**Verseny újranyitás**

**KÖZBESZERZÉSI MŰSZAKI LEÍRÁS**

A Semmelweis Egyetem (továbbiakban: szerződéskötésig **Ajánlatkérő**, azt követően **Megrendelő**) közbeszerzési eljárás keretében kívánja vállalkozásba adni Vállalkozónak (továbbiakban: szerződéskötésig **Ajánlattevő**, azt követően **Vállalkozó)** a beszerzés tárgyát képező **építés jellegű eseti és ütemezett karbantartási tevékenység végzését** a vagyonkezelésében lévő ingatlanokra (360.000 m2 + 30 % opció nettó szintterület, a hozzá tartozó telkekkel, építményekkel) az itt leírtaknak megfelelően.

1. **Építés jellegű eseti és ütemezett épület karbantartási tevékenység értelmezése**

Karbantartási tevékenységnek minősül a használatban lévő ingatlanok zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló karbantartási tevékenység, - ide értve a tervszerű megelőző karbantartást - amelyet a rendeltetésszerű használhatóság érdekében el kell végezni, és amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi. Fenti tevékenység az épület karbantartás körébe tartozik még abban az esetben is, ha

* az épület alkotórészei lényeges elemeinek részleges cseréjével jár együtt,
* az egész épületre kiterjed (homlokzat tatarozása, beleértve a nyílászárók cseréjét is),
* korszerűbb formában, módszerrel történik a javítási munka (pl.: meszelés helyett festés, tapétázás, vagy falburkolat elhelyezése, vagy szőnyegpadló helyett parketta vagy fordítva),
* a meglévő épület olyan átépítésére, átalakítására kerül sor, amelynek eredményeként az épület egészének vagy egy részének funkciója, rendeltetése nem változik meg (pl.: célszerűségi okokból az épületen belüli válaszfalak, szociális helyiségek áthelyezése történik meg).

Az épület karbantartás körébe tartozik továbbá

* az előre nem látott körülmény, elháríthatatlan akadály (vis major) miatt szükségessé váló közvetlen munkavégzés, valamint a tárgyi eszközökön végzett bontási és helyreállítási munka;
* a telekhatáron belüli közüzemi vezetékek és azok műtárgyainak cseréje;
* a meglévő utakra, térburkolatokra új koptatóréteg felvitele, a kikopott burkolat (kátyúk) helyreállítása, útburkolati jelek felfestése;
* a meglévő kockakő, terméskő, keramit, stb. burkolatú utak, térburkolatok, burkolatának átrakása, szükség szerinti pótlása;
* a tartóoszlopok, a különböző vezetékek meglévő tartozékainak cseréje;
* a kerítések, korlátok - oszlopok közötti - betéteinek, dróthálózatának, lábazatának szakaszos vagy teljes cseréje, ha a tartóoszlopokat nem cserélik;
* a talaj természetes vagy mesterséges alakulatának fenntartása, helyreállítása (vízmosás, gödör, keréknyom, felfagyás elegyengetése vagy feltöltése), ha az nem más beruházás miatt történt.

1. **Vállalkozó feladata**

Szakágankénti bontásban – felsorolás szintjén részletezve – Vállalkozó feladata különösen az alábbi szerkezetek, szerkezeti részek, elemek karbantartása, szerelése, cseréje, helyreállítása:

* 1. Építészet
* kőműves szerkezetek és szerelt falak,
* külső és belső vakolatok,
* padló és falburkolatok,
* nyílászárók,
* épületasztalos szerkezetek,
* lakatosszerkezetek,
* üvegezés,
* festés-mázolás, felületképzés,
* csapadékvíz, technológiai és üzemivíz elleni szigetelések,
* mobil bútorok, beépített bútorok és egyéb épülettartozékok,
* beépített árnyékolástechnikai berendezések,
* felirati táblák, információs jelzések,
* magastetők ácsszerkezete, fedéssel és kiegészítő szerkezetekkel együtt, bádogozás,
* lapostetők szigetelése kiegészítő szerkezetekkel együtt, bádogos munkák,
* vakolt, szerelt és burkolt homlokzatok,
* épületkörüli járdák, bejárati és belső lépcsők, korlátok, lábrácsok,
* folyókák, felszíni víz elvezetés, útburkolatok és útburkolati jelek,
* közlekedési jelző és útbaigazító táblák,
* kerti padok, kerítések és kapuk.
  1. Épületgépészet
* vízellátás és szennyvízelvezetés berendezési tárgyai és szerelvényei,
* nyomó-, lefolyóvezetékek és szerelvényeik,
* vízkezelő berendezések, szivattyúk, nyomásfokozók, szintkapcsolók,
* szennyvíztározók, zsírfogók, szennyvízátemelők,
* csatornázási műtárgyak, fedlapok,
* bojlerek, melegvíz-előállító berendezések és szerelvényeik,
* központifűtési radiátorok, konvektorok, termoventillátorok, fan-coilok és szerelvényeik,
* központifűtési csővezetékek és szerelvényeik,
* légtechnikai berendezések, ventillátorok, hőcserélők, konvektorok,
* légszűrők, zaj- és rezgéscsillapítók,
* légtechnikai csővezetékek, légcsatornák, elzáró- és szabályozószerkezetek,
* földgáz fogyasztói berendezés: fogyasztói vezeték és készülékek, szerelvények.
  1. Épületvillamosság (erősáram)
* A 0,4 kV-os fogadótól – azt bele nem értve – az al- és szinti elosztókon és kapcsoló berendezéseken keresztül a csatlakozási végpontokig és fényforrásokig – azokat is beleértve – a teljes villamos hálózat, különösen
* a villamos biztonsági, illetve védelmi egységek (biztosítékok, érintésvédelmi relék, stb.),
* az összes kapcsolóelem (alkonykapcsoló, időkapcsoló, stb.),
* a világítási hálózat összes eleme (térvilágítás, épületvilágítás, ezek lámpatestei, izzói),
* csatlakozási végpontok (3 és 1 fázisú aljzatok, elosztók), illetve
* az ezeket összekötő vezetékek,
* a villamos elosztószekrények zárhatóságát biztosító mechanikus részek, továbbá
* a beavatkozás elvégzése után, a szabvány szerinti mérések elvégzése és azok jegyzőkönyvbeli dokumentálása.
  1. Kivételek

Az alábbi felsorolás szerinti berendezések, hálózatok, rendszerek karbantartása nem képezi Vállalkozó feladatát:

* klímaberendezések központi légkezelői,
* emelőgépek, felvonók,
* speciális orvos-technológiai berendezések,
* orvosigáz-ellátó hálózatok és berendezések,
* speciális tűzvédelmi berendezések, oltó berendezések,
* sorompók,
* beléptető rendszerek, épület-figyelő rendszerek,
* számítástechnikai hálózatok és berendezések,
* híradástechnikai, telefonnal, kommunikációval kapcsolatos hálózatok és berendezések,
* szükségáramforrások,
* szünetmentes áramforrások,
* erősáramú szakaszolók, teljesítménykapcsolók, fázisjavítók,
* kazánok, hőtermelő berendezések.

A hatósági felülvizsgálatok, ellenőrzések, mérések során feltárt hibákhoz kapcsolódó karbantartás jellegű feladatok a fenti felsorolásban szereplő elemek kivételével Vállalkozó feladata.

A konkrét feladatok meghatározására az eseti megrendelésekben kerül sor.

1. **Az építés jellegű eseti és ütemezett karbantartási tevékenységgel érintett területek**

Vállalkozó a 2. pontban meghatározott feladatának teljesítési helye a Semmelweis Egyetem szervezeti egységei, épületei, ingatlanállománya a hozzá kapcsolódó építményekkel, telken belüli út- és közműhálózatokkal az *1. sz. melléklet*ben részletezve, a közbeszerzési dokumentumokban meghatározottak szerint.

A kiemelt gyógyászati helyiségek felsorolását, alapterületét a *2. sz. melléklet* tartalmazza.

A kritikus ellátási területek felsorolása a *3. sz. melléklet*ben található.

