



Ügyiratszám: 01/ 2467 - 3 / 2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. június 18-i rendes, nyilvános ülésére

Tárgy: Visszhang Óvoda és Bölcsőde, valamint Magtár épületek gépészeti karbantartási munkái

Mellékletek: 2 db árajánlat

Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester

Ellenjegyezte: Jurics jegyző

Előterjesztést készítette: Szabó Kálmán műszaki csoportvezető

Tárgyalás: nyilvános ülés

☒

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

☒

minősített többség

Véleményezi: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

☒

Szociális Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

2023. augusztusában elkészült az új óvoda és bölcsőde épülete az Aranyház utcában, valamint a Mádl Ferenc téren lévő Magtár épület. Az épületekben lévő gépészeti berendezések (hűtési-fűtési rendszer, légtechnika, víz-szennyvíz rendszer, locsolórendszer) folyamatos és zavartalan működésének érdekében éves karbantartást az NBU Kft. végzi jelenleg, 2026. június 30-ig.

Tekintettel arra, hogy a még fennálló garancia az épületek gépészeti részeinél kapcsolódik a korábbi generál kivitelezést végző NBU Kft. céghez így, a hatályos Beszerzési Szabályzat 6.2.2. pontja lehetőséget ad arra, hogy ezen céggel további 1 évre meghosszabbítsa, megkösse az Önkormányzat a karbantartási szerződéseket.

A Szabályzat ezen rendelkezése kimondja, hogy nem szükséges 3 ajánlatot bekérni, ha:

„6.2.2. a szerződést műszaki-technikai, egyéb sajátosságok, művészeti szempontok, vagy kizárólagos jogok védelme miatt kizárólag egy személy, vagy szervezet képes teljesíteni...”

A NBU Kft. mostani ajánlatában az infláció mértékével emelte meg előző évi árait, így erre és a fentiekre tekintettel célszerűnek tartjuk a jelenleg fennálló szerződéseket 1 évvel meghosszabbítani, 2026. július 1.-től 2027. június 30-ig terjedő időszakra.

2025. év végén megalakult az Aranyház utcai társasház. Az óvoda szerződésében eddig a 11 db lakás karbantartási költsége is szerepelt, a jelenlegi ajánlat ezt már nem tartalmazza. Ennek megfelelően a vonatkozó karbantartási költségek az előző évi szerződéshez képest hozzávetőlegesen a felére csökkentek.

A fentiek figyelembevételével kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és határozatának meghozatalára.

Tihany, 2026. június 12.

Az előterjesztés törvényes!

Jurics Tamás
jegyző



Kötél Balázs
polgármester

Határozati javaslat

**Tihany Község Önkormányzata Képviselő - testületének
...../2026. (VI. 18.) határozata**

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 8237 Tihany, Aranyház u. 9. szám alatti Visszhang Óvoda és Bölcsőde, valamint a 8237, Tihany, Mádl Ferenc téren lévő Magtár épületek gépészeti karbantartási munkálataival az NBU Kft.-t (8000 Székesfehérvár, Oravicai u. 17.) bízta meg a jelenleg fennálló szerződések 1 évvel történő meghosszabbításával, 2026. július 1.-től 2027 június 30-ig terjedő időszakra; az Óvoda esetében nettó 1.031.000 Ft + Áfa vállalkozási díjjal, a Magtár esetében pedig nettó 2.242.000 Ft + Áfa vállalkozási díjjal.

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a karbantartások költségét a 2026. évi költségvetésben biztosítja, a 2027. évi költségvetésében tervezi.

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a szükséges dokumentumok aláírására.

Határidő: 2026. július 1.

Felelős: polgármester

KARBANTARTÁSI SZERZŐDÉS

ÉPÜLETGÉPÉSZETI RENDSZEREK KARBANTARTÁSÁRA

Az épület megnevezése: Visszhang Óvoda és Bölcsőde
Az épület helye: 8237 Tihany, Aranyház utca 9.
Tulajdonos: Tihany Község Önkormányzata
8237 Tihany, Kossuth Lajos u. 12.
Képviseli: Kötél Balázs polgármester
mint **megrendelő**, másrésről

NBU Építőipari Kft.

Cím: 8000 Székesfehérvár, Oravicai u. 17.
Bankszámlaszáma: 10201006-50136672
Bank neve: K&H Bank
Adószám: 12594870-2-07
Cégjegyzékszám: 07-09-007695
Képviseli: Unyi Ferenc ügyvezető
mint **vállalkozó** között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Vállalkozó, **NBU Építőipari Kft.** az alábbiakban meghatározott feladatok teljesítését határozza meg az Önkormányzat részére:

I. Általános karbantartási szolgáltatás keretében végzendő feladatok részletezése

Tervszerű megelőző karbantartási feladatok

- a) Klimatechnikai berendezések és rendszerek
- b) Fűtési rendszerek és hőtermelők
- c) Légtechnikai berendezések és rendszerek
- d) Víz-szennyvíz rendszerek

II. Általános karbantartási szolgáltatás elszámolásának rendje

III. Gyorsszolgálati hibaelhárítás

IV. Eseti javítási munkálatok elvégzése

V. Eseti javítási munkák elszámolásának rendje

VI. Egyéb információk

- a) Az Önkormányzat és az NBU Építőipari Kft. üzemeltetés-felügyeletének együttműködése
- b) Az előírt feladatok elvégzésének dokumentálásához kapcsolódó fogalmak, kifejezések

VII. Szerződés időtartama, egyéb feltételek

I. Általános karbantartási szolgáltatás keretében végzendő feladatok részletezése

Tervszerű megelőző karbantartási feladatok

A Vállalkozó azon tevékenysége, amely az adott ingatlanban található különböző rendszerek, gépek, berendezések folyamatos, biztonságos, zavartalan üzemeltetését szolgálja, azok élettartamát meghosszabbítja, állagmegővését biztosítja.

A Vállalkozó feladata a dokumentációban részletesen bemutatásra kerülő műszaki tartalom szerinti karbantartások elvégzése. A karbantartási tevékenységet csak a karbantartás elvégzésére jogosult szakcég végezheti. Amennyiben a munkát nem megfelelő szakcég, illetve szakképesítéssel nem rendelkező szakember végzi, és az Önkormányzatnak kára keletkezik a szakszerűtlen karbantartásból adódó károkat/költségeket, valamint a felelősséget, a Vállalkozónak kell viselnie.

A Vállalkozónak a karbantartási tevékenységet részletes, épületenként (rendszerenként, gépenként, berendezésenként) valamennyi munkafázisra lebontott, időben ütemezett **karbantartási terv szerint kell végeznie.**

A tervszerű karbantartási feladatok végrehajtását úgy kell tervezni, illetve elvégezni, hogy az épület normál üzemmenetét (az ingatlant használók nyugalmát) a szükséges mértékét meghaladóan ne zavarja. A karbantartási munka elvégzése munkaidő alatt, illetve az Önkormányzattal előzetesen egyeztetetten, munkaidőn kívül is történhet.

Munkaidő: munkanapokon hétfőtől-péntekig 7:00 órától-16:00 óráig.

A karbantartási feladatokat végrehajtó szakemberek névsorát és a karbantartás elvégzéséhez szükséges időpontot, időintervallumot minden esetben előzetesen meg kell küldeni az Önkormányzat részére annak érdekében, hogy a munkálatok elvégzéséhez az ingatlanokba a belépési engedélyeket megadhassa.

A Vállalkozó a karbantartási feladatokat köteles a részére meghatározott műszaki tartalomnak megfelelően határidőre, a Magyar Szabványok és a vonatkozó jogszabályok előírásai szerintimínőségben – hiba és hiánymentesen – teljesíteni.

Hibás teljesítés esetén az Önkormányzat **megfelelő határidő (póthatáridő) tűzésével kijavítást, kicserélést vagy a szolgáltatás részben vagy egészben való újbóli teljesítést igényelheti.** Önkormányzat a hibákat és/vagy hiányokat, valamint a póthatáridőt írásos dokumentumban rögzíti és erről a Vállalkozót haladéktalanul értesíti.

