnak, amelyről a Megrendelő a változást követően haladéktalanul tájékoztatja a Vállalkozót.

**2.5.** Megrendelő hozzájárul alvállalkozó igénybeviteléhez a Kbt. szerinti feltételekkel. Vállalkozó az általa igénybe vett alvállalkozó magatartásáért, mint sajátjáért felel.

**2.6.** A külföldi adóilletőségű Vállalkozó köteles a szerződéshez arra vonatkozó meghatalmazást csatolni, hogy az illetősége szerinti adóhatóságtól a magyar adóhatóság közvetlenül beszerezhet a Vállalkozóra vonatkozó adatokat az országok közötti jogsegély igénybevétele nélkül.

**2.7.** Felek megállapodnak, hogy Vállalkozó a tevékenységét az ajánlati felhívás, a közbeszerzési dokumentumok (műszaki leírás és annak melléklete), és az eljárás során benyújtott ajánlat alapján végzi. A Felek megállapítják, hogy a részletes mennyiségeket az ajánlati felhívás, illetve a közbeszerzési dokumentumok tartalmazzák.

**2.8.** Vállalkozó a feladatok elvégzését kizárólag a Megrendelő **eseti megrendeléseit, illetve a gyorsszolgálati bejelentések birtokában** kezdheti meg. Az egyes eseti megrendelések tartalmazzák legalább a következőket: ellátandó feladatok leírását, (szükség esetén tervdokumentációt, árazatlan költségvetésre adott – Megrendelő által elfogadott – vállalkozói árajánlatot).

Felek rögzítik, hogy az eseti megrendelés alapján Vállalkozó kérhet egy egyeztetést, illetőleg közös organizációs bejárás(oka)t. Az eseti megrendelésre Vállalkozó a kézhezvételt, illetve – amennyiben arra sor kerül – az egyeztetést követő 3 munkanapon belül köteles Megrendelő részére visszaigazolni, egyidejűleg megküldve a kivitelezési költségvetést, a kivitelezés vállalt időtartamát (a munkaterület rendelkezésre bocsátását követően).

A gyorsszolgálati (haváriás) közvetlen balesetveszély, valamint a hibaelhárítási feladatokat a nyertes Ajánlattevő az általa elfogadott ajánlatában megadott rezsioradíj és a helyszínen eltöltött és igazolt munkaidő alapján számolja el. Az ehhez felhasznált anyagokat a TERC V.I.P. GOLD költségvetéskészítő (vagy azzal egyenértékű) programban szereplő anyagárral vagy az abban nem szereplő anyagok esetében a beszerzési árakra felszámított plusz 4% anyagigazgatási költséggel együtt számított anyagárral számolja el.

A karbantartási feladatokat a TERC V.I.P. GOLD költségvetés-készítő vagy azzal egyenértékű program alkalmazásával, a munkadíj tekintetében a nyertes Ajánlattevő által az ajánlatában megadott rezsioradíj figyelembevételével, az anyagárak tekintetében pedig a TERC V.I.P. GOLD költségvetés-készítő vagy azzal egyenértékű programban található anyagárral számolja el (mely során a megrendelés visszaigazolásakor időpont szerinti anyagárak veendő figyelembe).

A Megrendelés jóváhagyásáról Megrendelő írásos visszaigazolást küld, amely a munka kivitelezési elvégzésére vonatkozó megrendelésnek minősül, és a kivitelezés ez után kezdhető meg.

Felek rögzítik, hogy a nem a Megrendelőtől érkező bejelentéseket Vállalkozó azonnal telefonon és írásban jelzi a Megrendelő részére, ide nem értve a gyorsszolgálati megrendeléseket, amelyek a telefonon történő bejelentés digitális rögzítésével kerülnek dokumentálásra.

A gyorsszolgálati (havariás) feladatok esetén a Vállalkozó köteles Megrendelő vagy a szerződés szerint (közbeszerzési dokumentumban rögzített) más bejelentő felhívására 1 órán belül beavatkozni, a veszélyt elhárítani és a szükséges intézkedéseket megtenni.

Felek rögzítik, hogy az árképzésre vonatkozó követelményeket a műszaki leírás és annak mellékletei, és a Vállalkozó közbeszerzési eljárásban megadott ajánlata tartalmazzák.

**2.9.** Felek rögzítik, hogy a Vállalkozó a műszaki leírásban foglaltaknak megfelelő gyorsszolgálati, karbantartási szolgáltatást köteles ellátni és folyamatosan biztosítani.

**2.10.** Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés alapján elvégzendő feladatok kapcsán a közbeszerzési dokumentumban és a műszaki leírásban rögzített feladat meghatározások/fogalmak az irányadók.

### **3.A munkaterületek biztosítása**

**3.1.** Megrendelő a munkaterületet az eseti megrendelésekben foglaltak alapján biztosítja a Vállalkozó részére.

**3.2.** Vállalkozó a feladatok során keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékok kezeléséről (gyűjtés, előkezelés, szállítás, hasznosítás, ártalmatlanítás) a vonatkozó hatályos jogszabályok szerint gondoskodni köteles.

**3.3.** A munkaterület átadásától kezdve, annak munkavédelmi, tűzvédelmi, vagyonvédelmi előírásainak betartása a Vállalkozó kötelessége és felelőssége. Vállalkozó feladata a szükséges egyéni védőfelszereléseket, továbbá, ha szükséges védőeszközöket a megfelelő mennyiségben és minőségben biztosítani.

### **4. Felek jogai és kötelezettségei**

**4.1.** Vállalkozó köteles a szolgáltatási feladatokat szerződésszerűen, teljeskörűen, műszakilag és minőségileg kifogástalan kivitelben, a vonatkozó magyar előírásoknak megfelelő minőségben elvégezni.

**4.2.** Vállalkozó köteles az egyes munkavégzéseket írásban dokumentálni és teljesítési naplóban naprakészen vezetni. A naplót minden tárgyhót követő hónap 8. napjáig át kell adni a Megrendelő képviselőjének. A Megrendelő képviselője bármikor jogosult az eseti megrendeléssel megrendelt munkák elvégzését és a napló bejegyzéseit ellenőrizni.

**4.3.** A Vállalkozót terheli valamennyi kár elkerülésére vonatkozó kötelezettség, így különösen a Vállalkozó által a munkák végzése céljából igénybe vett közterületeken a Vállalkozó tevékenysége vagy mulasztása okán lehulló tárgyak által okozta kárért való felelősség. Vállalkozó felel a biztonsági előírások betartásáért, továbbá a balesetelhárítási előírások szerinti valamennyi védő- és biztonsági intézkedésért.

A Vállalkozó felel az általa a tárgyi feladatok elvégzésével összefüggően igénybe vett segédei, alkalmazottai, meghatalmazottai, alvállalkozói, illetve szállítói részéről okozott károkért.

A Vállalkozó felel minden igényért, amelyet az előbbi károkból, balesetekből és hiányosságokból eredően a Megrendelővel szemben támasztanak. A Vállalkozó a Megrendelővel szemben nem hivatkozhat arra, hogy a teljesítésnél és a kivitelezésnél igénybe vett segédeinek a kiválasztásánál és azok felügyeleténél úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható. A Vállalkozó mentesíti a Megrendelőt az olyan kártérítési igények alól, amelyek a munkáival és szolgáltatásaival kapcsolatban merülnek fel.

**4.4.** A Megrendelő jogosult

- más vállalkozóval elvégeztetni a kifogásolt vagy hiányolt munkákat a Vállalkozó költségére, ha felszólítására a Vállalkozó a kifogásolt, vagy hiányolt munkákat nem javítja, illetve nem pótolja, a Vállalkozó garanciális felelősségvállalásának megtartásával. A fenti jog nem érinti a Megrendelő azon jogát, hogy éljen a 10. pontban foglalt, a szerződés 10 napot meghaladó késedelmes teljesítésével kapcsolatos, vagy a szerződés hibás teljesítésével kapcsolatos elállási jogával.

- Vállalkozónak a jelen szerződésben vállalt feladatai ellátásával kapcsolatos tevékenységét önállóan vagy megbízólevéllel ellátott képviselője révén ellenőrizni olyan módon, hogy Vállalkozó teljesítését Megrendelő ez irányú tevékenysége ne akadályozza.

#### 4.5. Megrendelő köteles

- az eseti megrendelések esetében Vállalkozó részére a szolgáltatás ellátásához szükséges munkaterület rendelkezésre bocsátani.
- Vállalkozó részére a szerződés szerinti díjakat megfizetni.
- saját maga vagy nevében eljáró személy (szervezet) révén ellenőrizni, hogy a szerződés teljesítése során a Vállalkozó teljesítésében kizárólag a Kbt. 138. § (2)-(3) bekezdésében foglaltaknak megfelelő alvállalkozó vesz csak részt.
- Vállalkozó általi munkavégzését, annak feltételeit és teljesítését ellenőrizni a Vállalkozó által kiállított munkalapnak megfelelően.

4.6. Megrendelőnek joga van az adott munkafázist leállítani, ha az nem az elvárt minőségnek megfelelő. Megrendelő utasítása szerint a hibásan teljesített részt – a garanciális felelősségvállalás megtartása mellett – megfelelő módon újra kell kivitelezni, amennyiben az szakszerűen nem javítható. Az ismételt szolgáltatáshoz kapcsolódó többletköltségek a Vállalkozót terhelik.

A Megrendelő, illetve az általa kijelölt szervezet vagy személy jogosult a szolgáltatási feladatokat folyamatosan ellenőrizni. A munkavégzésnek az ajánlati felhívásnak, a közbeszerzési dokumentumoknak, valamint a nyertes ajánlatnak megfelelően kell történnie.