1. **Az építés jellegű eseti vagy ütemezett karbantartási tevékenység végzésének általános szabályai**

Az építés jellegű eseti vagy ütemezett karbantartási tevékenységet

* a hatályos jogszabályok, szakmai előírások, megrendelői utasítások szerint,
* a Megrendelő által a közbeszerzési eljárás I. és II. fordulóban előírt követelmények, és a nyertes ajánlat alapján megkötött szerződésben előírt módon és ütemezéssel kell végezni.

Megrendelő a keretszerződés mellékleteként Épületkarbantartási protokollt (továbbiakban: Protokoll) bocsájt Vállalkozó rendelkezésére, amely részletesen szabályozza az épületkarbantartási szolgáltatás igénybevételének bejelentési, előkészítési, megrendelési és követési folyamatát.

Megrendelői utasítást a GLPI rendszerben, adott hibajegyen megjelölt Igénylő, Ügyeletes és Helyszínen lévő Megrendelői kontaktszemély jogosult adni, saját felelősségi és szakmai jogköre szerint.

Vállalkozó köteles a Megrendelő tevékenységére vonatkozó azokat a szabályzatokat, előírásokat is megismerni és betartani, amely az építés jellegű eseti vagy ütemezett karbantartási tevékenység végzésével összefüggésben rá is kötelezettségeket ír elő. Erről Megrendelő minden esetben előzetes tájékoztatást ad. Tájékoztatásul itt közöljük az egyetem valamennyi szabályzatának internetes elérhetőségét: *http://semmelweis-egyetem.hu/rektori-hivatal/irattar/szabalyzattar/*

Az építés jellegű eseti vagy ütemezett karbantartási tevékenység végzése során állandóan kell egy olyan kijelölt felelős vezető a munkavégzés helyszínén, aki egy személyben jogosult képviselni Vállalkozót a Megrendelő felé, és felel valamennyi tevékenység szakszerűségéért, a munkát végzők tevékenységért, a jogszabályok és előírások betartásáért. Ennek hiányában Megrendelő jogosult a munkavégzést leállítani, szüneteltetni és ennek következményeit a Vállalkozónak kell viselnie.

A Megrendelő erre feljogosított írásban közölt képviselői ellenőrizhetik és ellenőrzik az építés jellegű eseti vagy ütemezett karbantartási feladatok elvégzését.

A Vállalkozónak az adott feladat elvégzését a munkavégzés helyszínén is igazoltatni kell az adott megrendelő intézmény Megrendelő által előre megjelölt képviselőjével.

Orvos technológiai hálózatokat, berendezéseket jelen szolgáltatás keretében nem kell javítani, karbantartani.

Vannak speciális területnek minősülő, kiemelt gyógyászati funkciójú – speciális - helyiségek (műtők, őrzők stb.) a mellékelt felsorolás szerint. *(3. sz. melléklet)*

Egyetemi területekre - különös tekintettel a speciális területekre -, helyiségekbe történő belépésnél és az ott végzett tevékenységnél az adott intézmény jogszabályi és saját előírásait is be kell tartani. Ezt a Megrendelő képviseletében az e tárgykörben jogosult, az adott intézmény vezetőjével, vagy az általa kijelölt képviselőjével egyeztetni szükséges.

Megrendelő szervezésében, vele közösen az adott intézmény vezetőjével, vagy meghatalmazott képviselőjével a szolgáltatás megkezdését egyeztetni kell. Az egyeztetésen jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell a szolgáltatás megkezdésnek és befejezésének határidőit, a munkavégzésre vonatkozó utasításokat, továbbá az intézmény munkájának legkisebb mértékben történő zavarásának érdekében tett megállapodásokat.

1. **Építés jellegű eseti vagy ütemezett karbantartási tevékenység végrehajtása, munkavégzés**

A Megrendelő minden esetben kijelöl egy felelős személyt az adott feladat elvégzésének felügyeletére, a Vállalkozóval történő folyamatos kapcsolattartásra, aki egy személyben képviseli Megrendelőt. Ez a kijelölt személy jogosult utasításokat adni Vállalkozó által vezetett építési és felmérési naplóba, valamint a teljesítéssel kapcsolatos dokumentációkba észrevételt tenni, a teljesítést folyamatosan ellenőrizni, az elkészült munkát átvenni és a teljesítés megtörténtét igazolni.