Vállalkozó szavatolja, hogy a **karbantartási munkák során beépített alkatrészek, anyagok újak**, használatban nem voltak, rendeltetésszerű használatra alkalmasak, továbbá mentesek mindenfajta tervezési és kivitelezési hibától, vagy olyan hibáktól, melyek a gyártó/ Vállalkozó cselekedetéből, vagy mulasztásából erednek. **A beépített alkatrészekre, anyagokra a beépítéstől számítva a gyártó által vállalt jótállási idő (jótállási jegyek), de minimum 1 (egy) éves jótállás érvényes.**

A karbantartás során a Vállalkozó csak az Önkormányzat üzemeltetés-felügyelettel megbízott munkatársa tudtával szállíthat el az adott épületből felszerelést, berendezést, melyet szállítólevéllel rögzíteni kell (gyári szám feltüntetésével).

a) Klímatechnikai rendszerek

Az időszakos karbantartás az alábbiakat tartalmazza:

- A hűtőegység tisztítása, beltéri és kültéri egység tisztítása.
- Szivárgás keresése. (A nagy teljesítményű klímák teljesítményüktől függően kötelező szivárgásvizsgálat alá esnek. A karbantartás keretein belül végzett szivárgáskeresés nem helyettesíti a 14/2015. Kormányrendelet szerinti szivárgásvizsgálatot.)
- Áramfelvétel ellenőrzése.
- Hűtőköri védelmek, reteszek, automatika elemek ellenőrzése, beállítása.
- Klímaberendezés automatika távvezérlő egységének ellenőrzése, beállítása.
- Vezérlőelemek beállítása, ellenőrzése.
- Elektromos retesz és védelmi elemek ellenőrzése, szükség esetén után állítása.
- Elektromos csatlakozások, bekötések ellenőrzése, szükség esetén után húzása.
- Feszültség és áramfelvétel műszeres mérése.
- Légszűrők tisztítása.
- Kondenzvíz elvezetés ellenőrzése, esetleges tisztítása.
- Gomba-, atkamentesítés, fertőtlenítés.

A szerződésben szereplő ár tartalmazza a karbantartáskor felhasznált tisztító és kenőanyagok, valamint a felhasznált mérőeszközök árát.

A Karbantartási díj a berendezésekben esetlegesen található szűrők cseréjét (és a használt szűrők elszállítását) nem tartalmazza.

A nem karbantartási feladatkörbe tartozó munkákat, javításokat Vállalkozó külön elfogadott árajánlat szerint végzi.

Karbantartások gyakorisága: évente 2 alkalommal.

A karbantartások számát és elosztását időnként felül kell vizsgálni és az üzemvitelhez kell igazítani.

Vállalási határok: a berendezés belépő és kilépő csatlakozása, villamos oldalról: a berendezés betáp csatlakozása.

A normál karbantartáson felül extra karbantartásra lehet szükség a berendezéseken abban az esetben, ha a beltéri egység penészes vagy extra lerakódások találhatók rajta, illetve ha a kültéri egység extrém módon szennyezett. Ilyen esetekben a mókuserék kicserélésére kerül és magasnyomású mosóval történik az egységek tisztítása.

Az extra karbantartás szükségességét a Vállalkozó karbantartója jogosult megállapítani és amennyiben indokolt lenne ezt a karbantartást elvégezni, úgy Megrendelővel egyeztet és Megrendelő dönt a munkálatok elvégzéséről.

Extra karbantartás díja: 30 %-kal magasabb ár, mint a normál karbantartás díja.

SZIVÁRGÁSVIZSGÁLAT

A 14/2015. (II.10.) számú Kormányrendelet szerint a Nemzeti Klímavédelmi Hatóság adatbázisába regisztrációra köteles többek között minden olyan üzemeltető, tulajdonos, amely szivárgásvizsgálatra kötelezett klímagázt (a szivárgásvizsgálat határa súly helyett CO₂ egyenértékben kerül meghatározásra, 5 t CO₂ egyenérték felett szükséges elvégezni a kötelező szivárgásvizsgálatot) vagy újonnan telepített F-ÜHG-t tartalmazó alkalmazásokat üzemeltet, tulajdonol, tárol.

A rendelkezés értelmében a berendezések szivárgásvizsgálatának gyakorisága az alábbiak szerint alakul:

Hűtőközeg töltet alapján számított CO ₂ egyenérték	Szivárgásvizsgálat gyakorisága
5-49 tonna	Évente
50-499 tonna	6 havonta
500 tonna felett	3 havonta

A szerződésben szereplő LG VRF rendszereken évente 1 alkalommal kell szivárgásvizsgálatot végezni.

A szivárgásvizsgálat az alábbiakat tartalmazza 5 t CO₂ egyenérték feletti hűtőközeg töltetű berendezések esetén:

A törvény által előírt szivárgásvizsgálat elvégzése.

Szükséges jegyzőkönyvvezetés az NKVH oldalán.

A szivárgásvizsgálati díj nem tartalmaz semmilyen javítási díjat, sem hűtőközegpótlást, meghibásodás esetén a további bevizsgálásokat, javításokat Vállalkozó külön elfogadott árajánlat szerint végzi.

Vállalkozó alvállalkozója a Nemzeti Klímavédelmi Hatóságnál regisztrált cég, F-gáz ügyfél azonosító száma: 1000000011334.

Amennyiben a berendezések száma a meghatározott darabszámtól eltér, úgy azt a Felek egyeztetik és Vállalkozó a ténylegesen elvégzett – teljesítés igazolással alátámasztott – karbantartási és szivárgásvizsgálati munkát jogosult Megrendelő felé kiszámlázni.

b) Hőtermelők és fűtési rendszerek

Kondenzációs fali kazán karbantartása

- Ennek során a gázégőt kiszereljük, mechanikusan kitisztítjuk a kazán tűz és füstterét, a kondenzátum gyűjtőt és az égéslevegő ventilátort. (A kazán vízterének tisztítása nem része a karbantartásnak.)
- Tisztítjuk az égő elektródáit, megvizsgáljuk az égő elemeinek állapotát.
- Az égő visszaszerelése után ellenőrizzük a kazán tűz és füstoldali tömítettségét. Műszeresen ellenőrizzük az égő nyomás és füstgáz paramétereit, az égéslevegő oxigéntartalmát. Elvégezzük a szükséges tüzeléstechnikai beállításokat.
- Kipróbáljuk az égő biztonsági elemeit.
- Ellenőrizzük és beállítjuk a tárgulási tartály nyomását.
- Ellenőrizzük a fűtővíz és a pótlásra használt víz keménységét.
- Ellenőrizzük a kazán gáz- és vízrendszeri elemeinek és csatlakozásainak tömítettségét, szükség esetén megszüntetjük a tömörtelenséget.
- Elvégezzük a kazánban a villamos kötések után húzását.
- Ellenőrizzük a szabályozóműszer működését és beállítási értékeit, szükség esetén korrigáljuk azokat.
- Elvégezzük a fűtőkörök és a használati melegvíz készítési elemek működésének és szabályozásának vizsgálatát.
- A végzett munkát és a mérési eredményeket dokumentáljuk.
- Oktatjuk az üzemeltető személyzetet.

Az ajánlatban szereplő ár tartalmazza a karbantartáskor felhasznált tisztítóanyagok és a kiszállás árát.

A karbantartási díjat úgy állapítottuk meg, hogy a helyszínen rendelkezésre áll egy megfelelő méretű mobil állvány, vagy kosaras emelő.

A nem karbantartási feladatkörbe tartozó munkákat, javításokat Vállalkozó külön elfogadott árajánlat szerint végzi.

Karbantartások gyakorisága: évente 1 alkalommal.