#### 4.7. Megrendelő utasítási jogának gyakorlása

Vállalkozó köteles a Megrendelő által adott valamennyi utasítást teljesíteni, eltekintve attól, ha ez jogszabály, hatósági rendelkezés megsértésére, avagy a vagyonsbiztonság (ideértve az adatvagyon is) veszélyeztetéséhez vezetne, mivel ilyen esetben jogszerűen megtagadhatja a Vállalkozó az utasítás teljesítését. Megrendelő vagy bármely nevében eljáró személy célszerűtlen és/vagy szakszerűtlen utasítására Vállalkozó köteles Megrendelő jelen szerződésben megnevezett kapcsolattartójának a figyelmét haladéktalanul, írásban visszaigazolható módon felhívni. Amennyiben a felhívás ellenére is fenntartja és írásban megerősíti Megrendelő az utasítást, úgy köteles azt végrehajtani, kivéve, ha az utasítás teljesítését jogszerűen megtagadhatja Vállalkozó.

Megrendelő utasításai a teljesítést nem tehetik terhesebbé Vállalkozó számára. Felek rögzítik, hogy Vállalkozó teljesítésének terhesebbé tételét különösen nem jelenti az a körülmény, ha olyan utasítást ad Megrendelő, amely azt a célt szolgálja, hogy a szerződés teljesítése alatt is a lehető legteljesebb mértékben működjenek a meglévő rendszerek.

#### 4.8. Vállalkozó saját költségére köteles a munkához szükséges építőanyagok, eszközök beszerzésére.

Vállalkozó köteles gondoskodni a szerződés teljesítéséhez szükséges anyagok, berendezések, eszközök, gépek felhasználásához szükséges engedélyek, tanúsítványok beszerzéséről is, biztosítania kell továbbá azok kezelési, karbantartási leírásának, utasításának betartását.

A Vállalkozó által felhasznált, beépített anyagok csak első osztályú minőségűek lehetnek, a felhasznált építőanyagoknak, tanúsításokkal kell rendelkezniük. A tevékenység elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyek (építésügyi) beszerzése Vállalkozó kötelezettsége, ide nem értve a létesíthetőséget biztosító engedélyek (pl.: építési engedély, közműszolgáltatói hozzájárulás, útkezelői hozzájárulás stb.).

4.9. Vállalkozó az elvégzett feladatokról folyamatosan munkanaplót vezet. A Felek meghatalmazott képviselője a másik Félnek szóló észrevételeit, tájékoztató közleményeit, utasításait a munkanaplóba köteles bejegyezni.

4.10. Felek rögzítik, hogy az egyes eseti megrendelések teljesítését Vállalkozó készre jelenti, amelyet követően a Felek átadás-átvételi eljárást tartanak. Az átadás-átvételi eljárás során felmerült hibákat és a hibák kijavításának határidejét felek jegyzőkönyvben rögzítik. A sikeres és hiánytalan átadás-átvételt jegyzőkönyvben kell rögzíteni, amely jegyzőkönyv a havi beszámoló részét képezi.

**4.11.** A jelen szerződés megkötését megelőző közbeszerzési eljárásban előírtakkal összhangban, továbbá a Vállalkozó által a jelen szerződés megkötését megelőzően igazoltakkal összhangban Vállalkozó kijelenti, hogy a jelen szerződés időbeli hatálya alatt folyamatosan rendelkezni fog a teljesítésbe bevontan az alábbi szakemberállománnyal, eszközökkel, berendezésekkel, valamint műszaki felszereltséggel, amely kötelezettség teljesítését Megrendelő korlátozás nélkül jogosult ellenőrizni:

- legalább 1 fő felelős műszaki vezető, aki rendelkezik a 266/2013 (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti építési szakterületre vonatkozó MV-É (vagy azzal egyenértékű) jogosultság megszerzéséhez szükséges végzettséggel és gyakorlati idővel: Sály Lajos;
- legalább 1 fő felelős műszaki vezető, aki rendelkezik a 266/2013 (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti építménygépészeti szakterületre vonatkozó MV-ÉG (vagy azzal egyenértékű) jogosultság megszerzéséhez szükséges végzettséggel és gyakorlati idővel: Árvai János;
- legalább 1 fő felelős műszaki vezető, aki rendelkezik a 266/2013 (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti építményvillamossági MV-ÉV (vagy azzal egyenértékű) jogosultság megszerzéséhez szükséges végzettséggel és gyakorlati idővel: Dóra Zoltán;
- legalább 1 fő munkavédelemért felelős, munkavédelmi technikus (vagy azzal egyenértékű) végzettséggel, képzettséggel rendelkező szakember, aki legalább 18 hónapos szakmai gyakorlattal rendelkezik a közbeszerzés tárgya szerinti gyorsüzemelési- karbantartási és/vagy építőipari munkavédelmi koordináció területén: Mező Barna Ábel
- minimum 1 fő kőműves szakmunkás bizonyítvánnyal és min. 1 éves, szakirányú kivitelezési szakmai gyakorlattal rendelkező szakember: Krumpek László;
- minimum 2 fő csőhálózat- és berendezés szerelő és/vagy víz- gázvezeték és készülékszerelő szakmunkás bizonyítvánnyal és min. 1 éves szakirányú kivitelezési szakmai gyakorlattal rendelkező szakember: Illés Sütő Sándor, Surányi János;
- minimum 2 fő villanyszerelő szakmunkás bizonyítvánnyal és min. 1 éves, szakirányú kivitelezési szakmai gyakorlattal rendelkező szakember: Farkas Miklós, Pekarik Antal;
- minimum 1 fő szobafestő-mázoló szakmunkás bizonyítvánnyal és min. 1 éves, szakirányú kivitelezési szakmai gyakorlattal rendelkező szakember: Kása István;
- minimum 2 fő lakatos szakmunkás (bármilyen lakatos szakirány elfogadott) bizonyítvánnyal és min. 1 éves, szakirányú kivitelezési szakmai gyakorlattal rendelkező szakember: Molnár Sándor, Ungvári János;
- minimum 2 fő asztalos szakmunkás (bármilyen asztalos szakirány elfogadott) bizonyítvánnyal és min. 1 éves, szakirányú kivitelezési szakmai gyakorlattal rendelkező szakember: Füzesi Imre, Horváth László;
- legalább 2 db, min. 1 tonna teherbírású teherautóval: FIAT DUCATO (LGH-879), VOLKSWAGEN CRAFTYER (PLV-040)

Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződés időbeli hatálya alatt a Vállalkozó nem biztosítja a fentiek szerinti szakemberállomány, eszközök, berendezések, műszaki felszereltség folyamatos rendelkezésre állását, Megrendelő jogosulttá válik a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.

**4.12.** Vállalkozó vállalja továbbá, hogy a szerződés teljes időtartama alatt, a teljesítés során végig rendelkezni fog TERC V.I.P. GOLD költségvetést készítő vagy azzal egyenértékű szoftverrel.

**4.13.** Vállalkozó vállalja, hogy az építési területen keletkezett bontási hulladékot szelektíven – inert és szerves – gyűjti és szállítja a lerakóhelyre, amely kötelezettség megszegése Vállalkozó súlyos szerződésszegésének minősül, és ilyen esetben Megrendelő jogosulttá válik a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani. Amennyiben Vállalkozó a jelen pont első mondata szerinti megajánlással nem élt a jelen szerződés megkötését megelőző közbeszerzési eljárásban, akkor a jelen pontban foglaltak nem alkalmazandók.

## 5. A szerződés időtartama

**5.1.** Jelen keretszerződést felek **2023. január 1-től 2025. június 30. napjáig** tartó határozott időtartamra kötik.

**5.2.** Vállalkozó az eseti megrendelések esetében köteles Megrendelőt minden olyan körülményről 5 munkanapon belül értesíteni, amely a vállalkozás eredményességét, vagy kellő időre való elvégzését érinti. Ezen értesítés a szerződés szerinti teljesítési határidőt jellegétől függően módosíthatja, a Megrendelő késedelmes teljesítésből eredő törvényes és szerződésen alapuló jogait nem érinti. Az 5 munkanapon belüli értesítés elmulasztásából eredő kárért Vállalkozó felelős, utólagosan nem hivatkozhat ebbéli tájékoztatási kötelezettsége megsértésére előnyök szerzése céljából, kötelezettsége, felelőssége kimentése érdekében.

**5.3.** A Szerződésben meghatározott határidők betartásával kapcsolatos összes költség a Vállalkozót terheli, a vállalkozói díjon felül egyéb költség megtérítésére Vállalkozó nem jogosult.

## 6. Vállalkozói díj

**6.1.** Felek a szerződésben foglalt feladatok díját havonta számolják el.

**6.2.** Felek megállapodnak, hogy a szerződés teljesítése során a gyorsszolgálati (haváriás) és az eseti megrendelésekkel mindösszesen lehívható vállalkozói díj szerződéshez rendelt keretösszege:

2023. év: nettó 433 070 866 Ft (bruttó ötszázötven millió forint)

2024. év: nettó 433 070 866 Ft (bruttó ötszázötven millió forint)

2025. év (06.30-ig): nettó 216 535 433 Ft (bruttó kettőszázhetvenöt millió forint)

azaz, szerződés teljes időtartama alatt nettó 1.082.677.165 forint, azaz bruttó egymilliárd-háromszázhetvenöt millió forint. Felek megállapodnak, hogy ezen keretösszeg elérése esetén a szerződés automatikusan megszűnik.

Felek megállapodnak abban, hogy a 6.2. pontban rögzített keretösszeg felhasználása, a Megrendelő által meghatározott feladatok elvégzése folyamatosan történik.

**6.3.** A szerződés és a kifizetések pénzneme forint.

**6.4.** Az általános forgalmi adó megfizetése a hatályos jogszabályok szerint történik.

**6.5.** A vállalkozói díj magában foglalja az ajánlati felhívásban és közbeszerzési dokumentumokban, valamint a jelen szerződésben meghatározott tartalom megvalósításának költségét, ideértve valamennyi szükséges és itt nem részletezett költségeket is (így különösen, de nem kizárólagosan a munkadíjat, a teljesítéssel összefüggésben felvetődő valamennyi díjat, az anyagköltségeket, a közvetlen gépköltséget a fuvarozási és rakodási költséggel együtt, az általános költségeket).