Megrendelő a munkaterületet előre egyeztetett időpontban, munkavégzésre alkalmas állapotban a Vállalkozó részére biztosítja és/vagy át is adja. A munkaterület átadása a Felek által felvett jegyzőkönyvvel egyidejűleg történik, amelyben rögzítik többek között a munkaterület átadás időponti állapotát.

Felek a teljesítés során mindvégig kötelesek együttműködni és egymást írásban tájékoztatni – elsősorban az egyetemei feladat-nyilvántartó rendszerben (GLPI) – minden olyan körülményről, amely a szerződésszerű teljesítést, különösen a határidőket és a vállalkozási díjat érinti.

Ha az eseti szerződés létrejöttének időpontjában nem ismert, vagy előre nem látható műszaki szükségességből többlet- vagy pótmunkát kell elvégezni, akkor erről Vállalkozó azonnal köteles értesíteni Megrendelőt. Ki kell munkálni - hasonlóan az ajánlatkészítéshez - a többlet- és pótmunkák költségigényét, és kihatását a teljesítési határidőkre. Többlet és pótmunka csak akkor kezdhető meg, ha az arra adott ajánlatot Megrendelő elfogadta, visszaigazolta.

Vállalkozó köteles a kivitelezés teljes időtartama alatt a vonatkozó jogszabályi és szakmai előírásoknak megfelelően papír alapú építési naplót vezetni, amelyet a Megrendelő képviselője legalább öt munkanaponként ellenőriz és ellenjegyez, észrevételeit, utasításait abba bejegyzi, továbbá a munkafolyamat dokumentálását a megrendelői feladat-nyilvántartó helpdesk rendszerben (GLPI) is köteles dokumentálni.

A Megrendelő csak a felhasználásra kerülő anyagok minősége kérdésében, valamint a jogszabályi és más hatósági előírások betartása, a hibás teljesítés megakadályozása, továbbá a létesítmény rendeltetésszerű használatához elengedhetetlenül szükséges többlet és pótmunka elvégzése érdekében adhat utasítást Vállalkozónak. Az utasítás nem terjedhet ki a munka megszervezésére és nem teheti terhesebbé a Vállalkozó teljesítését. Az utasítás csak írásban érvényes.

Vállalkozó végig a kivitelezés ideje alatt köteles Megrendelő utasításai szerint eljárni. Az utasítás minden esetben írásban történik. Megrendelő jogosult a teljesítést folyamatosan ellenőrizni. A hibás teljesítésért Vállalkozó akkor is felel, ha Megrendelő a teljesítést nem ellenőrizte.

Megrendelő saját Operatív Irányító Központtal (OIK) és bejelentés-nyilvántartó informatikai alkalmazással (GLPI) rendelkezik. Ez utóbbi hivatott a feladatok nyilvántartására, az események dokumentálására..

A GLPI rendszer olyan informatikai alkalmazás, amely lehetővé teszi a bejelentések, hibák nyilvántartását, továbbá biztosítja Megrendelő és Vállalkozó párhuzamos hozzáférését a Vállalkozót érintő feladatokhoz.

A rendszer működtetésének célja a Megrendelő épületeinek, ingatlanainak üzemeltetése során jelentkező műszaki jellegű feladatok kezelési folyamatainak teljes körű dokumentálása, ezzel ellenőrizhetővé, nyomon követhetővé tétele.

A rendszernek a bejelentéstől kiindulva, a kivitelezési munka folyamatán keresztül, a hibajegy lezárásáig kell nyomon követni a munkálatok eseményeit, a kapcsolódó dokumentumokkal (ajánlat, igazolt munkalap, munkaterület átadás, műszaki átadás-átvétel, stb.) egyetemben.