A fűtési rendszer karbantartása

- üzemi ellenőrző vizsgálat
- külső állagkarbantartás (portalanítás, zsírolás)
- szerelvénytörő szűrőjének tisztítása (mechanikai tisztítás, szükség szerinti cseréje)
- biztonsági berendezések ellenőrzése
- szabályozás ellenőrzése (beállítás, után szabályozása)
- vízzárás, kiszakaszolás ellenőrzése
- gázszivárgás ellenőrzése
- nyomás- és hőmérsékletmérő műszerek ellenőrzése
- fűtési keringető-, cirkulációs-, átemelő szivattyúk működésének ellenőrzése, külső tisztítása, elektromos bekötéseinek után húzása
- szabályozó szelepek, szerelvények, elzáró szelepek, szerelvények külső tisztítása, mozgatása, zsírozása, tömítés ellenőrzése
- táglási-, kiegyenlítő tartályok külső tisztítása, légnyomás ellenőrzése
- vízlágyító berendezések működés ellenőrzése, vegyszeradagolás (só tabletták szükség szerinti beszerzése és pótlása)
- rendszerben fűtőközeg ellenőrzése, utántöltése, légtelenítése
- indirekt fűtésű bojler, használati meleg-víz tárolók ellenőrzése, külső tisztítása, szerelvények működésének ellenőrzése, beállítása, tömítések ellenőrzése (szükség szerinti cseréje), hőszigetelés ellenőrzése

Karbantartások gyakorisága: évente 2 alkalommal.

c) Légtechnikai berendezések és rendszerek

Egycsöves elszívó rendszerek kerültek kiépítésre, melyek időszakos karbantartást nem igényelnek. A légcsatorna hálózat időszakos elkoszolódása miatt ajánlott lehet a komplett szellőző rendszer takarítása, fertőtlenítése, ez azonban ajánlatunknak nem része, estei megrendelés esetén tudjuk csak vállalni.

d) Víz-szennyvíz rendszerek

- víz keménységének és a víznyomásnak az ellenőrzése
- kondenz semlegesítőben lévő granulátum ellenőrzése, esetleges utántöltése
- vízszűrőnél lévő csatlakozások tömítetlenségi ellenőrzése
- vízszűrő szennyezettségének ellenőrzése, kiszűrt elemek ürítése
- HMV tároló alján lévő vízkő kiürítése
- HMV tároló tömítéseinek ellenőrzése
- épületben lévő összefolyók búzzárjainak töltöttségének ellenőrzése
- szakaszoló, tartalékelzáró szerelvények átmozgatása

II. Az általános karbantartási szolgáltatás elszámolásának rendje

A Vállalkozó írásban köteles nyilatkozni az esedékes tervszerű megelőző karbantartási tevékenység elvégzéséről úgy, hogy épületenként (rendszerenként, gépenként, berendezésenként) csatolja a karbantartás tényét igazoló dokumentumokat. A későbbiekben meghatározott dokumentumokat minden esetben csak az Önkormányzat üzemeltetés-felügyelettel megbízott munkatársa igazolhatja. Az igazolt teljesítést igazoló jegyzőkönyvet a teljesítési igazoláshoz kapcsolódó kötelező mellékletekkel együtt minden esetben csatolni kell a hozzá tartozó számlához. Csak olvasható pontos címmel, cégnévvel, beazonosítható aláírással, hiba leírással, javaslattal ellátott dokumentumot fogad el az Önkormányzat.

Az előzetesen meghatározott időszakonként ismétlődő tervszerű megelőző karbantartási feladatok és az adott hónapra eső gyorsvizsgálati hibaelhárító tevékenység költségét fél éves összesítésben kell benyújtani az Önkormányzat részére.

Az éves karbantartási nettó díjak:

Általános teljes év karbantartási költségei

Ssz.	Megnevezés	Mennyiség (db)	Egység ár (Ft)	Gyakoriság (alk./év)	Éves költség (Ft)
1	Hidrosplit beltéri egység karbantartása	1	30 000 Ft	2	60 000 Ft
2	Nagyteljesítményű kültéri egység karbantartása	1	65 000 Ft	2	130 000 Ft
3	Fan-coil karbantartása	8	11 000 Ft	2	176 000 Ft
4	Szivárgásvizsgálat (hidrosplit beltéri egység)	1	100 000 Ft	1	100 000Ft
5	Szivárgásvizsgálat (kültéri egység)	1	125 000 Ft	1	125 000 Ft
6	Kondenzációs fali gázkazánok	1	65 000 Ft	1	65 000 Ft
7	Fűtési rendszer	1	45 000 Ft	2	90 000 Ft
8	Víz-szennyvíz rendszer, hálózat	1	22 500 Ft	2	45 000 Ft
9	Gépészet kiszállási díj	1	60 000 Ft	4	240 000 Ft
				Összesen:	1 031 000 Ft

A fenti árak az ÁFÁ-t nem tartalmazzák.

Az általános éves karbantartási díj nem tartalmazza a karbantartás során pótol/cserélt természetes elhasználódásnak kitett cserealkatrészek - továbbiakban „nem garanciális alkatrészek” -, pl.: izzók, biztosítók, ékszíjak, regeneráló sók, stb... árát.

Az általános karbantartási feladatok közé nem tartoznak az épületüzemeltetési feladatok, mint pl.: elemcsere a mosdócsaptelepekben, vagy termosztátokban, esővíz összefolyók, süllyesztőszekrények takarítása, stb... illetve a fenti gyakoriságok és karbantartási díjak általános használatot feltételeznek. Amennyiben a tapasztalat szerint extra vagy gyakoribb karbantartásra lesz szükség az ár változtatás jogát fenntartjuk. Az extra vagy a gyakoribb karbantartás szükségességét a Vállalkozó karbantartója jogosult megállapítani, melyről az Önkormányzat képviselőjét tájékoztatja oly tekintetben, hogy miért szükséges a többletmunka és milyen többlet költségekkel jár. Az Önkormányzat dönt a munkálatok elvégzéséről. Ilyen extra karbantartási munka lehet a klíma kültéri egységeknél az extra szennyeződés (mókuserék kiszerelése, magasnyomású mosóval történő mosás), a légkezelők szűrőinek cseréje vagy a vízsűrők fél évnél gyakoribb takarítása.

A szennyvíz-és csapadékvíz átemelő berendezések esetében időszakos karbantartást és eseti duguláselhárítást ajánlatunk nem tartalmaz. Szükség esetén a karbantartást és a javítást eseti hibaelhárítás keretei között tudjuk vállalni, utólagos elszámolással.

Az éves karbantartás díjat 4db részletben (25%-os) részletben szükséges megfizetni.

A tervszerű megelőző karbantartás során feltárt hibák, és hiányosságok megszüntetése érdekében szükségessé válhatnak eseti javítások, amelyeket az Önkormányzat egyedi megrendelések alapján megrendel. Az eseti megrendelésekre vonatkozó rendelkezések a későbbiekben kerülnek meghatározásra.

III. Gyorsszolgálati hibaelhárítás

Hibaelhárítás a baleset- vagy életveszélyt okozó, az ingatlan állapotát veszélyeztető, a berendezések rendeltetésszerű használatát, működését akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák, hiányosságok eseti megszüntetése.

A hibajavítást a Vállalkozó gyorsszolgálati hibaelhárító egységei igénybevételevel kell megvalósítani.

Gyorsszolgálati üzemzavar elhárítás keretében az Önkormányzat egyes ingatlanjaiban üzemelő berendezésekkel kapcsolatosan felmerült hibák elhárítását 48 órán belül kell megkezdeni.

A hibaelhárítás a berendezés értékéhez viszonyítva nem jelentős értékű, amely az egyes részegységek, alkatrészek, tartozékok vagy felszerelések cseréjét, illetve pótlását jelenti. A hibaelhárítás a működőképes állapot visszaállításáig tart. A szükségessé vált hibaelhárítási munkák műszaki tartalmát és fontossági sorrendjét minden esetben egyeztetni kell az Önkormányzat üzemeltetés-felügyelettel megbízott munkatársával. A hibák kiértékelésére az Önkormányzat konzultációs lehetőséget biztosít.

A gyorsszolgálati javítási munka bejelentése minden esetben telefonban és e-mailen történik (az ügymenet meggyorsítása érdekében telefonos jelzés szükséges, de hivatalos bejelentésnek csak az e-mail számít). Az Önkormányzat részéről hibabejelentésre az Önkormányzat üzemeltetés-felügyelettel megbízott munkatársa minden esetben, továbbá munkaszüneti napon vagy a hivatali idő lejártát követően az adott épületben portaszolgálati tevékenységet végző dolgozó tehet bejelentést.

A javítási munka elvégzéséhez szükséges anyagok és eszközök biztosítása az Vállalkozó feladata. Amennyiben a javításhoz szükséges anyag nem áll rendelkezésre, a hibaelhárítást akkor is meg kell kezdenie és a szükséges intézkedéseket meg kell tennie a nagyobb kár megelőzése és a hiba tovább terjedésének megakadályozása érdekében.