A szolgáltatási feladatok ellátása során a Vállalkozó által, a Megrendelő terhére felhasznált építési víz és energia, gáz, villany költségeket a Megrendelő a tovább számlázza a Vállalkozó részére.

**6.6.** Felek rögzítik, hogy a szerződés a Megrendelő saját forrásából kerül finanszírozásra azzal, hogy a Megrendelő forrását közszolgáltatási szerződés alapján évente a Józsefvárosi Önkormányzat biztosítja.

**6.7.** Vállalkozó a munkadíj vonatkozásában az éves KSH adatok alapján, annak megfelelő mértékben – Megrendelővel történő előzetes egyeztetés alapján – egy alkalommal érvényesíthet áremelést, 2024. január 1-től.

## 7. Fizetési feltételek

**7.1.** A teljesítés során Vállalkozó havonta jogosult számla benyújtására.

**7.2.** Vállalkozó havonta – a munkanapló alapján elkészített – írásos elszámolás formájában tájékoztatja a Megrendelőt az elvégzett munkáról, aki az egyeztetett időpontban mind mennyiségi, mind minőségi szempontból ellenőrzi az elvégzett munkát és megfelelőség szerint ezt igazolja. Mennyiségi vagy minőségi kifogás esetén a teljesítés – a kifogásolt részre vonatkozóan – nem igazolható.

A fenti beszámolót legkésőbb minden hónap 8. naptári napjáig kell átadni a Megrendelő részére.

Az **írá** **sos elszámolásnak** tartalmaznia kell az ellátott feladatot (tétel megnevezés), a feladatellátás helyszínét, a feladat mértékegységét és az egységárakat. Gyorsszolgálati (havarria) esetén – amennyiben Megrendelő vagy más megrendelésre jogosult személy/szervezet eseti megrendelése (írá **sos vagy telefonbejelentés) nem tartalmazza ennek megjelölését, Vállalkozó köteles részletesen indokolni és a munkavégzés gyorsszolgálati havaria jellegét alátámasztani. Az írá** **sos elszámolásban eseti karbantartási/gyorsszolgálati kivitelezési munkák díjai karbantartási és gyorsszolgálati bontásban, és minden esetben anyag és munkadíj és adott esetben kiszállási díj bontásban, kerülnek meghatározásra.**

Az ajánlattétel, a szerződés és a kifizetések pénzneme magyar forint (HUF).

Felek rögzítik, hogy a vállalkozói díj kifizetésének feltétele, a Megrendelő által kiállított teljesítésigazolás. Megrendelő kijelenti, hogy Vállalkozó minden munka befejezését követően, 24 órán belül köteles munkalapot kiállítani, amelyet köteles a havi elszámolással együtt benyújtani a Megrendelő részére. Megrendelő köteles a munkalapok, illetve az írá **sos elszámolás ellenőrzése után teljesítésigazolás kiállítására, amelyben foglaltak alapján jogosult a Vállalkozó a számla kiállítására a havi teljesítéseiről. Megrendelő kijelenti, hogy jelen szerződés mellékletét képező munkalap minta tartalmi elemei kötelező jelleggel alkalmazandók, azok hiányában teljesítésigazolás nem kerül kiállításra.**

Az ellenszolgáltatás az igazolt teljesítéseket követően a Vállalkozó által benyújtott számla alapján átutalással, forintban kerül kiegyenlítésre a Ptk. 6:130. § (1)-(2) bekezdései és a Kbt. 135. § (6) bekezdése szerint, a helyesen kiállított számla kézhezvételétől számított 30 napon belül. A számla kiállítása során Vállalkozó köteles betartani az ÁFA tv. vonatkozó előírásait is.

A fentiek igazolását követően Megrendelő teljesítésigazolást állít ki, amely alapján Vállalkozó a havi részszámláját kiállíthatja.

**7.3.** Vállalkozó a havonta kiállított számlákhoz köteles csatolni egy összefoglaló kimutatást, amely az összes korábban kiállított számla ellenértékét tartalmazza.

**7.4.** A gyorsszolgálati hibajavítási munkák és a hozzákapcsolódó kiszállási díjak számlázása havonkénti gyűjtőszámlával, minden hónap utolsó napját követő 8 naptári napon belül kiadásra kerülő teljesítésigazolás alapján történik.

Az eseti megrendelés alapján végzett és befejezett karbantartási munkák számlázása havonta gyűjtőszámlával történik, minden hónap utolsó napját követő 8 naptári napon belül kiadásra kerülő teljesítésigazolás alapján.

**7.5.** A szerződés szerinti és a jogszabályoknak megfelelő számlák kifizetése az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet alapján és a Kbt. 135. § (1), (3), (5)-(6) bekezdései alapján történik.

**7.6.** A késedelmes átutalás esetére a Megrendelő a Ptk. szerinti késedelmi kamatot vállalja megfizetni.

**7.7.** A kifizetés során az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvényben foglaltak alapján kell eljárni.

## **8.Szerződést biztosító mellékkötelezettségek**

**8.1.** Jótállási kötelezettség az elvégzett eseti karbantartási és/vagy állagmegóvó/megőrző munkákra vonatkozóan: Vállalkozó a sikeres műszaki átadás-átvétel napjától számított 36 hónap időtartamra teljes

körü jótállást köteles vállalni. A jótállási időszak az adott munka befejezésével és Megrendelő általi műszaki átadás-átvétel lezárásának időpontjával, azaz a műszaki átvétel időpontjával kezdődik. Amennyiben valamely jogszabály magasabb kötelező jótállási időtartamot határoz meg egyes termékekre vagy szerkezetekre, mint a Vállalkozó által megajánlott jótállási időtartam, úgy az adott termékre vagy szerkezetekre vonatkozóan a jogszabály által kötelezően előírt jótállási időtartam az alkalmazandó.

**8.2.** Az alább meghatározott kötbérek a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) 6:186. § (1) bekezdésnek megfelelően abban az esetben érvényesíthetők, ha a Vállalkozó olyan okból, amelyért felelős, megszegi a szerződést.

A Ptk. 6:186. § (1) bekezdése alapján a kötelezett pénz fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha olyan okból, amelyért felelős, megszegi a szerződést.

Késedelmi kötbér: Vállalkozó jelen szerződésben, illetve az egyedi megrendelésben meghatározott bármely kivitelezési feladatra vonatkozó határidőbeli kötelezettségének, feladatának késedelmes teljesítése esetén késedelmi kötbér-fizetési kötelezettség terheli.

Megrendelő késedelmi kötbér fizetési kötelezettséget ír elő az eseti karbantartási munka megrendelésbe foglalt teljesítési határidő olyan okból történő késedelme esetére, amelyért a Vállalkozó felelős. Eseti megrendelés alapján végzendő karbantartási és/vagy állagmegóvó/megőrző munka teljesítésének késedelmére vonatkozó késedelmi kötbér: ha olyan okból, amelyért a Vállalkozó felelős, az eseti megrendelés alapján végzendő karbantartási és/vagy állagmegóvó/megőrző munka teljesítés az eseti megrendelés határidejére nem történik meg, abban az esetben a Vállalkozó a Megrendelő részére eseti késedelmi kötbér fizetésére köteles.

Késedelmi kötbér összege, összesen maximum az éves nettó keretösszeg 15%-a, a következő kötbértípusokkal:

- gyorsszolgálati hibajavítási munka esetében a megkezdésre vonatkozó kötbér: amennyiben a hiba bejelentés rögzítésének befejezését követő 1 órán belül nem kezdődik meg a helyszíni javítás, a késedelmes órákra számítva a kötbér maximális értéke az adott bejelentéshez kapcsolódó gyorsszolgálati és hibaelhárítási díj 10%-a, de legalább késedelmes óránként 15.000 Ft/óra.
- megrendelt karbantartási, épületjavítási munka esetében a befejezésre vonatkozó kötbér: a késedelmes napokra számítva a kötbér maximális értéke az eseti megrendelés nettó ellenértékének 3 %-a, de minimum a késedelmes naponként 50.000 Ft/nap.

A késedelmi kötbér valamennyi megkezdett, késedelemmel érintett órára, illetve napra fizetendő. Amennyiben a Vállalkozó eléri a késedelmi maximum határnapot a 10.4. pont szerint, vagy a keretszerződés hatálya alatt 25 eseti megrendelést határidőben nem, vagy hibásan teljesített, és ezért a Megrendelő azoktól elállt, Megrendelő jogosult a keretszerződést azonnali hatállyal – meghiúsulási kötbér érvényesítése mellett – felmondani (vagy attól elállni). Vállalkozót ezen felmondás esetében kártérítés vagy kártalanítás nem illeti meg.

**8.3. Meghiúsulási kötbér:** A keretszerződés meghiúsulására vonatkozó meghiúsulási kötbér: ha olyan okból, amelyért a Vállalkozó felelős, a szerződés teljesítése meghiúsul, akkor a Vállalkozó a Megrendelő részére meghiúsulási kötbér fizetésére köteles. A szerződés meghiúsulására vonatkozó meghiúsulási kötbér mértéke az éves nettó keretösszeg 15%-a, azaz:

2023. év: 64 960 630 Ft,

2024. év: 64 960 630 Ft,

2025. év: 32 480 315 Ft.

Eseti megrendelés alapján végzendő karbantartási és/vagy állagmegóvó/megőrző munka teljesítésének meghiúsulására vonatkozó meghiúsulási kötbér: ha olyan okból, amelyért a Vállalkozó felelős, az eseti megrendelés alapján végzendő karbantartási és/vagy állagmegóvó/megőrző munka teljesítése meghiúsul, az eseti megrendelés meghiúsulási kötbérének minimális mértéke az eseti megrendelés nettó vállalási árának 3 %-a.