* Vállalkozó az elkészült munkát átadás-átvételi eljárás keretében adja át Megrendelőnek. Az átadás-átvételi eljárás megkezdésének tervezett időpontjáról a munka írásban történt készrejelentését követően Vállalkozó legalább 2 munkanappal előbb köteles Megrendelőt értesíteni, Megrendelő pedig köteles az eljárásra meghívni a megrendelői oldalon közreműködőket. Az átadás-átvételi eljárás során Vállalkozó köteles átadni Megrendelő részére a beépített anyagok (termékek, berendezések) megfelelőségi igazolásait, gépkönyveket, garancialeveleket, műszaki tanúsító bizonyítványokat, stb.
* Az átadás-átvételi eljárásról Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a létesítmény átvételét vagy annak megtagadását, az észlelt mennyiségi hiányokat és minőségi hibákat, valamint a Megrendelő által érvényesíteni kívánt szavatossági igényeket.
* A megállapított hibákat ki kell javítania, a hiányokat pótolnia kell Vállalkozónak a jegyzőkönyvben rögzített határidőn belül. Az esetleges minőségi értékcsökkentéseket, árleszállítást is rögzíteni kell az átadás-átvételi jegyzőkönyv lezárásáig.
* Megrendelő nagy mennyiségű hiány és hiba, a rendeltetésszerű használatot gátló, lehetetlenné tevő hibák, hiányosságok miatt megtagadhatja az átvételt. Ilyen esetben Felek újabb határidőt tűznek ki. Ha ez a póthatáridő is eredménytelenül telik el, akkor a Megrendelő gyakorolhatja a nem szerződésszerű teljesítésből eredő jogait.
* Az átadás-átvételi eljárás során a teljesítésről teljesítési igazolást kell kiállítani, amelyben Megrendelő igazolja, hogy az adott munkákat Vállalkozó elvégezte és jogosult annak - még el nem számolt - ellenértékét leszámlázni.
* viselője elfogadja és igazolja, és a GLPI rendszerben a feladat lezárásra kerül.
* A lezárt hibajegyet Vállalkozó a rendszerből közvetlenül elérheti.
* Teljesítési igazolás kiadása csak a lezárt hibajegy birtokában lehetséges.
* A munka előkészítésével és megvalósításával kapcsolatos jogszabályilag kötelezően előírt iratokat jegyzék szerint egyezően össze kell állítani Feleknek és az előírt ideig meg kell őrizni.

1. **Megrendelő által biztosított feltételek**

Megrendelő Vállalkozó részére - előzetes kérelmére - térítésmentesen behajtási engedélyt biztosít a szolgáltatás ellátásához szükséges területre. Vállalkozó köteles előzetesen egyeztetni Megrendelővel a behajtási engedélyek számával kapcsolatosan. Behajtási engedély csak a munkavégzéssel közvetlenül összefüggésben felvonuló gépjárművekre adható ki.

Megrendelő Vállalkozónak az építés jellegű eseti vagy ütemezett karbantartási munkákkal érintett ingatlanokban állandó használatra nem tud biztosítani helyiséget, irodát, raktárt, tárolási és parkolási területet. Amennyiben ez a helyzet változik, úgy külön megállapodásban térítés ellenében kerülhet sor ilyen megrendelői szolgáltatásra.

Megrendelő a szolgáltatás elvégzéséhez szükséges energia és közműszolgáltatásokat térítésmentesen a vételezési helyek előzetes egyeztetésével biztosítja.

Vállalkozó alkalmazottai a Megrendelő alkalmazottaihoz hasonlóan és azonos szabályok szerint használhatják a rendelkezésre álló szolgáltatásokat. (vizesblokk, lift, a’la carte étterem , büfé, stb)

A megrendelt munka elvégzéséhez szükséges megrendelői szolgáltatások biztosításának lehetőségét és feltételeit, mindig az aktuális és ütemezett munkák megkezdése előtt, a Vállalkozó kezdeményezésére egyeztetik a Felek.

Mellékletek:

*1. sz. melléklet*: Érintett ingatlanok jegyzéke

*2. sz. melléklet*: Kiemelt gyógyászati helyiségek felsorolása

*3. sz. melléklet*: Kritikus ellátási területek

*4. sz. melléklet*: Épületkarbantartási protokoll