Gyorsszolgálati munkák esetén a Vállalkozó az elvégzett munka végrehajtásának igazolására munkalapot köteles kiállítani, amely a következőket tartalmazza:

szervezeti egység megnevezése, az ingatlan címe, a helyiség megjelölése, a feladatot végrehajtó(k) megnevezése, az elvégzett feladat leírása, felhasznált anyagok részletezése, munkaórák feltüntetése, átvétel igazolására aláírással, nyilvántartási számmal és pecséttel ellátva.

A gyorsszolgálati hibaelhárítás költsége nem része az általános karbantartási szolgáltatásnak.

Az elszámolás a helyszínen munkával töltött idő és az óradíjunk, a kiszállási díj, valamint a felhasznált anyag alapján történik (TERC program szerinti anyagár 10%-kal növelt összege).

Gépészet munkadíjak:

- | | |
|-------------------|------------------|
| - Óradíj: | 15 000Ft/óra/fő |
| - Kiszállási díj: | 60 000Ft/alkalom |

Rendelkezésre állás meghibásodás

esetén garantált 24 órán belül megkezdjük

a hiba elhárítását.	35 000Ft/hó
---------------------	-------------

Munkaidőn kívüli munkavégzésre az alábbi pótdíjakat számítjuk fel:

- | | |
|----------------------------|------------|
| - munkanapokon 16:00-22:00 | 50% felár |
| - munkanapokon 22:00-06:00 | 100% felár |
| - pihenő-és ünnepnapokon | 100% felár |

Kertészet munkadíjak:

- Óradíj: 8 800Ft/óra/fő
- Kiszállási díj: 50 000Ft/alkalom

IV. Eseti javítási munkálatok elvégzése

Az eseti javítási munkák – a felmerülő igényeknek megfelelően – a dokumentáció tárgyát képező berendezéseken, gépeken és rendszereken végzett (felújításnak vagy beruházásnak nem minősülő) minden olyan tervezett, illetve előre nem látott - szükség szerinti - munkák összessége, amelyek megrendelése szükséges, és célszerű annak biztosítására, hogy az épület minden műszaki berendezése a létesítmény folyamatos, zavartalan, biztonságos, rendeltetésszerű, kifogástalan üzemkészültségét szolgálja.

A jelen szerződés keretén belül az eseti javítási munkák alatt - a felmerülő igényeknek megfelelően – elsődlegesen a következő jellegű feladatok szükség szerinti végrehajtását értjük:

- a dokumentációban megjelölt gépek és gépi technológiai berendezések, felszerelési tárgyak, műszerek folyamatos, zavartalan, biztonságos, üzemeltetését szolgáló javítási, állagmegóvási munkák (például: meghibásodások és üzemzavarok elhárítása, a rendeltetésszerű használat során elhasználódott alkatrészek cseréje, a fődarabok javítása, a folyamatos működés, a biztonságos üzemeltetés érdekében a fődarabok és a tárgyi eszköz értékébe tartozó tartozékok cseréje, ha a cserék következtében nem változik meg a felsorolt berendezések, felszerelési tárgyak kapacitása, élettartama és funkciói nem bővülnek)
- a dokumentációban megjelölt gépek, gépi és technológiai berendezések, felszerelési tárgyak, műszerek olyan korszerűsítése, alkotó részeik üzembiztonságot, gazdaságosságot növelő, a környezetszennyezést csökkentő megoldása, melyek eredményeként a cserék következtében nem változik meg a felsorolt berendezések, felsorolt tárgyak kapacitása, funkciói nem bővülnek, újabb műveletek ellátására nem lesz alkalmas
- dokumentációban megjelölt gépek és gépi technológiai berendezések a Visszhang Óvoda és Bölcsőde épületen belüli áthelyezésével kapcsolatosan a szállítás, átszerelés, üzembe helyezés

Az Önkormányzat konkrét munkák (egyedi megrendelések) elvégzésére a Vállalkozótól minden esetben előzetesen árajánlatot kér be. A szükséges munkák megrendelése, végrehajtása minden esetben tételes árajánlat alapján, az Önkormányzat írásos megrendelésében részletezett feltételek szerint történhet.

Az aktualizált TERC költségvetés-készítő program normatívái alapján kalkulált munkadíj és anyagköltség figyelembevételével meghatározott ajánlattevői díjat árajánlat formájában minden esetben írásban, részletes szakmai indoklással, szükség esetén műszaki rajz melléklettel kell az Önkormányzat felé benyújtani.

A megrendelt és elkészült munkákról az Önkormányzat által a megrendelésben meghatározottak szerint minden esetben teljesítési igazolást, átadás-átvételi jegyzőkönyvet vagy munkalapot, szükség esetén pedig karbantartási naplót (szükség esetén felmérési naplót) kell készíteni.

Az Önkormányzat feladata és felelőssége a megrendelt munkák végrehajtása során a munka-, és tűzvédelmi előírások, illetve biztonságtechnikai rendszabályok fokozott betartása és betartatása munkavállalói tekintetben. Az Önkormányzat erre feljogosított képviselője jogosult ellenőrizni a munkabiztonsági szabályok betartását, és szabálytalanság esetén a Vállalkozó figyelmét felhívni a szabálytalan munkavégzésre, súlyos szabálytalanság esetén akár a munkavégzés befejezését is elrendelheti.

V. Eseti javítási munkák elszámolásának rendje

A javítási feladatok megrendelése, végrehajtása és költségelszámolása minden esetben TERC költségvetés-készítő programrendszerrel kidolgozott tételes, mindkét fél által elfogadott (előzetes, vagy utólagos) árajánlat alapján, az Ajánlatkérő írásos megrendelésében részletezett feltételek szerint történhet. Ezen költségnek rezsiköltségből és anyagköltségből szükséges összeállnia, melynek meghatározásához szükséges alapadatokat az Ajánlattevőnek a dokumentációban meghatározott feltételek szerint úgy kell meghatároznia, hogy egyéb jogcímen keletkezett költsége nem érvényesíthető (pl.:kiszállási kgt., felmérés, hiba

megállapítás, árajánlat készítés, anyagigazgatási ktg., rezsianyag ktg., a javítási munkák elvégzéséhez szükséges eszközök biztosításának ktg., parkolási díj, stb.)

Abban az esetben, ha az adott javítási munka normaideje, vagy a javításhoz felhasznált anyag a TERC programrendszerben nincs kidolgozva, akkor a ténylegesen felhasznált munkaórák elszámolásának az alapja az adott ingatlanban dokumentált jelenlét (belépés és kilépés idejének regisztrálása az objektumok portaszolgálatán), a felhasznált anyag elszámolásának alapja az utólagosan bemutatott beszerzési számla.

VI. Egyéb információk

a) Az Önkormányzat és a Vállalkozó üzemeltetés-felügyeletének együttműködése

Üzemeltetés-felügyelet

A karbantartási feladatok végrehajtását az Önkormányzat részéről felügyeli és ellenőrzi az Önkormányzat üzemeltetés-felügyelettel megbízott munkatársa. Ellenőrzési jogkörük teljes körűen kiterjed Vállalkozó valamennyi tevékenységére, az Önkormányzat ingatlanaiban folytatott karbantartással kapcsolatos valamennyi nyilvántartás ellenőrzésére, felülvizsgálatára.

Az Önkormányzat a Vállalkozó alkalmazásában álló munkavállalók ingatlanba történő belépéséhez, a munkavállalók részére kitűzött és belépési engedélyt állít ki.

Az üzemeltetés-felügyelettel megbízott munkatárs a tervszerű karbantartás, hibajavítás és egyéb eseti feladatok ellenőrzése kapcsán a Vállalkozó által kijelölt munkatársával közvetlen kapcsolatot tart fenn.

Vezetői kapcsolatok

A Szerződésben rögzített feladatok ellátásának teljes ellenőrzésére, észrevételezésére a Tihanyi Visszhang Óvoda és Bölcsőde illetékes vezetője/vezetői, vagy az általuk kijelölt személy, bármely időpontban, hivatali időn túl is jogosult.

A szerződéses kapcsolatot érintő kötelezettségvállalásra, a szerződés módosítására csak az Önkormányzat illetékes vezetője jogosult.