Amennyiben a keretszerződés hatálya alatt több, mint 3 esetben kerül sor a Vállalkozó hibájára visszavezethető okból eseti meghiúsulási kötbér érvényesítésére, abban az esetben Megrendelő jogosult a szerződést felmondani és a szerződés meghiúsulására vonatkozó meghiúsulási kötbér összegét követelni.



Amennyiben a szerződés hatálya alatt összességében több mint 20 esetben vagy éves szinten több mint 10 esetben az életveszély elhárításánál és/vagy balesetveszély elhárításánál és/vagy gyorsszolgálatnál a Vállalkozó önhibájára visszavezethető okból az azonnali intézkedést igénylő esetekben a hibajavítás megkezdését az ajánlatában a munka megkezdésének határideje tekintetében megadott időtartamhoz képest több mint 12 óra késedelemmel kezdi meg, abban az esetben Megrendelő jogosult a keretszerződést felmondani és a keretszerződés meghiúsulására vonatkozó meghiúsulási kötbér összegét követelni.

A Vállalkozó kötbérfizetési kötelezettsége esetén Megrendelő a kötbér összegével csökkentve fizeti ki a Vállalkozó aktuális számláját, figyelemmel ugyanakkor a Kbt. 135. § (6) bekezdésében foglaltakra. Kötbérfizetési kötelezettség esetén a Vállalkozó köteles külön nyilatkozatban is elismerni Megrendelő követelését. Amennyiben a Vállalkozó a kötbérfizetési kötelezettségének elismerését jogszerűtlenül megtagadja, Megrendelő jogosult érvényesíteni vele szemben minden, e kötelezettsége megszegéséből eredő kárt, költséget, elmaradt hasznot.

**8.4.** Megrendelő ellenszolgáltatásából eredő tartozásával szemben csak a jogosult által elismert, egynemű és lejárt követelését számíthatja be.

**8.5.** Vállalkozó köteles – legkésőbb a szerződéskötés időpontjára – felelősségbiztosítási szerződést kötni vagy meglévő felelősségbiztosítását kiterjeszteni a Megrendelő által előírt mértékű és terjedelmű felelősségbiztosításra, amelyről az ajánlatban nyilatkoznia kell. Vállalkozó teljes kockázati rendszerű építési-szerelési biztosítást köteles kötni vagy meglévő felelősségbiztosítását kiterjeszteni legalább 25.000.000 Ft/kár és legalább 200.000.000 Ft/év kárösszegűre.

## **9. Kapcsolattartás**

**9.1.** Vállalkozó minden olyan körülményről haladéktalanul értesíti Megrendelőt, amely saját teljesítését akadályozza, vagy a Megrendelő érdekében bármely okból szükséges. Az értesítésben rögzíteni kell az okokat, és javaslatokat kell tenni a megoldásra.

**9.2.** Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés időtartama alatt folyamatosan együttműködnek. Ennek megfelelően időben tájékoztatják egymást, nem csupán a jelen megállapodásban foglaltak teljesítéséről, hanem minden olyan számottevő kérdésről, amely a szerződés teljesítésére kihatással lehet.

**9.3.** A szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés teljesítése során a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően, kölcsönösen együttműködnek.

**9.4.** Kapcsolattartók:

Vállalkozó részéről:

Szerződéssel kapcsolatos kérdésekben:

Név: Szeivolt István vezérigazgató  
postacím: 1149 Budapest, Egressy út 28-30.  
telefon: +36 1 422 3550  
mobiltelefon: -  
Telefax: +36 1 422 3559  
E-mail: info@epkar.hu

Név: Tóth József vezérigazgató-helyettes  
postacím: 1149 Budapest, Egressy út 28-30.  
telefon: +36 1 422 3550  
mobiltelefon: +36 30 627 1843  
Telefax: +36 1 422 3559  
E-mail: tothjozsef@epkar.hu

Szakmai kérdésekben

Név: Árvai János karbantartási divízió vezető

postacím: 1149 Budapest, Egressy út 28-30.  
telefon: +36 1 422 3550  
mobiltelefon: +36 30 531 6104  
Telefax: +36 1 422 3559  
E-mail: arvajanos@epkar.hu  
Egyéb elérhetőség: -

Megrendelő részéről:

Név: Szeip István  
Telefonszám: +36 20 463 3301  
E-mail cím: szeipi@jgk.hu

A fent megjelölt személyek keretszerződés időtartama alatti esetleges változása nem minősül a szerződés módosításának.

## **10. Szerződés módosítása, megszüntetése**

**10.1.** Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés közbeszerzési eljárás alapján került megkötésre, ezért a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény rendelkezéseit is alkalmazni kell a jelen szerződés teljesítésére, módosítására és megszüntetésére. A jelen szerződés kiegészítése, vagy módosítása csak írásban, a felek közös megegyezése alapján lehetséges.

A szerződés módosítása során a Kbt. 141.§-ában foglaltak irányadók.

**10.2.** A Megrendelő a szerződéstől a szerződés teljesítésének megkezdése előtt bármikor elállhat, ezt követően a teljesítésig a szerződést felmondhatja. A Megrendelő elállása vagy felmondása esetén köteles a Vállalkozónak a díj arányos részét megfizetni és a szerződés megszüntetésével okozott kárt megtéríteni azzal, hogy a kártérítés a vállalkozói díjat nem haladhatja meg.

**10.3.** A Kbt. 143. § (3) bekezdése alapján a Megrendelő, mint ajánlatkérőként szerződő fél jogosult és egyben köteles a szerződést felmondani – ha szükséges olyan határidővel, amely lehetővé teszi, hogy a szerződéssel érintett feladata ellátásáról gondoskodni tudjon – ha

- a) a Vállalkozóban közvetetten vagy közvetlenül 25 %-ot meghaladó tulajdoni részesedést szerez valamely olyan jogi személy vagy személyes joga szerint jogképes szervezet, amely tekintetében fennáll a Kbt. 62. § (1) bekezdés k) pont b) alpontjában meghatározott feltétel
- b) Vállalkozó közvetetten vagy közvetlenül 25%-ot meghaladó tulajdoni részesedést szerez valamely olyan jogi személyben vagy személyes joga szerint jogképes szervezetben, amely tekintetében fennáll a Kbt. 62. § (1) bekezdés k) pont kb) alpontjában meghatározott feltétel.

**10.4.** Megrendelő jogosult a Vállalkozó súlyos szerződésszegése esetén – írásbeli nyilatkozatával azonnali hatállyal, Megrendelő kártérítési kötelezettsége nélkül – a szerződést (vagy kizárólagos döntése alapján az adott eseti megrendelést) felmondani vagy attól elállni.

Vállalkozó súlyos szerződésszegésének minősülő ok különösen, de nem kizárólag, ha

- a késedelem, amelyért a Vállalkozó felelős eléri a 60 napot;
- Vállalkozó hibásan teljesít és a hiba kijavítását – amennyiben az műszakilag lehetséges – 10 nap alatt, vagy a Felek által közösen megállapított időben nem kezdi el és folyamatos munkavégzéssel nem javítja ki teljeskörűen;
- Vállalkozó a teljesítést jogos ok nélkül megtagadja;
- Vállalkozó jelen szerződésen alapuló kötelezettségeit olyan jelentős mértékben megszegte, hogy ennek következtében Megrendelőnek a további teljesítés nem áll érdekében;
- Vállalkozó felfüggeszti a kifizetéseit, ellene jogerősen csőd- vagy felszámolási eljárást rendelnek el, Vállalkozó legfőbb szerve a társaság végelszámolásának, megkezdéséről, felszámolásának kezdeményezéséről határoz, és a vonatkozó jogszabályok alapján a felmondás/elállás lehetséges;
- jogszabályon, vagy a jelen szerződésen alapuló felmondási vagy elállási okok fennállnak;
- Vállalkozó bármilyen módon szándékosan és igazoltan megtevészi a Megrendelőt, vagy valótlan adatot szolgáltat és ez közvetlen vagy közvetett módon súlyosan káros hatással lehet a lényeges szerződéses kötelezettségek teljesítésére.

## 11. Vegyes rendelkezések

**11.1.** A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Kbt., a Ptk., valamint a vonatkozó mindenkori hatályos jogszabályok irányadók.

**11.2.** A felek megállapodnak, hogy a szerződés teljesítése során közöttük felmerült vitás kérdéseket először megkísérlik közvetlen tárgyalások útján rendezni.

Az egyeztetés eredménytelensége esetén fordulnak a bírósághoz. A jelen szerződésből eredő jogviták esetén a hatáskörrel rendelkező, illetékes, rendes magyar bíróságok jogosultak eljárni.

**11.3.** Megrendelő és a Vállalkozó tudomásul veszik, hogy a munka közbeszerzés teljesítéséhez kapcsolódik, így a munka ellenértékének kifizetése során az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény rendelkezéseinek megfelelően kell eljárnia.

**11.4.** Amennyiben a jelen szerződés bármelyik rendelkezése érvénytelenné válna, a szerződés többi része továbbra is hatályos és érvényes marad. Ebben az esetben a feleknek olyan megállapodásra kell jutniuk, amely leginkább megfelel az érvénytelenné vált rendelkezés eredeti céljának.

**11.5.** A Megrendelő a Kbt. 136. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az alábbiakat írja elő:

- a) Vállalkozó nem fizet, illetve számol el a szerződés teljesítésével összefüggésben olyan költségeket, melyek a Kbt. 62. § (1) bekezdés *k*) pont ka-kb alpontja szerinti feltételeknek nem megfelelő társaság tekintetében merülnek fel, és melyek a Vállalkozó adóköteles jövedelmének csökkentésére alkalmasak;
- b) a szerződés teljesítésének teljes időtartama alatt tulajdonosi szerkezetét az ajánlatkérő számára megismerhetővé teszi és a Kbt. 143. § (3) bekezdés szerinti ügyletekről az ajánlatkérőt haladéktalanul értesíti.