Teljesítésigazolás

Az Önkormányzat ellenőrzi a munkák megfelelő és maradéktalan elvégzését, majd teljesítésigazolást ad ki, amely alapját képezi a dokumentációban meghatározott feladatok számlázásának. A teljesítésigazoláshoz kapcsolódó kötelező mellékletek feladatonként eltérnek. Az egyes részfeladatokhoz kapcsolódó teljesítésigazolás kötelező mellékleteinek meghatározása a szerződéskötést követően részfeladatok teljesítésének megkezdése előtt kerül kialakításra, az alábbiak szerint:

Munkavédelmi kapcsolatok

Az Önkormányzat feladata és felelőssége a karbantartási feladatok ellátása során a munka-, és tűzvédelmi előírások, illetve a biztonságtechnikai rendszabályok fokozott betartása és betartatása munkavállalói tekintetben.

b) Az előírt feladatok elvégzésének dokumentálásához kapcsolódó fogalmak, kifejezések

• Munkalap

Az egyes ingatlanokban az Önkormányzat által kiadott, tervszerű karbantartási feladat, gyorsszolgálat által elvégzett hibajavítás végrehajtását igazoló dokumentum, amely a következőket tartalmazza minimálisan:

- ingatlan címe
- a helyiség megjelölése
- a feladatot végrehajtó(k) megnevezése
- az elvégzett feladat leírása
- megrendelés ügyiratszám vagy hivatkozási alapja
- felhasznált anyagok részletezése
- munkaórák feltüntetése
- átvétel igazolása az Ajánlatkérő üzemeltetés-felügyelettel megbízott munkatársa által aláírással, nyilvántartási számmal és pecséttel ellátva
- sorszámozott, minimum 3 oldalas példányban

Tervszerű karbantartási munkalapok esetében a karbantartott épület, építmény, berendezés állapotát, illetve az elvégezni javasolt feladatok felsorolását is tartalmaznia kell stb.

Ezen munkalapok képezik az időszakosan jelentkező tervszerű karbantartási és ellenőrzési feladatainak, valamint gyorsszolgálat által elvégzett hibaelhárítási feladatoknak, és az összes gépészeti berendezés tervszerű megelőző karbantartásának elszámolási lapját.

Minden esetben csak a megfelelő módon igazolt, átvétellel ellátott, illetve a megfelelő mellékletekkel felszerelt (pl. garancialevél) munkalap képezheti bármely elszámolás alapját.

- Karbantartási Napló

Az eseti javítási munkákról az Önkormányzat által meghatározott esetben Karbantartási Naplót köteles vezetni, melyet a benyújtásra kerülő számlához kell mellékelni. A Karbantartási Naplót a Vállalkozó köteles biztosítani és minden ingatlanban a helyszínen tartani.

- Átadás-átvételi jegyzőkönyv

Árajánlattal megrendelt munkák átvételére hivatott irat, melyben rögzíteni kell a jelenlevőket, a munka tárgyát, kivitelezésnek minőségét, a kivitelezésre adott, és a tényleges munka befejezésének határidejét, a minőségi kifogásokat, a pótlandó feladatokat, az átadott és a szintén pótlandó dokumentumokat, a garanciális időintervallumot, és ha szükséges a garanciális bejárás időpontját, valamint a pótlásokra meghatározott határidőt.

- Hibabejelentések listája

Az Önkormányzat által bejelentett hibabejelentések listája.

VII. Szerződés időtartama, egyéb feltételek

Tihany Község Önkormányzatának 54/2024. (IV.25.) sz. önkormányzati határozatának értelmében jelen szerződést felek határozott időtartamra, 2027. június 30. napjáig kötik.

Felek jelen szerződés teljesítésével összefüggő esetleges vitás kérdéseket peren kívül kísérik meg rendezni. Ennek eredménytelenség esetére a Veszprém Járásbíróság illetékességét kötik ki.

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

A szerződő felek a jelen okiratot és mellékletet elolvasták, annak tartalmát megértették és azt, mint akaratukkal minden megegyezőt cégszerűen jóváhagyólag aláírják.

Székesfehérvár; 2026.06. 09.

.....
Tihany Község Önkormányzata
Kötél Balázs polgármester

.....
NBU Építőipari Kft.
Unyi Ferenc ügyvezető

Pénzügyileg ellenjegyzem

Dátum:

KARBANTARTÁSI SZERZŐDÉS

ÉPÜLETGÉPÉSZETI RENDSZEREK KARBANTARTÁSÁRA

Az épület megnevezése: „Uradalmi Magtár” műemlék épület
Az épület helye: 8237 Tihany, Mádl Ferenc tér 1.
Tulajdonos: Tihany Község Önkormányzata
8237 Tihany, Kossuth Lajos u. 12.
Képviseli: Kötél Balázs polgármester
mint **megrendelő**, másrésről

NBU Építőipari Kft.

Cím: 8000 Székesfehérvár, Oravicai u. 17.
Bankszámlaszám: 10201006-50136672
Bank neve: K&H Bank
Adószám: 12594870-2-07
Cégjegyzékszám: 07-09-007695
Képviseli: Unyi Ferenc ügyvezető
mint **vállalkozó** között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Vállalkozó, **NBU Építőipari Kft.** az alábbiakban meghatározott feladatok teljesítését határozza meg az Önkormányzat részére:

I. Általános karbantartási szolgáltatás keretében végzendő feladatok részletezése

Tervszerű megelőző karbantartási feladatok

- a) Légtechnikai berendezések és rendszerek
- b) Víz-szennyvíz rendszerek
- c) Kert és öntöző berendezés

II. Általános karbantartási szolgáltatás elszámolásának rendje

III. Gyorsszolgálati hibaelhárítás

IV. Eseti javítási munkálatok elvégzése

V. Eseti javítási munkák elszámolásának rendje

VI. Egyéb információk

- a) Az Önkormányzat és az NBU Építőipari Kft. üzemeltetés-felügyeletének együttműködése
- b) Az előírt feladatok elvégzésének dokumentálásához kapcsolódó fogalmak, kifejezések

VII. Szerződés időtartama, egyéb feltételek

I. Általános karbantartási szolgáltatás keretében végzendő feladatok részletezése

Tervszerű megelőző karbantartási feladatok

A Vállalkozó azon tevékenysége, amely az adott ingatlanban található különböző rendszerek, gépek, berendezések folyamatos, biztonságos, zavartalan üzemeltetését szolgálja, azok élettartamát meghosszabbítja, állagmegővését biztosítja.

A Vállalkozó feladata a dokumentációban részletesen bemutatásra kerülő műszaki tartalom szerinti karbantartások elvégzése. A karbantartási tevékenységet csak a karbantartás elvégzésére jogosult szakcég végezheti. Amennyiben a munkát nem megfelelő szakcég, illetve szakképesítéssel nem rendelkező szakember végzi, és az Önkormányzatnak kára keletkezik a szakszerűtlen karbantartásból adódó károk/költségeket, valamint a felelősséget, a Vállalkozónak kell viselnie.

A Vállalkozónak a karbantartási tevékenységet részletes, épületenként (rendszerenként, gépenként, berendezésenként) valamennyi munkafázisra lebontott, időben ütemezett karbantartási terv szerint kell végeznie.

A tervszerű karbantartási feladatok végrehajtását úgy kell tervezni, illetve elvégezni, hogy az épület normál üzemmenetét (az ingatlant használók nyugalmát) a szükséges mértékét meghaladóan ne zavarja. A karbantartási munka elvégzése munkaidő alatt, illetve az Önkormányzattal előzetesen egyeztetetten, munkaidőn kívül is történhet.

Munkaidő: munkanapokon hétfőtől-péntekig 7:00 órától-16:00 óráig.

A karbantartási feladatokat végrehajtó szakemberek névsorát és a karbantartás elvégzéséhez szükséges időpontot, időintervallumot minden esetben előzetesen meg kell küldeni az Önkormányzat részére annak érdekében, hogy a munkálatok elvégzéséhez az ingatlanokba a belépési engedélyeket megadhassa.

A Vállalkozó a karbantartási feladatokat köteles a részére meghatározott műszaki tartalomnak megfelelően határidőre, a Magyar Szabványok és a vonatkozó jogszabályok előírásai szerintiműködésben – hiba és hiánymentesen – teljesíteni.

Hibás teljesítés esetén az Önkormányzat **megfelelő határidő (póthatáridő) tűzésével kijavítást, kicserélést vagy a szolgáltatás részben vagy egészben való újbóli teljesítést igényelheti.** Önkormányzat a hibákat és/vagy hiányokat, valamint a póthatáridőt írásos dokumentumban rögzíti és erről a Vállalkozót haladéktalanul értesíti.

Vállalkozó szavatolja, hogy a **karbantartási munkák során beépített alkatrészek, anyagok újak**, használatban nem voltak, rendeltetésszerű használatra alkalmasak, továbbá mentesek mindenfajta tervezési és kivitelezési hibától, vagy olyan hibáktól, melyek a gyártó/ Vállalkozó cselekedetéből, vagy mulasztásából erednek. **A beépített alkatrészekre, anyagokra a beépítéstől számítva a gyártó által vállalt jótállási idő (jótállási jegyek), de minimum 1 (egy) éves jótállás érvényes.**

A karbantartás során a Vállalkozó csak az Önkormányzat üzemeltetés-felügyelettel megbízott munkatársa tudtával szállíthat el az adott épületből felszerelést, berendezést, melyet szállítólevéllel rögzíteni kell (gyári szám feltüntetésével).

Karbantartások gyakorisága: évente 2 alkalommal.

A karbantartások számát és elosztását időnként felül kell vizsgálni és az üzemvitelhez kell igazítani.

Vállalási határok: a berendezés belépő és kilépő csatlakozása, villamos oldalról: a berendezés betáp csatlakozása.

A normál karbantartáson felül extra karbantartásra lehet szükség a berendezéseken abban az esetben, ha a beltéri egység penészes vagy extra lerakódások találhatók rajta, illetve, ha a kültéri egység extrém módon szennyezett. Ilyen esetekben a mókuserék kiserelésre kerül és magasnyomású mosóval történik az egységek tisztítása.

Az extra karbantartás szükségességét a Vállalkozó karbantartója jogosult megállapítani és amennyiben indokolt lenne ezt a karbantartást elvégezni, úgy Megrendelővel egyeztet és Megrendelő dönt a munkálatok elvégzéséről.

Extra karbantartás díja: 30 %-kal magasabb ár, mint a normál karbantartás díja.

SZIVÁRGÁSVIZSGÁLAT

A 14/2015. (II.10.) számú Kormányrendelet szerint a Nemzeti Klímavédelmi Hatóság adatbázisába regisztrációra köteles többek között minden olyan üzemeltető, tulajdonos, amely szivárgásvizsgálatra kötelezett klímagázt (a szivárgásvizsgálat határa súly helyett CO₂ egyenértékben kerül meghatározásra, 5 t CO₂ egyenérték felett szükséges elvégezni a kötelező szivárgásvizsgálatot) vagy újonnan telepített F-ÜHG-t tartalmazó alkalmazásokat üzemeltet, tulajdonol, tárol.

A rendelkezés értelmében a berendezések szivárgásvizsgálatának gyakorisága az alábbiak szerint alakul:

Hűtőközeg töltet alapján számított CO ₂ egyenérték	Szivárgásvizsgálat gyakorisága
5-49 tonna	Évente
50-499 tonna	6 havonta
500 tonna felett	3 havonta

A szerződésben szereplő LG VRF rendszereken évente 1 alkalommal kell szivárgásvizsgálatot végezni.

A szivárgásvizsgálat az alábbiakat tartalmazza 5 t CO₂ egyenérték feletti hűtőközeg töltetű berendezések esetén:

A törvény által előírt szivárgásvizsgálat elvégzése.

Szükséges jegyzőkönyvvezetés az NKVH oldalán.

A szivárgásvizsgálati díj nem tartalmaz semmilyen javítási díjat, sem hűtőközegpótlást, meghibásodás esetén a további bevizsgálásokat, javításokat Vállalkozó külön elfogadott árajánlat szerint végzi.

Vállalkozó alvállalkozója a Nemzeti Klímavédelmi Hatóságnál regisztrált cég, F-gáz ügyfél azonosító száma: 1000000011334.

Amennyiben a berendezések száma a meghatározott darabszámtól eltér, úgy azt a Felek egyeztetik és Vállalkozó a ténylegesen elvégzett – teljesítés igazolással alátámasztott – karbantartási és szivárgásvizsgálati munkát jogosult Megrendelő felé

kiszámlázni.

a) **Légtechnikai berendezések és rendszerek**

Pince:

Egycsöves elszívó rendszerek kerültek kiépítésre, melyek időszakos karbantartást nem igényelnek. A légcsatorna hálózat időszakos elkoszolódása miatt ajánlott lehet a komplett szellőző rendszer takarítása, fertőtlenítése, ez azonban ajánlatunknak nem része, estei megrendelés esetén tudjuk csak vállalni.

Emelet:

Wolf légkezelő berendezés került beépítésre, melynek évente szűrőjét cserélni kell. A légcsatorna hálózat időszakos elkoszolódása miatt ajánlott időszakosan a komplett szellőző rendszer takarítása, fertőtlenítése, ez azonban ajánlatunknak nem része, estei megrendelés esetén tudjuk csak vállalni.

b) **Víz-szennyvíz rendszerek**

- víz keménységének és a víznyomásnak az ellenőrzése
- kondenz semlegesítőben lévő granulátum ellenőrzése, esetleges utántöltése
- vízszűrőnél lévő csatlakozások tömítetlenségi ellenőrzése
- vízszűrő szennyezettségének ellenőrzése, kiszűrt elemek ürítése
- HMV tároló alján lévő vízkő kiürítése
- HMV tároló tömítéseinek ellenőrzése
- épületben lévő összefolyók búzzárjainak töltöttségének ellenőrzése
- szakaszoló, tartalékelzáró szerelvények átmozgatása

c) **Kert és öntöző berendezés**

- öntöző rendszer téli fagymentesítése
- tavasszal öntöző rendszer átvizsgálása indítása

II. Az általános karbantartási szolgáltatás elszámolásának rendje

A Vállalkozó írásban köteles nyilatkozni az esedékes tervszerű megelőző karbantartási tevékenység elvégzéséről úgy, hogy épületenként (rendszerenként, gépenként, berendezésenként) csatolja a karbantartás tényét igazoló dokumentumokat. A későbbiekben meghatározott dokumentumokat minden esetben csak az Önkormányzat üzemeltetés-felügyelettel megbízott munkatársa igazolhatja. Az igazolt teljesítést igazoló jegyzőkönyvet a teljesítési igazoláshoz kapcsolódó kötelező mellékletekkel együtt minden esetben csatolni kell a hozzá tartozó számlához. Csak olvasható pontos címmel, cégnévvel, beazonosítható aláírással, hiba leírással, javaslattal ellátott dokumentumot fogad el az Önkormányzat.

Az előzetesen meghatározott időszakonként ismétlődő tervszerű megelőző karbantartási feladatok és az adott hónapra eső gyorsszolgálati hibaelhárító tevékenység költségét fél éves összesítésben kell benyújtani az Önkormányzat részére.

Az éves karbantartási nettó díjak:

Általános teljes év karbantartási költségei

Ssz.	Megnevezés	Mennyiség (db)	Egység ár (Ft)	Gyakoriság (alk./év)	Éves költség (Ft)
1	Hidrosplit beltéri egység karbantartása	2	45 000 Ft	2	180 000 Ft
2	Nagyteljesítményű kültéri egység karbantartása	2	65 000 Ft	2	260 000 Ft
3	Fan-coil-ok karbantartása	18	22 000 Ft	2	792 000 Ft
4	Szivárgásvizsgálat (hidrosplit beltéri egység)	2	100 000 Ft	1	200 000Ft
5	Szivárgásvizsgálat (kültéri egység)	2	125 000Ft	1	250 000 Ft
6	Víz-szennyvíz rendszer, hálózat	1	45 000 Ft	2	90 000 Ft
7	Gépészet kiszállási díj	1	60 000 Ft	6	360 000 Ft
8	Tavaszi öntöző indítása	1	110 000 Ft	1	110 000 Ft
				Összesen:	2 242 000 Ft

A fenti árak az ÁFÁ-t nem tartalmazzák.