**11.6.** Felek megállapodnak, hogy a teljesítés során keletkező, szerzői jogi védelem alá eső alkotáson Megrendelő területi korlátozás nélküli, határozatlan idejű, kizárólagos és harmadik személynek átadható felhasználási jogot szerez.

**11.7.** A Vállalkozó vállalja, hogy a közbeszerzési eljáráshoz és az alapján kötött szerződés teljesítéséhez kapcsolódó dokumentumokat a teljesítés Megrendelő általi elfogadását követő 5 (öt) évig megőrzi. A fentiekől eltérően azon dokumentumokat, amelyek a szerződés megszűnésekor a Megrendelő részére átadásra kerülnek (szerzői jogi védelem alá eső művek, alkotások) csak a Megrendelő számára történő átadás időpontjáig köteles a Megrendelő megőrizni. Ezen dokumentumok őrzéséről azok átvételét követően a Megrendelő köteles gondoskodni.

**11.8.** A Vállalkozó képviselője a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy az általa képviselt szervezet a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. a), b) vagy c) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. A nyilatkozatban foglaltak változása esetén haladéktalanul köteles a Megrendelőt erről tájékoztatni. Vállalkozó tudomásul veszi, hogy a valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött visszterhes szerződést a Megrendelő felmondhatja vagy – ha a szerződés teljesítésére még nem került sor – a szerződéstől elállhat.

**11.9.** Jelen szerződés teljesítése, értelmezése kapcsán a Felek a dokumentumok alábbi sorrendjét határozzák meg:

- a) A Felek által megkötött szerződés,
- b) A közbeszerzési eljárás ajánlati felhívása,
- c) A közbeszerzési dokumentáció és a kiegészítő tájékoztatás (amennyiben releváns),
- d) A közbeszerzési eljárásban benyújtott és elfogadott ajánlat és annak hiánypótlása (amennyiben releváns).

Felek megállapodnak, hogy fenti b)-d) pontokban írt dokumentumok külön csatolás nélkül is jelen szerződés mellékletét képezik.

Jelen szerződést szerződő Felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag 4 példányban aláírták, amelyből 3 példány a Megrendelőt és 1 példány a Vállalkozót illeti.

Budapest, 2022. 2022 -10- 28 .....



**Megrendelő**  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
képviselőként  
**Kovács Ottó**  
igazgatósági elnök



**Vállalkozó**  
Építő-és épületkarbantartó Zrt.  
képviselőként  
**Szeivolt István**  
vezérigazgató

Fedezet: ..... dátum: Budapest, 2022. ....

Pénzügyileg ellenjegyzem: 2022 OKT 18.

.....  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ  
gazdasági igazgató

Jogi szempontból ellenjegyzem

.....  
dr. Sajtos Csilla  
jegyző

**MŰSZAKI LEÍRÁS**  
**gyorsszolgálati és karbantartási feladatok ellátására**  
**(2023.01.01-2025.06.30. időszakra)**

Jelen műszaki leírás tartalmazza a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint ajánlatkérő (továbbiakban: Ajánlatkérő) tulajdonát képező, és használatában/kezelésében lévő ingatlanok (lakó- és üzemi épületek, lakások és egyéb funkciójú helyiségek, helyiségcsoportok, üres telkek) gyors- és karbantartási (haváriás, heti 7 napos és napi 24 órás) közvetlen balesetveszély- és hibaelhárítását, műszaki állapotának, gépészeti, villamos rendszereinek szükség szerinti hibajavítását és/vagy karbantartását vagy használhatóságának fenntartása vagy részleges felújítását, valamint házi- és egészségügyi gyors- és karbantartási (haváriás) (heti 7 napos és napi 24 órás) közvetlen balesetveszély és hibaelhárítási feladatainak és karbantartási feladatainak ellátására vonatkozó műszaki adatokat, információkat és leírásokat, annak érdekében, hogy a tárgyi feladatellátás kapcsán közbeszerzési eljárás kerüdjön lefolytatásra, valamint annak eredményeként vállalkozási keretszerződés (továbbiakban: Vállalkozási Keretszerződés) megkötésére kerüljön sor a nyertes Ajánlattevővel.

A nyertes Ajánlattevő által ellátandó gyors- és karbantartási feladatok koordinálását – az Ajánlatkérővel kötött, a mindenkor hatályos közszolgáltatási szerződés alapján – a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: Megrendelő) látja el.

**Általános információk**

A gyors- és karbantartási feladatellátással érintett ingatlanok:

- 1) Jelenleg összesen **903 db** lakóépület, melyből
  - **131 db** 100% önkormányzati tulajdonú lakóépület, **771** társasházi lakóépület – ezen belül összesen **4136 db** lakás és **1569 db** nem lakás célú helyiség, albetét
  - **12 db** üzemi- és intézményi épület,
  - **50 db** kezelt, üres és hasznosítás alatt álló 100% önkormányzati tulajdonú telek,
  - **7 db** házi- és egészségügyi rendelő,
  - **5 db** körzeti megbízotti iroda,amelyekből **5 db** a 2001. évi LXIV törvény szerinti műemlék, vagy védett épület,
- 2) **104 db** intézményi telephely tekintetében a
  - Józsefvárosi Önkormányzat telephelyei,
  - Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt (JGK Zrt.) telephelyei,
  - Józsefvárosi Közösségiért Nonprofit Zrt. (JKN Zrt.) telephelyei,
  - Józsefvárosi Óvodák (JÓK) intézményei,
  - Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék (JEB) intézményei,
  - Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ (JSzSzGyK) intézményei, telephelyei, továbbá
- 3) az Ajánlatkérő mindenkor hatályos vagyonrendelete alapján – a Vállalkozási Keretszerződés időtartama alatt – az Ajánlatkérő tulajdonába vagy kezelésébe kerülő ingatlanok.

Évenkénti átlagos gyors- és karbantartási feladatok darabszáma: 3.400-3.700 db-ig (esetek száma), átlagosan 280-300 db hibabejelentés/hó, amelyekből lakáscélú önálló helyrajzi számú ingatlanon évente (12 hónap időtartam alatt) minimum 3500 db-ot kell elvégezni, a gyors- és karbantartási feladatok évenkénti átlagos darabonkénti értéke kb. bruttó 52.000 Ft/db.

Évenkénti átlagos karbantartási feladatok darabszáma: 380-420 db-ig (esetek száma), átlagosan 35-40 db karbantartási cím/hó, amelyekből lakáscélú önálló helyrajzi számú ingatlanon évente (12 hónap időtartam alatt) minimum 400 db-ot kell elvégezni, a karbantartási feladatok évenkénti átlagos darabonkénti értéke kb. bruttó 511.000 Ft/db.

Az épületek jellemzően 1-4 szintesek, belső udvarral rendelkeznek zártos beépítéssel, magastetős szerkezettel és a XIX-XX. századforduló körül épültek.

Mennyiségi adatok vonatkozásában a fent ismertetett mozgó (értsd: a keretszerződés időtartama alatt változható címek, darabszámok) ingatlanállomány képezi a szerződéses jogviszony tárgyát.

### **A nyertes Ajánlattevő által elvégzendő feladatok leírása**

- 1) **Közvetlen balesetveszély elhárítás (haváriás) feladatok:** Előre nem látható, váratlan és hatásában jelentős folyamat vagy erőbehatás (ideértve a „vis maior” eseményeket is) eredményeként előálló közvetlen balesetveszély és/vagy közvetlen életveszély elhárításához szükséges feladatok. Minden olyan feladat továbbá, amelyet Megrendelő az eseti megrendelésben ekképpen megjelöl.
- 2) **Gyorsszolgálati hibaelhárítási feladatok:** Előre nem látható, váratlan folyamat vagy erőbehatás eredményeként előálló nem közvetlen balesetveszély és/vagy nem közvetlen életveszély elhárításához szükséges feladatok. Minden olyan feladat továbbá, amelyet Megrendelő az eseti megrendelésben ekképpen megjelöl.
- 3) **Karbantartási, felújítási feladatok:** A haváriás/gyorsszolgálati hibaelhárítási feladatokon kívül eső építés-kivitelezési és szerelési munkák. Minden olyan feladat továbbá, amelyet Megrendelő az eseti megrendelésben ekképpen megjelöl.
- 1) **Közvetlen balesetveszély elhárítás (haváriás) leírása:** Gyorsszolgálati közvetlen balesetveszély és/vagy életveszély elhárítás: élet- és/vagy vagyonszükségletet fenyegető vagy baleseti vészhelyzetet jelentő épületszerkezet, vagy épületszerkezeti elem, épületgépészet, víz-, csatorna-, gáz- illetve elektromos hálózat súlyos meghibásodásának azonnali szakszerű beavatkozása, az élet- balesetveszélyes állapot megszüntetésével és az ingatlan rendeltetésszerű használhatóságának helyreállításával bezárólag. Közvetlen balesetveszély elhárítási feladatok általában épületszerkezetek (romos kéménytű, lógó tetőhéj, málló homlokzati vakolat, romos tűzfal, egyéb leszakadás veszélyes épületszerkezeti elem vagy tartószerkezet) veszélytelenítése, kéménydugulás megszüntetése, elektromos zárlat, nyomóvezeték törése vagy szivárgása stb.

A közvetlen balesetveszély elhárítás a veszélyes épületszerkezet vagy épület-elem biztonságos lehatárolásáig, dugult kéményjárat dugulásmegszüntetéséig, gépészeti elem lezárásáig, lehatárolásáig, zárlatos elektromos rendszer áramtalanításáig és az ingatlan rendeltetésszerű használhatóság helyreállításáig tart.

Gyorsszolgálati haváriás feladatok általában az alábbi szakmákban jelentkeznek: Víz-csatorna, villanszerelés tetőfedő- bádigos munka, lakatos és asztalos munka, gázszerelési munka; például (a teljesség igénye nélkül) csőtörések elhárítása, csővezetékek dugulásának elhárítása, üzemelést gátló gépészeti és/vagy villamos meghibásodások elhárítása, beázások megszüntetése, kárcsökkentési munkák elvégzése, betörések utáni zárhatóvá tétel, üvegezés, ajtók felnyitása, gázszivárgás ideiglenes megszüntetése stb.

Ezeknél a feladatoknál, amikor az épület és/vagy létesítmény és/vagy épületszerkezet állagát, lakók/használók vagy a környezetben lévő személyek/tárgyak közvetlen veszély miatti

biztonságát kell megvédeni, azonnali beavatkozás szükséges. Bejelentés után Vállalkozó köteles azonnal beavatkozni, és a veszélyt elhárítani és a további károk enyhítése érdekében a szükséges intézkedéseket, szükséges kialakításokat elvégezni. Amennyiben a veszélyelhárítás teljes épületszerkezeti, gépészeti, statikai, közmű-hálózati elemeket érint, úgy Felek között gazdaságossági szempontokat mérlegelve egyeztetés szükséges.

A gyorsszolgálati közvetlen balesetveszély és/vagy életveszély elhárítás megkezdését a bejelentéstől számított legfeljebb 1 óra időtartamon belül el kell kezdeni. (Az elkezdésnek a helyszínre történő kiérkezés időpontja tekinthető.)

Vállalkozási készenléti szolgálat: heti 7 nap és 0-24 óra.

- 2) Gyorsszolgálat hibaelhárítás leírása: Az ingatlan és/vagy az épület vagy épületszerkezeti elem állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése, (víz-csatomavezeték törése, pincei vízszivattyúzás, áramszünet, zárlat, vezetékégés megszüntetése, gázszivárgás ideiglenes megszüntetése, és az ehhez kapcsolódó gyorsszolgálati (haváriás) munkák ellátása, lépcsőház-világítás biztosítása (nem világítótest csere), beázás miatt cseréppótlás, ideiglenes fóliázás, stb.

A gyorsszolgálati – veszélytelenítési – feladatok minden esetben az azonnali beavatkozást igénylő munkák elvégzését jelentik. Nem terjednek ki a helyreállítási munkálatokra, csak az épület vagy épületszerkezeti elem állagának további károsodását vagy további károkozását vagy az életveszélyes/balesetveszélyes helyzetet elkerülhetővé tevő, a rendeltetésszerű használhatóságot (akár ideiglenes megoldással) lehetővé tevő hibaelhárítás és/vagy javítás és/vagy ideiglenes védőszerkezet kiépítése, elhelyezése, természeti katasztrófa esetén (tűz, víz, vihar, földrengés stb.) élet és érték mentés értendő bele.

Amennyiben Vállalkozó eljárás során önkényes feltörést, károkozást, vagy egyéb büntető feljelentést vagy polgári kártérítési kezdeményezésre okot adó cselekményt, tényt, vagy körülményt észlel, úgy azt haladéktalanul köteles az Ajánlatkérő nevében eljáró Megrendelő részére szóban és írásban egyaránt bejelenteni.

Vállalkozási készenléti szolgálat: heti 7 nap és 0-24 óra.

- 3) Karbantartás leírása: Az élet- és vagyonbiztonságot nem közvetlenül fenyegető, nem azonnali beavatkozást igénylő, épületszerkezetet, épületgépészet, gáz- illetve elektromos hálózat súlyos károsodásainak megelőzésére irányuló, lehetőség szerint előre egyeztetett időpontban és műszaki tartalommal végrehajtandó szakszerű beavatkozás.

Dúccok félévenkénti ellenőrzése, javítása, dúccnapló vezetése. Az Ajánlatkérő 100%-os tulajdonában lévő épületekben a gáz gerincvezeték negyedéves vizsgálata, továbbá az ingatlan/épület állagát közvetlenül veszélyeztető, vagy az állagát károsító és a rendeltetésszerű használatot lényegesen akadályozó, beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok előre egyeztetett időpontban és előre egyeztetett műszaki tartalommal megvalósítandó javítása, megszüntetése, az ehhez kapcsolódó javítási és helyreállítási munkák elvégzése.

A Megrendelő fél megrendelésére az építőmesteri, szakipari, épületgépészeti és épületvillamossági munkák elvégzése, hibák és hiányosságok eseti javítása vagy az emiatt szükséges javítások elvégzése, vagy az épület állagát megóvó/megőrző munkálatok elvégzése, kizárólag a Megrendelő írásos megrendelése alapján.

Az eddigi tapasztalatok alapján a Vállalkozási Keretszerződés teljesítése során kiemelten várhatók a következő műszaki tartalmú szakipari munkák elvégzése:

- teherhordó födém szerkezet cseréjére vagy megerősítésére vonatkozó munkák,

- függőfolyosók cseréjére vagy megerősítésére vonatkozó munkák,
- hagyományos kiképzésű (vakolt és/vagy téglaburkolatos és gipsz/vakolat-tagozatos) homlokzatok felújítási/javítási munkái,
- homlokzatok hőszigetelésének utólagos javítási/korszerűsítési munkák,
- homlokzati utólagos hőszigetelési munkák téglaburkolat készítésével együtt,
- homlokzati nyílászáró cserélési munkák,
- belső nyílászáró cserélési munkák,
- burkolat cserélési munkák,
- burkolat felújítási munkák,
- magastető és /vagy tetőfedés felújítási munkák,
- bádогоzás felújítási munkák,
- szárazépítészeti szerkezetekkel történő felújítási munkák,
- lakatos szerkezet felújítási munkák,
- üvegszerkezet felújítási munkák,
- felületképzési felújítási munkák,
- lapostető felújítási munkák hő- és vízszigetelés készítésével és hozzá kapcsolódó bádогоzással együtt,
- fűtési rendszer vagy rendszer-rész felújítási munkák,
- vízvezeték, gáz rendszer vagy rendszer-rész felújítási munkák, csatornavezeték rendszer vagy rendszer-rész felújítási munkák,
- felszálló („strang”) vízvezeték cserélési munkák,
- felszálló („strang”) csatornavezeték cserélési munkák,
- kéményjavítási munkák,
- válaszfal-áthelyezési munkák,
- keverékkészítés
- felvonulási létesítmények
- dúcolás, földpart megtámasztás
- víztelenítés
- zsaluzás és állványozás
- erősáramú villamos rendszer vagy rendszer-rész felújítási munkák,
- irtás, föld-és sziklamunka
- szivárgó építés és alagsövezés
- síkalapozás
- helyszíni beton és vasbeton munkák
- előregyártott épületszerkezeti elem elhelyezése és szerelése
- falazás és egyéb kőművesmunkák
- fém- és könnyű épületszerkezetek szerelése
- ácsmunka
- vakolás és rabicolás
- kémény-, füstgázrendszerek építése
- szárazépítés
- tetőfedés
- aljzatkészítés, hideg- és meleg burkolatok készítése
- bádогоzás
- asztalos szerkezetek elhelyezése
- lakatosszerkezetek elhelyezése
- üvegezés
- felületképzés



- szigetelés
- árnyékolók beépítése
- beltéri beépített berendezési tárgyak elhelyezése
- közmű csatornaépítés
- közmű csővezetékek és szerelvények kivitelezése
- villanszerelés
- épületautomatika, - felügyelet (gyengeáram)
- általános épületgépészeti szerelés
- épületgépészeti csővezeték szerelése
- épületgépészeti szerelvények és berendezések szerelése
- szellőztető berendezések szerelése
- légkondicionáló berendezések
- rögzítések, tömítések
- takarítási munkák
- kert és parképítési munkák
- szakági, vagy egyéb kiviteli, megvalósulási, koncepció tervezési munkák

Az Ajánlatkérő mindenkorai kezelésében lévő épületeken, illetve épületekben, ingatlanokban a felújítási, átalakítási, egyéb beruházási munkák kivitelezése a Megrendelő által átadott tervdokumentáció, árazatlan költségvetésre –, illetve adott esetben közös organizációs bejárás során felmért és – a Vállalkozó által elkészített, az ajánlatkérő Megrendelő által elfogadott kivitelezési költségvetés alapján történik.

Jelen szerződéses jogviszony keretében az Ajánlatkérő nevében eljáró Megrendelő fenntartja a jogot, hogy egyedi árajánlat és megrendelés alapján a kiviteli munkálatokhoz esetlegesen szükséges szakági vagy egyéb kiviteli, megvalósulási, koncepció tervezési szolgáltatást jelen szerződéses jogviszony keretében lehívja.

Ajánlatkérő rögzíti, hogy fent említett munkanemek felsorolása példálózó jellegű, az abban esetleg nem előforduló tételek vonatkozásában a TERC (vagy azzal egyenértékű) költségvetés készítő program frissített, műszaki tartalmában megfelelő, több alternatíva esetén a leggazdaságosabban ajánlott tételeit fogadjuk el. A kapcsolódó tervezési feladatok elszámolása a mindenkorai kamarai díjszabásokhoz igazodik.

### **Gyorszolgálati feladatellátással kapcsolatos ajánlatkérői elvárások, leírások**

A nyertes Ajánlattevő olyan azonnali reagálásra képes szolgálatot köteles fenntartani, amely alkalmas az azonnali reakcióra, az év minden napján a nap 24 órájában ügyeletet biztosít, telefonon elérhető, szükség esetén (gyorszolgálati/haváriás helyzetben, azonnali beavatkozást igénylő esetben, amely a bejelentés során rögzítésre kerül) a lehetséges legrövidebb időn belül intézkedjen a hibajavítás érdekében, illetve amennyiben lehetséges legrövidebb időn belüli beavatkozás elmaradása életveszélyt nem okoz, a Vállalkozási szerződés szerinti időn belül megkezdje a hiba elhárítását. A Vállalkozó köteles a bejelentéseket hitelt érdemlően rögzíteni, (diszpécser hanganyagrögzítés stb.) cím, bejelentési idő, telefonszám bejelentő neve és a bejelentés tárgya, azonnali intézkedés szükségessége vagy a beavatkozás kért kezdő időpontja, továbbá ezt a Megrendelő képviselője részére a havi számlabizonylatokkal, munkalapokkal együtt átadni. Indokolt esetben hónap közben felmerülő problémák kivizsgálása estén a kért adatokat szintén a Megrendelő képviselője részére átadni.

A balesetveszély és/vagy életveszély elhárítási vagy gyorszolgálati hiba bejelentésére a bérlők, a házfelügyelők, a közös képviselők, a Megrendelő munkavállalói, az Ajánlatkérő és a Budapest Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal munkatársai, a Rendőrség, valamint a Katasztrófavédelem jogosult. A hibabejelentés rögzítését követően a megrendelés felvételéhez külön tulajdonosi megerősítés nem szükséges.

A Vállalkozó a balesetveszély- és életveszély elhárítási, illetve gyorsszolgálati (haváriás) hiba bejelentésekről olyan nyilvántartást köteles vezetni, amely alkalmas a bejelentés és a végzett munka összes fontos tényezőjének megítélésére és szükség esetén az értékelések elkészítésére (bejelentő adatai, munka típusa, helyszín, bejelentés időpontja, munkavégzés megkezdése, befejezése, elvégzett tevékenység: azonnali balesetveszély és/vagy életveszély elhárítás vagy hibaelhárítás, helyreállítás, munkát végzők neve). Az elvégzett munkát a hibabejelentő bérlővel vagy a házfelügyelővel, vagy a közös képviselővel, vagy a Megrendelő munkavállalójával, vagy az Ajánlatkérő és a Budapest Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal munkatársával, vagy a Rendőrség képviselőjével, vagy a Katasztrófavédelem képviselőjével írásban munkalapon igazoltatni kell, és át kell adni részére a munkalap egy példányát.

A Megrendelő képviselője, gyorsszolgálati munka keretében rendelhet meg – azonnali intézkedést igénylő – bérlemény ráccsal, falazással történő lezárását, felnyitását.

A jelen Műszaki Leírás 2/A. számú mellékletben szereplő, Ajánlatkérő tulajdonában lévő épületekben, ezen épületekben lévő lakásokban, a nem lakás céljára és a közös használatra szolgáló helyiségekben Vállalkozó közvetlen életveszély és/vagy balesetveszély-elhárítási és gyorsszolgálati hibaelhárítási kötelezettsége a tulajdonos kötelezettségi körébe tartozó alábbi hibatípusokra terjed ki:

- szennyvízcsatorna, vízvezeték, állványcsőrepedés, törés, dugulás,
- elektromos vezeték nem ELMŰ-re tartozó zavarai, e vezetékek melegedése, égése, víz alá kerülése, szükség esetén ELMŰ, Fővárosi Gázművek, Fővárosi Csatornázási Művek, Fővárosi Vízművek vagy más szolgáltató értesítése,
- gázszivárgás ideiglenes megszüntetése, és az ehhez kapcsolódó gyorsszolgálati munkák ellátása,
- központi fűtés, meleg víz csőhálózatán keletkező hibák elhárítása, fűtési idényben fűtés-leállítás elhárítása vagy ideiglenes megoldással fűtés biztosítása,
- a tetőszerkezet-építés, tetőfedés, eső- ereszcatornázás hibája miatti lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség állagát érintő hibák elhárítása és/vagy ideiglenes védőszerkezet elkészítése (pld: védőtető, fóliázás, dúcolás stb.),
- fűtő és hűtő berendezések beüzemelése,
- bejárati kapuk javítása,
- életveszély és/vagy balesetveszély elhárítás.

A jelen Műszaki Leírás 2/B. számú mellékletben szereplő társasházi épületekben lévő önkormányzati tulajdonú albetétekre a Vállalkozó közvetlen életveszély és/vagy balesetveszély-elhárítási és gyorsszolgálati hibaelhárítási kötelezettsége az albetét tulajdonosának kötelezettségi körébe tartozó alábbi hibatípusokra terjed ki:

- szennyvízcsatorna, vízvezeték, törés, dugulás ágvezetéken,
- elektromos vezeték lakásmérő utáni zavarai, e vezetékek melegedése, égése, víz alá kerülése,
- gázszivárgás ideiglenes megszüntetése, és az ehhez kapcsolódó gyorsszolgálati munkák ellátása,
- bérleményen belüli életveszély és/vagy balesetveszély elhárítás

A jelen Műszaki Leírás 2/C. számú mellékletben szereplő üzemi épületekben a Vállalkozó közvetlen életveszély és/vagy balesetveszély-elhárítási és gyorsszolgálati hibaelhárítási kötelezettsége a tulajdonos kötelezettségi körébe tartozó alábbi hibatípusokra terjed ki:

- szennyvízcsatorna gerinc, vízvezeték gerinc, állványcső repedés, törés, dugulás,
- elektromos vezeték nem ELMŰ-re tartozó zavarai a mérőóráig,
- gázszivárgás ideiglenes megszüntetése, és az ehhez kapcsolódó gyorsszolgálati munkák ellátása,

- tetőfedés, eső- ereszcatorna hibája miatti, a helyiség állagát érintő hibák elhárítása és/vagy ideiglenes védőszerkezet elkészítése (pld: védőtető, fóliázás, dúcolás stb.),
- életveszély és/vagy balesetveszély elhárítás

A jelen Műszaki Leírás 2/D. számú mellékletben szereplő üres telkek vonatkozásában a Vállalkozó közvetlen életveszély és/vagy balesetveszély-elhárítási és gyorsszolgálati hibaelhárítási kötelezettsége a telekhatároló kerítés és kapu javítására és életveszély és/vagy balesetveszély elhárítására terjed ki.

A jelen Műszaki Leírás 2/E. számú mellékletben szereplő háziorvosi rendelők, 2/F. számú mellékletben szereplő Intézmények, 2/G. számú mellékletben szereplő Körzeti Megbízotti irodák vonatkozásában a Vállalkozó közvetlen életveszély és/vagy balesetveszély-elhárítási és gyorsszolgálati hibaelhárítási kötelezettségei:

- szennyvízcatorna, vízvezeték, elektromos vezeték és ezek szerelvényeinek hibaelhárítása,
- az üzemszerű állapotot biztosító asztalos, lakatos, szakipari munkák hibaelhárítási szintű végzése,
- egyedi fűtés és meleg víz ellátó rendszer meghibásodásának elhárítása,
- életveszély és/vagy balesetveszély elhárítás

A jelen Műszaki Leírás 2/A., 2/B., 2/C. mellékletben foglalt épületekben a bérleti szerződésben és a Lakástörvényben foglaltak szerinti bérlő kötelezettségi körébe tartozó munkákat Vállalkozó csak a Bérlő költségére végezheti el!

A gyorsszolgálati (haváriás) (24 órás) közvetlen balesetveszély és hibaelhárítási, karbantartási tevékenységre fordítható teljes pénzügyi keret felhasználását a Megrendelő felügyeli. A tevékenység felkészültséget, elegendő kapacitást, folyamatos 24 órás ügyeletet és rendelkezésre állást, és – mivel főként lakott ingatlanokról és rendeltetésszerűen üzemelő ingatlanokról/épületekről/helyiségekről van szó – rugalmas hozzáállást igényel.

Ajánlatkérő jelen szerződéses jogviszony keretében foglalt feladat ellátásához telephelyet **nem** tud biztosítani.

A lakóépületek, lakások és nem lakás funkciójú helyiségek nem koncentráltan, hanem Budapest VIII. kerületében elszórtan találhatók, ezért szükséges a Vállalkozó helyismerete. Az épületek szerkezeti sokfélesége pedig megfelelő műszaki felkészültséget (összetett szakembergárdát, a szakemberek szakmai tapasztalatát, eszközökkel és technikai felszereltséggel történő komplex ellátottságot stb.) igényel, továbbá a hibabejelentések fogadására, dokumentálására, a megfelelő szakemberek vagy szakembergárda (eszközökkel, felszereléssel, anyagokkal ellátva) helyszíni irányítására alkalmas, 24 órás diszpécserközpont létrehozását, fenntartását teszi szükségessé.

A diszpécser központ létrehozása, fenntartása, biztosítása, a diszpécser központba érkező bejelentések digitális rögzítése és elektronikus adathordozón történő átadása a feladat részét képezi. Ezen diszpécser központ elérhetősége 0-24 órás időintervallumban kell, hogy működjön, egyben Ajánlatkérő elvárja, hogy a bejövő hívások esetében a kezelő legfeljebb 10 percen belül jelentkezzen, fogadja a hívásokat.

A diszpécser központ hívószámát az Ajánlattevő biztosítja (a telefonköltségek viselése, a telefonos berendezések biztosítása is a nyertes Ajánlattevő feladata és költsége).

## A tárgyi kivitelezés során várható karbantartási, részleges felújítási munkálatok egyes kategóriáira vonatkozó leírások

### 1) Építési engedélyt, örökségvédelmi hozzájárulást nem igénylő beruházási, felújítási feladatok:

Ajánlatkérő (Megrendelő) a nyertes Ajánlattevővel (Vállalkozóval) történő helyszíni organizációs bejárás alapján méri fel a helyszínt, bejárési jegyzőkönyvben rögzítik az elvégzendő feladatokat, és a nyertes Ajánlattevő készíti el a felmérés alapján a konkrét árajánlatot, amely tartalmazza az ellenszolgáltatás összegét és a kivitelezés vállalt időtartamát a munkaterület rendelkezésre bocsátását követő első naptól számítva. Szükség esetén egy konkrét eseti megrendeléshez kapcsolódóan több organizációs bejárás is tartható.

Felek az organizációs bejárás eredményét és tapasztalatait, valamint megállapításait (különös tekintettel az elvégzendő munkák műszaki tartalmára vonatkozó adatokra, a munkavégzés organizációs körülményekre/előírásokra) az organizációs bejárásról készült jegyzőkönyvben rögzítik.

### 2) Építési engedélyhez, örökségvédelmi hozzájáruláshoz kötött beruházási, felújítási munkák:

Ajánlatkérő (Megrendelő) a nyertes Ajánlattevő (Vállalkozó) részére biztosítja az engedélyes terveket, valamint az árajánlat készítéshez a tervezői árazatlan költségvetést.

Az Ajánlatkérő (Megrendelő) a nyertes Ajánlattevővel (Vállalkozóval) történő helyszíni organizációs bejárás alapján méri fel a helyszínt, ellenőrzik a tervezői árazatlan költségvetést, és a nyertes Ajánlattevő készíti el a felmérés alapján a konkrét árajánlatot, amely tartalmazza az ellenszolgáltatás összegét és a kivitelezés vállalt időtartamát a munkaterület rendelkezésre bocsátását követő első naptól számítva. Szükség esetén egy konkrét eseti megrendeléshez kapcsolódóan több organizációs bejárás is tartható. Felek az organizációs bejárás eredményét és tapasztalatait, valamint megállapításait (különös tekintettel az árazatlan költségvetés ellenőrzésére vonatkozó adatokra, valamint az organizációs körülményekre/előírásokra) az organizációs bejárásról készült jegyzőkönyvben rögzítik.

### 3) Építési engedélyhez, de örökségvédelmi hozzájárulást nem igénylő, tervezéssel járó beruházási felújítási munkák:

Ajánlatkérő (Megrendelő) a nyertes Ajánlattevő (Vállalkozó) részére biztosítja a terveket, valamint az árajánlat készítéshez a tervezői árazatlan költségvetést.

Az Ajánlatkérő (Megrendelő) a nyertes Ajánlattevővel (Vállalkozóval) történő helyszíni organizációs bejárás alapján méri fel a helyszínt, ellenőrzik a tervezői árazatlan költségvetést, és a nyertes Ajánlattevő készíti el a felmérés alapján a konkrét árajánlatot, amely tartalmazza az ellenszolgáltatás összegét és a kivitelezés vállalt időtartamát a munkaterület rendelkezésre bocsátását követő első naptól számítva. Szükség esetén egy konkrét eseti megrendeléshez kapcsolódóan több organizációs bejárás is tartható. Felek az organizációs bejárás eredményét és tapasztalatait, valamint megállapításait (különös tekintettel az árazatlan költségvetés ellenőrzésére vonatkozó adatokra, valamint az organizációs körülményekre/előírásokra) az organizációs bejárásról készült jegyzőkönyvben rögzítik.

Az árképzésre, árajánlat készítésére vonatkozó részletes leírást a közbeszerzési dokumentumok, a műszaki leírás és a Vállalkozási Keretszerződés tervezet tartalmazza.

### **A gyorsszolgálati-karbantartási munkálatok megrendelésének és elszámolásának szabályai**

#### A Vállalkozási Keretszerződés időbeli hatálya:

- a keretszerződés megkötését követő 2025. június 30. napjáig, vagy
- a vállalkozói díj – mindenkor hatályos, általános forgalmi adó mértékével növelt – keretösszegének kimerüléséig.

Ajánlatkérő nem vállal kötelezettséget a teljes keretösszeg felhasználására/kifizetésére vagy annak terhére eseti megrendelésre. Ajánlatkérő fenntartja magának a jogot, hogy jelen szerződésben foglalt munkanemek vonatkozásában jelen jogviszonnyal nem érintett külön beszerzési vagy közbeszerzési eljárást folytasson le.

#### A munkálatok megrendelése és elszámolása:

A nyertes Vállalkozóval kötött Vállalkozási Keretszerződés alapján az elszámolás a teljesítésbe ment és átvett munkák alapján havonta történik, a keretszerződésben rögzített feltételek szerint.

A gyorsszolgálati (haváriás) (24 órás) közvetlen balesetveszély és hibaelhárítási, karbantartási tevékenységre fordítható teljes pénzügyi keret felhasználását az Ajánlatkérő nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: Megrendelő) felügyeli. A tevékenység felkészültséget, elegendő kapacitást, folyamatos 24 órás ügyeletet és rendelkezésre állást, és – mivel főként lakott ingatlanokról és rendeltetésszerűen üzemelő ingatlanokról/épületekről/helyiségekről van szó – rugalmas hozzáállást igényel.

Az elszámolás az Ajánlattevő ajánlatában lévő rezsioradíj és egyéb díjösszegek, anyagár kedvezmények figyelembevételével a Megrendelő által leigazolt tételes felmérés alapján történik. Az elszámolásban külön kell szerepeltetni a gyorsszolgálati (haváriás) közvetlen balesetveszély és hibaelhárítási, valamint a karbantartási munkákat, továbbá mindezt épületenkénti/ingatlanenkénti bontásban.

A karbantartási munkák és a részleges felújítási munkák a Megrendelő és a nyertes Ajánlattevő által előre egyeztetett műszaki tartalommal, költségvetéssel és határidővel, a Megrendelő képviselője által elfogadott előzetes költségvetésbe foglalt árajánlat szerinti megrendelés alapján készülhetnek.

Az építési szerelési munkák megrendelésének módját, a számlázás és vállalkozási díj kifizetésének rendjét, a Vállalkozási Keretszerződés tervezet tartalmazza.

Ajánlatkérő valamennyi számla elvégzett műszaki tartalmát tételesen ellenőrzi, el nem végzett munka vagy el nem végzett mennyiség nem kerülhet leszámlázásra, továbbá a nyertes Ajánlattevő az ajánlatában rögzített rezsioradíjknál magasabb rezsioradíjjal vagy kiszállási díjjal vagy egyéb költséggel nem számolhat el semmilyen munkát vagy munkarészt vagy tételt, valamint az ajánlatában megadott anyagár-kedvezményénél kevesebb anyagárkedvezménnyel nem számlázhat le semmilyen karbantartási vagy részleges felújítási munkához felhasznált anyagot.

Az anyagok felhasználásánál a TERC GOLD/VIP (vagy azzal egyenértékű) költségvetés készítő szoftverben rögzített anyag felhasználási normákat kell figyelembe venni (ahogyan az anyagárát a szoftver képi), többlet anyagfelhasználás akkor sem számolható el, ha valamely anyagféle esetében a kereskedelmi kiszérelés (doboz, csomag, köteg, szállhosszúság, zsák stb.) miatt az adott kiszérelésből nem kerül a teljes mennyiség az adott munkánál felhasználásra.

Ajánlatkérő rögzíti, hogy a Vállalkozó az árajánlatát Megrendelő által is leképezhető SLO formátumban elektronikus úton tegye meg, és árképzése során az Ajánlatkérő nevében eljáró Megrendelő részére legkedvezőbb TERC GOLD/VIP költségvetést (vagy azzal egyenértékű: amellyel SLO formátum készíthető és adatbázisa a TERC GOLD/VIP szoftver adatbázisával megegyezik) használja.

A tervezett karbantartási és/vagy részleges felújítási munkák elszámolása az átadás hónapjában történik. Ettől eltérni csak nagyobb mértékű, 2 hónapnál hosszabb időtartamú „áthúzódó” munkáknál, az arra a konkrét munkára vonatkozó megrendelésben rögzítetteknek megfelelően lehet.

A munkák átadás-átvétele csak a rendeltetésszerű használatot nem akadályozó hibáktól mentes állapotban, a teljesítésigazolás kiadása csak hiba- és hiánymentes teljesítés esetén történhet meg.

A nyertes Ajánlattevőnek a teljesítés során rendelkeznie kell TERC GOLD/VIP költségvetést készítő vagy azzal egyenértékű szoftverrel, tekintettel arra, hogy a Megrendelő rendelkezésére csak TERC GOLD költségvetés készítő szoftver áll rendelkezésére.

A gyorsszolgálati (haváriás) közvetlen balesetveszély, valamint a hibaelhárítási feladatokat a nyertes Ajánlattevő az általa elfogadott ajánlatában megadott rezsióradíj és a helyszínen eltöltött és igazolt munkaidő alapján számolja el. Az ehhez felhasznált anyagokat a TERC GOLD/VIP költségvetéskészítő (vagy azzal egyenértékű) programban szereplő anyagárral, a nyertes Ajánlattevő által az ajánlatában megadott anyagártól való eltérés figyelembevételével vagy az abban nem szereplő anyagok esetében a beszerzési árakra felszámított plusz 4% anyagigazgatási költséggel együtt számított anyagárral számolja el.

A karbantartási feladatokat a TERC GOLD/VIP költségvetés-készítő vagy azzal egyenértékű program alkalmazásával, a munkadíj tekintetében a nyertes Ajánlattevő által az ajánlatában megadott rezsióradíj figyelembevételével, az anyagárak tekintetében pedig a nyertes Ajánlattevő által az ajánlatában megadott anyagártól való eltérés figyelembevételével számolja el.

A keretszerződés során szükséges építés-kivitelezési munkák besorolása során a következőkre kell figyelemmel lenni a következőkre:

A fenti tevékenység lebonyolítására a kerületi Önkormányzat éves költségvetésének részét képező felhasználását tekintve göngyöltett keretösszeg áll az Ajánlatkérő rendelkezésére, amelyre tekintettel az éves előírásból fel nem használt költségvetési forrást Ajánlatkérő a teljes szerződéses keretösszeg kimerüléséig kumulálhatja.