Az általános éves karbantartási díj nem tartalmazza a karbantartás során pótoltt/cserélt természetes elhasználódásnak kitett cserealkatrészek - továbbiakban „nem garanciális alkatrészek” -, pl.: izzók, biztosítók, ékszíjak, regeneráló sók, stb... árát.

Az általános karbantartási feladatok közé nem tartoznak az épületüzemeltetési feladatok, mint pl.: elemcsere a mosdócsaptelepeken, vagy termosztátokban, esővíz összefolyók, szüllyesztőszekrények takarítása, stb... illetve a fenti gyakoriságok és karbantartási díjak általános használatot feltételeznek. Amennyiben a tapasztalat szerint extra vagy gyakoribb karbantartásra lesz szükség az ár változtatás jogát fenntartjuk. Az extra vagy a gyakoribb karbantartás szükségességét a Vállalkozó karbantartója jogosult megállapítani, melyről az Önkormányzat képviselőjét tájékoztatja oly tekintetben, hogy miért szükséges a többletmunka és milyen többlet költségekkel jár. Az Önkormányzat dönt a munkálatok elvégzéséről. Ilyen extra karbantartási munka lehet a klíma kültéri egységeknél az extra szennyeződés (mókuskerék kiszerezése, magasnyomású mosóval történő mosás), a légkezelők szűrőinek cseréje vagy a vízszűrők fél évnél gyakoribb takarítása.

A szennyvíz-és csapadékvíz átemelő berendezések esetében időszakos karbantartást és eseti duguláselhárítást ajánlatunk nem tartalmaz. Szükség esetén a karbantartást és a javítást eseti hibaelhárítás keretei között tudjuk vállalni, utólagos elszámolással.

Az éves karbantartás díjat 4db részletben (25%-os) részletben szükséges megfizetni.

A tervszerű megelőző karbantartás során feltárt hibák, és hiányosságok megszüntetése érdekében szükségessé válhatnak eseti javítások, amelyeket az Önkormányzat egyedi megrendelések alapján megrendel. Az eseti megrendelésekre vonatkozó rendelkezések a későbbiekben kerülnek meghatározásra.

III. Gyorsszolgálati hibaelhárítás

Hibaelhárítás a baleset- vagy életveszélyt okozó, az ingatlan állapotát veszélyeztető, a berendezések rendeltetésszerű használatát, működését akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák, hiányosságok eseti megszüntetése.

A hibajavítást a Vállalkozó gyorsszolgálati hibaelhárító egységek igénybevitelével kell megvalósítani.

Gyorsszolgálati üzemzavar elhárítás keretében az Önkormányzat egyes ingatlanjaiban üzemelő berendezésekkel kapcsolatosan felmerült hibák elhárítását 48 órán belül kell megkezdeni.

A hibaelhárítás a berendezés értékéhez viszonyítva nem jelentős értékű, amely az egyes részegységek, alkatrészek, tartozékok vagy felszerelések cseréjét, illetve pótlását jelenti. A hibaelhárítás a működőképes állapot visszaállításáig tart. A szükségessé vált hibaelhárítási munkák műszaki tartalmát és fontossági sorrendjét minden esetben egyeztetni kell az Önkormányzat üzemeltetés-felügyelettel megbízott munkatársával. A hibák kiértékelésére az Önkormányzat konzultációs lehetőséget biztosít.

A gyorsszolgálati javítási munka bejelentése minden esetben telefonban és e-mailen történik (az ügymenet meggyorsítása érdekében telefonos jelzés szükséges, de hivatalos bejelentésnek csak az e-mail számít). Az Önkormányzat részéről hibabejelentésre az Önkormányzat üzemeltetés-felügyelettel megbízott munkatársa minden esetben, továbbá munkaszüneti napon vagy a hivatali idő lejártát követően az adott épületben portaszolgálati tevékenységet végző dolgozó tehet bejelentést.

A javítási munka elvégzéséhez szükséges anyagok és eszközök biztosítása az Vállalkozó feladata. Amennyiben a javításhoz szükséges anyag nem áll rendelkezésre, a hibaelhárítást akkor is meg kell kezdenie és a szükséges intézkedéseket meg kell tennie a nagyobb kár megelőzése és a hiba tovább terjedésének megakadályozása érdekében.

Gyorsszolgálati munkák esetén a Vállalkozó az elvégzett munka végrehajtásának igazolására munkalapot köteles kiállítani, amely a következőket tartalmazza:

szervezeti egység megnevezése, az ingatlan címe, a helyiség megjelölése, a feladatot végrehajtó(k) megnevezése, az elvégzett feladat leírása, felhasznált anyagok részletezése, munkaórák feltüntetése, átvétel igazolására aláírással, nyilvántartási számmal és pecséttel ellátva.

A gyorsszolgálati hibaelhárítás költsége nem része az általános karbantartási szolgáltatásnak.

Az elszámolás a helyszínen munkával töltött idő és az óradíjunk, a kiszállási díj, valamint a felhasznált anyag alapján történik (TERC program szerinti anyagár 10%-kal növelt összege).

Gépészet munkadíjak:

- Óradíj:	15 000Ft/óra/fő
- Kiszállási díj:	60 000Ft/alkalom
- Rendelkezésre állás meghibásodás	20 000Ft/hó
esetén garantált 24 órán belül	
megkezdjük a hiba elhárítását	

Munkaidőn kívüli munkavégzésre az alábbi pótdíjakat számítjuk fel:

- munkanapokon 16:00-22:00	50% felár
- munkanapokon 22:00-06:00	100% felár
- pihenő-és ünnepnapokon	100% felár

Kertészet munkadíjak:

- Óradíj:	8 800Ft/óra/fő
- Kiszállási díj:	50 000Ft/alkalom

IV. Eseti javítási munkálatok elvégzése

Az eseti javítási munkák – a felmerülő igényeknek megfelelően – a dokumentáció tárgyát képező berendezéseken, gépeken és rendszereken végzett (felújításnak vagy beruházásnak nem minősülő) minden olyan tervezett, illetve előre nem látott - szükség szerinti - munkák összessége, amelyek megrendelése szükséges, és célszerű annak biztosítására, hogy az épület minden műszaki berendezése a létesítmény folyamatos, zavartalan, biztonságos, rendeltetésszerű, kifogástalan üzemkészültségét szolgálja.

A jelen szerződés keretén belül az eseti javítási munkák alatt - a felmerülő igényeknek megfelelően – elsődlegesen a következő jellegű feladatok szükség szerinti végrehajtását értjük:

- a dokumentációban megjelölt gépek és gépi technológiai berendezések, felszerelési tárgyak, műszerek folyamatos, zavartalan, biztonságos, üzemeltetését szolgáló javítási, állagmegóvási munkák (például: meghibásodások és üzemzavarok elhárítása, a rendeltetésszerű használat során elhasználódott alkatrészek cseréje, a fődarabok javítása, a folyamatos működés, a biztonságos üzemeltetés érdekében a fődarabok és a tárgyi eszköz értékebe tartozó tartozékok cseréje, ha a cserék következtében nem változik meg a felsorolt berendezések, felszerelési tárgyak kapacitása, élettartama és funkciói nem bővülnek)
- a dokumentációban megjelölt gépek, gépi és technológiai berendezések, felszerelési tárgyak, műszerek olyan korszerűsítése, alkotó részeik üzembiztonságot, gazdaságosságot növelő, a környezetszennyezést csökkentő megoldása, melyek eredményeként a cserék következtében nem változik meg a felsorolt berendezések, felsorolt tárgyak kapacitása, funkciói nem bővülnek, újabb műveletek ellátására nem lesz alkalmas
- dokumentációban megjelölt gépek és gépi technológiai berendezések a Magtár épületen belüli áthelyezésével kapcsolatosan a szállítás, átszerelés, üzembe helyezés

Az Önkormányzat konkrét munkák (egyedi megrendelések) elvégzésére a Vállalkozótól minden esetben előzetesen árajánlatot kér be. A szükséges munkák megrendelése, végrehajtása minden esetben tételes árajánlat alapján, az Önkormányzat írásos megrendelésében részletezett feltételek szerint történhet.

Az aktualizált TERC költségvetés-készítő program normatívái alapján kalkulált munkadíj és anyagköltség figyelembevételével meghatározott ajánlattevői díjat árajánlat formájában minden esetben írásban, részletes szakmai indoklással, szükség esetén műszaki rajz melléklettel kell az Önkormányzat felé benyújtani.

A megrendelt és elkészült munkákról az Önkormányzat által a megrendelésben meghatározottak szerint minden esetben teljesítési igazolást, átadás-átvételi jegyzőkönyvet vagy munkalapot, szükség esetén pedig karbantartási naplót (szükség esetén felmérési naplót) kell készíteni.

Az Önkormányzat feladata és felelőssége a megrendelt munkák végrehajtása során a munka-, és tűzvédelmi előírások, illetve biztonságtechnikai rendszabályok fokozott betartása és betartatása munkavállalói tekintetben. Az Önkormányzat erre feljogosított képviselője jogosult ellenőrizni a munkabiztonsági szabályok betartását, és szabálytalanság esetén a Vállalkozó figyelmét felhívni a szabálytalan munkavégzésre, súlyos szabálytalanság esetén akár a munkavégzés befejezését is elrendelheti.

V. Eseti javítási munkák elszámolásának rendje

A javítási feladatok megrendelése, végrehajtása és költségelszámolása minden esetben TERC költségvetés-készítő programrendszerrel kidolgozott tételes, mindkét fél által elfogadott (előzetes, vagy utólagos) árajánlat alapján, az Ajánlatkérő írásos megrendelésében részletezett feltételek szerint történhet. Ezen költségnek rezsiköltségből és anyagköltségből szükséges összeállnia, melynek meghatározásához szükséges alapadatokat az Ajánlattevőnek a dokumentációban meghatározott feltételek szerint úgy kell meghatározni, hogy egyéb jogcímen keletkezett költsége nem érvényesíthető (pl.:kiszállási kgt., felmérés, hiba megállapítás, árajánlat készítés, anyagigazgatási kgt., rezsianyag kgt., a javítási munkák elvégzéséhez szükséges eszközök biztosításának kgt., parkolási díj, stb.)

Abban az esetben, ha az adott javítási munka normaideje, vagy a javításhoz felhasznált anyag a TERC programrendszerben nincs kidolgozva, akkor a ténylegesen felhasznált munkaórák elszámolásának az alapja az adott ingatlanban dokumentált jelenlét (belépés és kilépés idejének regisztrálása az objektumok portaszolgálatán), a felhasznált anyag elszámolásának alapja az utólagosan bemutatott beszerzési számla.

VI. Egyéb információk

a) Az Önkormányzat és a Vállalkozó üzemeltetés-felügyeletének együttműködése

Üzemeltetés-felügyelet

A karbantartási feladatok végrehajtását az Önkormányzat részéről felügyeli és ellenőrzi az Önkormányzat üzemeltetés-felügyelettel megbízott munkatársa. Ellenőrzési jogkörük teljes körűen kiterjed Vállalkozó valamennyi tevékenységére, az Önkormányzat ingatlanaiban folytatott karbantartással kapcsolatos valamennyi nyilvántartás ellenőrzésére, felülvizsgálatára.

Az Önkormányzat a Vállalkozó alkalmazásában álló munkavállalók ingatlanba történő belépéséhez, a munkavállalók részére kitűzött és belépési engedélyt állít ki.

Az üzemeltetés-felügyelettel megbízott munkatárs a tervszerű karbantartás, hibajavítás és egyéb eseti feladatok ellenőrzése kapcsán a Vállalkozó által kijelölt munkatársával közvetlen kapcsolatot tart fenn.

Vezetői kapcsolatok

A Szerződésben rögzített feladatok ellátásának teljes ellenőrzésére, észrevételezésére a Németh László Művelődési Ház és Könyvtár, valamint a Tihanyi Legenda Idegenforgalmi és Fejlesztési Közhasznú Nonprofit Kft. illetékes vezetője/vezetői, vagy az általuk kijelölt személy, bármely időpontban, hivatali időn túl is jogosult.

A szerződéses kapcsolatot érintő kötelezettségvállalásra, a szerződés módosítására csak az Önkormányzat illetékes vezetője jogosult.

Teljesítésigazolás

Az Önkormányzat ellenőrzi a munkák megfelelő és maradéktalan elvégzését, majd teljesítésigazolást ad ki, amely alapját képezi a dokumentációban meghatározott feladatok számlázásának. A teljesítésigazoláshoz kapcsolódó kötelező mellékletek feladatonként eltérnek. Az egyes részfeladatokhoz kapcsolódó teljesítésigazolás kötelező mellékleteinek meghatározása a szerződéskötést követően részfeladatok teljesítésének megkezdése előtt kerül kialakításra, az alábbiak szerint:

Munkavédelmi kapcsolatok

Az Önkormányzat feladata és felelőssége a karbantartási feladatok ellátása során a munka-, és tűzvédelmi előírások, illetve a biztonságtechnikai rendszabályok fokozott betartása és betartatása munkavállalói tekintetben.

b) Az előírt feladatok elvégzésének dokumentálásához kapcsolódó fogalmak, kifejezések

• Munkalap

Az egyes ingatlanokban az Önkormányzat által kiadott, tervszerű karbantartási feladat, gyorsszolgálat által elvégzett hibajavítás végrehajtását igazoló dokumentum, amely a következőket tartalmazza minimálisan:

- ingatlan címe
- a helyiség megjelölése
- a feladatot végrehajtó(k) megnevezése
- az elvégzett feladat leírása
- megrendelés ügyiratszám vagy hivatkozási alapja
- felhasznált anyagok részletezése
- munkaórák feltüntetése
- átvétel igazolása az Ajánlatkérő üzemeltetés-felügyelettel megbízott munkatársa által aláírással, nyilvántartási számmal és pecséttel ellátva
- sorszámozott, minimum 3 oldalas példányban

Tervszerű karbantartási munkalapok esetében a karbantartott épület, építmény, berendezés állapotát, illetve az elvégezni javasolt feladatok felsorolását is tartalmaznia kell stb.

Ezen munkalapok képezik az időszakosan jelentkező tervszerű karbantartási és ellenőrzési feladatainak, valamint gyorsszolgálat által elvégzett hibaelhárítási feladatoknak, és az összes gépészeti berendezés tervszerű megelőző karbantartásának elszámolási lapját.

Minden esetben csak a megfelelő módon igazolt, átvétellel ellátott, illetve a megfelelő mellékletekkel felszerelt (pl. garancialevél) munkalap képezheti bármely elszámolás alapját.

- Karbantartási Napló

Az eseti javítási munkákról az Önkormányzat által meghatározott esetben Karbantartási Naplót köteles vezetni, melyet a benyújtásra kerülő számlához kell mellékelni. A Karbantartási Naplót a Vállalkozó köteles biztosítani és minden ingatlanban a helyszínen tartani.

- Átadás-átvételi jegyzőkönyv

Árajánlattal megrendelt munkák átvételére hivatott irat, melyben rögzíteni kell a jelenlevőket, a munka tárgyát, kivitelezésnek minőségét, a kivitelezésre adott, és a tényleges munka befejezésének határidejét, a minőségi kifogásokat, a pótlandó feladatokat, az átadott és a szintén pótlandó dokumentumokat, a garanciális időintervallumot, és ha szükséges a garanciális bejárás időpontját, valamint a pótlásokra meghatározott határidőt.

- Hibabejelentések listája

Az Önkormányzat által bejelentett hibabejelentések listája.

VII. Szerződés időtartama, egyéb feltételek

Tihany Község Önkormányzatának 56/2024. (IV.25.) sz. önkormányzati határozatának értelmében jelen szerződést felek határozott időtartamra, 2027 június 30. napjáig kötik.

Felek jelen szerződés teljesítésével összefüggő esetleges vitás kérdéseket peren kívül kísérik meg rendezni. Ennek eredménytelenség esetére a Veszprém Járásbíróság illetékességét kötik ki.

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

A szerződő felek a jelen okiratot és mellékletet elolvasták, annak tartalmát megértették és azt, mint akaratukkal minden megegyezőt cégszerűen jóváhagyólag aláírják.

Székesfehérvár; 2026.06.08.

.....
Tihany Község Önkormányzata
Kötél Balázs polgármester

.....
NBU Építőipari Kft.
Unyi Ferenc ügyvezető

Pénzügyileg ellenjegyzem

Dátum: