

Baloghné Goy Krisztina
1221 Budapest, Jobbágy u. 21/b
Email: bgkriszta@gmail.com
T.: 36-1-226 1573, 06-30-490 0051

Építési költségszakértő
Okleveles gépészmérnök
Igazságügyi szakértő
(IM nyilvántartási szám: 4559)

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

„BTG Kft Közzolgáltatási keretszerződése (2013. december) alapján”

árszakértői vizsgálat tárgyában

Megbízó:

Budaörs Város Önkormányzata

2040 Budaörs, Szabadság út 134., adószám: 15730105-2-13

képviseli: Lőrincz Mihály műszaki ügyosztály vezető

Készült:

1 nyomtatott példányban és elektronikus formában

Oldalszám:

.. (az első oldal nélkül .. számozott) oldal

Budapest, 2013. december 17.


Baloghné Goy Krisztina
Építési költségszakértő

Igazságügyi szakértő (KIM 4559)

ÖSSZEFOGLALÁS

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT ÉS INDOKLÁS

Alulírott Baloghné Goy Krisztina építési költségszakértő, igazságügyi szakértő nyilatkozom, hogy a **BTG Budaörsi Településgazdálkodási Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezése: BTG Kft) közszolgáltatási keretszerződésében lévő ajánlati árakat felülvizsgáltam és megállapítottam, hogy az ajánlat árszakmai szempontból megfelelő. Amennyiben BTG Kft. későbbi kiegészítő indoklása és magyarázata kielégítő, az ajánlat elfogadható.


Szakértői indoklás:

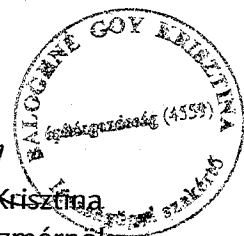
- Az ajánlati ár megfelel a keretszerződés feltételeinek, ezzel teljesült az „Ártörvény” azon elvárása, hogy az árak és az áralkalmazási feltételek együtt értendők, alkalmazandók és bírálhatók. Az ár és áralkalmazási feltételeik együttesen határozzák meg az árszínvonalat. (Az áralkalmazási feltételek között szerepelnek a szerződés kikötései, a kockázatok és a piaci feltételek is.)
- A konkrét egységárak általánosságban és többségükben reális versenypiaci árak, illetve a konkrétan nem meghatározható egyedi és átalánydíjas szolgáltatások árképzési tényezői (óradíjak, gépköltségek, lerakóhelyi díjak, fajlagos költségek) az összehasonlításul figyelembe vehető piaci árakhoz hasonlóak. Az esetleges eltérések többsége 10 % értéken belül van.
- Az ajánlati ár nem tartalmaz sem aránytalanul alacsony-, sem kirívóan magas elemeket, így a megvalósítást nem kockáztatja ésszerűtlen vagy gazdaságtalan áralkalmazás. (Az alacsonynak vagy magasnak tartott egységárak kompenzálják az eltéréseket.)
- Árelenőrzési szempontból az árajánlat megfelel a közpénzekkel való gazdálkodáshoz és a közszolgáltatásokhoz fűződő törvényi-, etikai elvárásoknak.
- A szakértő javasolja, hogy a részletes szakértői megállapításoknál tételesen felsorolt ajánlati elemekkel kapcsolatban az ajánlatkérő kérjen indoklást, a műszaki kérdésekre pedig magyarázatot.

A szakértő a vizsgálat során a vizsgált 540 tételből 49 tétel egységára szorul indoklásra. Az átlagostól eltérő alacsonyabb és magasabb elemek az egész ajánlat szintjén kiegyenlíthetik egymást, azonban az egyes munkáknál aránytalanságokat okozhatnak. Az indoklás és a magyarázat, illetve az esetleges korrigálás megelőzheti az aránytalanságok kialakulását.

Megállapítható, hogy az árajánlat összességben versenypiaci körülményeket és versenyár szintet tükröz, tehát árszakértői szempontból elfogadható.

Budapest, 2013. december 17.


 Baloghné Goy Krisztina
 okleveles gépészmérnök
 igazságügyi szakértő (KIM 4559)
 szakterület: építésgazdaság, költség



SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1. Előzmények és a feladat meghatározása

A Budaörs Város Önkormányzata többes ajánlatkérést követően megrendelte a : BTG Kft szerződésében lévő ajánlati árak felülvizsgálatát, illetve a szerződés árszakmai ellenőrzését. Az árszakértő felülvizsgálatot írásos összefoglalásban, igazságügyi szakértői (költségszakértői) vélemény formájában kellett elkészíteni. (A feladat a megrendelésben és a megbízási szerződésben részletesen szerepel.)

Nem volt feladat a szerződés egyéb részeinek a vizsgálata és nem volt lehetőség a feladathoz tartozó helyszínek (Budaörs kb. 66 ha területének) megismerésére.

A feladat teljesítése érdekében a Megbízótól megkaptam a szükséges dokumentumokat, információkat és adatszolgáltatásokat.

2. A vizsgálathoz rendelkezésre álló dokumentumok

- A keretszerződés és mellékletei 1. – 16. mellékletek (154 oldal), elektronikus és nyomtatott formában.
- Kiegészítő szóbeli információ a szerződés és a munkavégzés körülményeire vonatkozóan
- ÉMIR-FÉMIR normagyűjtemények és adattárak (TERC, ÉGSZI, KONTROLL)
- Saját tapasztalatok, összehasonlító adatok (felhasználva más településeken lévő közszolgáltatási munkák adatait, kertészeti és erdőmérnök szakember tanácsadásait az információk bizalmas kezelésének betartásával. (Konzulens munkatárs Földi Győző általános mérnök, gazdálkodó szakember.)

3. A szakértői vizsgálat módszere

- 3.1 A dokumentáció tanulmányozása és az árak tételes összehasonlítása a keretszerződésben lévő feladat tartalmával.
- 3.2 Az egységárak vizsgálata a szerződéses feltételek, a vállalkozási körülmények, a kockázatok és a piaci viszonyok tükrében.
- 3.3 A keretszerződésében lévő nem egyedi tételek vizsgálatokhoz felhasználtam az építőiparban közzétett és elfogadott normatívákat és adattárakat (ÉMIR, FÉMIR, TERC, ÉGSZI, KONTROLL) és a piaci információkat (árlisták, Internet), valamint a saját tapasztalatai adataimat.
- 3.4 Az óradíj véleményezésénél –annak ellenére, hogy csak közbeszerzéseknél kötelező,– iránymutatásként figyelembe vettem a 109/2013. (IV.9.) kormányrendelet és a 28/2013. (VI. 27.) BM rendeletet. Ezek szerint „aránytalanul alacsony árnak minősül, ha az ajánlattevő által alkalmazott rezsioáradíj alacsonyabb az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása alapján meghatározott mértéknél.”

Az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása és a vonatkozó BM rendelet szerint a minimális rezsi-óradíj jelenleg 2383 Ft. (Meg kell jegyezni, hogy a kiinduló információ; az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság és a BM rendelet ajánlása amely a **minimális szakmunkás órabért** határozza meg, így a képzetlen segéd munkás vagy betanított munkás ennél alacsonyabb (de a minimálbérnél nem kevesebb) alapbérrel is számolható. Azoknál a feladatoknál ahol a szakmunkás és segéd munkás (betanított segéd munkás) erőforrása vegyesen szerepel, a szükséges arány alapján számolható ki a „kevert” rezsióradíj.

Figyelembe vettem a KSH építőipari munkabér 2013. harmadik negyedévi adatait, amelyek alapján a „kevert” óradíjat 2000 – 4000 Ft között reálisnak tartom. Az *aránytalanul alacsony*-, és a *kirívóan magas* egységárat a 3.5 pontban látható 1. táblázat szerint mérlegettem. Az óradíj mérlegeteléséhez megjegyzem, hogy –bár a vizsgált tevékenységnél sok a hasonlóság az építőipari árképzéshez, és jellemző az építőipari illetve az építőipari munkákhoz kapcsolódó kertészeti tevékenység is– a közszolgáltatási tevékenység fedezete (elsősorban irányítási és egyéb általános, úgynevezett fel nem osztható költségek) –a sajátos „közszolgáltatás” miatt- meghaladhatja egy átlagos építőipari tevékenység fedezetét.

- 3.5 Az árak minősítésénél a következő munkadíj (rezsi-óradíj) kategóriákat állítottuk fel. (Az összegek ÁFA nélküli Ft/ó díjra vonatkoznak.)

1. TÁBLÁZAT

* A „kevert” óradíj a segéd munka és szakmunka arányától függ ***reális” a tól-ig értékeken belüli összeg vagy a tól-ig átlaga	Csak segéd munkát igénylő feladatok óradíja	Vegyes feladatok „kevert” óradíja az aránytól függően*	Kizárólag szakmunkát igénylő feladatok óradíja
minimum (ami alatt árindoklás szükséges)	1280	*	1910
„reális”***	1600 – 2200	*	2380 – 4200
maximum (ami felett árindoklás szükséges)	2640	*	5040
példák	kézi rakodás, -seprés, hulladékgyűjtés	bontási munkák, burkolások, csőfektetés	épületgépészeti javítások, gépkezelők

*A „kevert” óradíj minden esetben a segéd munka-szakmunka arányától függ.

A szakértői megállapítások 4.1 fejezetében leírtakra tekintettel a közszolgáltatások árképzésére az aránytalanul alacsony díj nem értelmezhető, de a vizsgálatnál részben azért tértünk ki rá, hogy az alkalmazott egységárat minősíteni tudjuk, részben pedig –ha van ilyen– az esetleges túl alacsony díjnál felhívjuk a figyelmet a gazdaságtalanság kockázatára.

- 3.6 A szakértői munkához erdészeti-, kertészeti-és növénytermesztési gyakorlattal rendelkező szakmai konzulensre, a dokumentáció előállításánál (az idő rövidsége miatt) adatrögzítő és leíró munkatárs igénybevételére volt szükség.

4. Szakértői megállapítások

4.1 Általános megállapítások

Az ajánlat részletesen tartalmazza keretszerződésben meghatározott feladatokat, az azokhoz rendelt összegeket, az összegekhez tartozó egységárakat, illetve az egységárakkal nem jellemezhető munkáknál a költségtényezőket és a számítási módokat. Az ajánlat teljes körűnek tekinthető.

A piaci ár fogalmánál versenypiaci körülményeket feltételeztem, és úgy tekintettem, hogy az adott piacon helye van a gazdasági versenynek, annak ellenére, hogy az Önkormányzat a versenyen túl más (közérdekű) szempontokat is érvényesíthet. A szolgáltatások ára nem tartozik a hatósági árak körébe, viszont érvényesülnie kell annak a kettős közhatalmi elvárásnak, hogy

- egyrészt a közszolgáltatások költségét az igénybevevők (közösségek, lakosság) teljes egészében megtérítsék;
- másrészt a szolgáltatók a „legkisebb költség” elvét alkalmazzák.

Versenypiaci árnak tekinthető az adott időben és az adott piacon elérhető, –az ajánlatkérő szempontjából– kedvező egységár, amely kialakítása műszakilag és gazdaságilag is megfelel az árképzés általános, széles körben elfogadott és közismert elveinek és „Az árak megállapításáról” szóló, többször módosított 1990. évi LXXXVII. Törvénynek („Ártörvénynek”), valamint az adott feladat technikai és helyszíni adottságainak.

A tárgyi munka „körülmenyi” kockázatai nagyon sok külső tényezőtől függnék, jellemzően az időjárástól és a munkavégzés körülményeitől, ami az árban jelentős lehet. Az egy éves idő intervallum rövidnek számít, így a gazdasági változások kockázatával nem kell számolni, vagy minimális. A rendszeres havi elszámolás miatt pénzügyi kockázat alacsony, garanciális kockázat nincs.

2. TÁBLÁZAT

A kockázat		
Száma	Jellege	Díjra
1	Körülmenyi kockázat	20 % (1,20)
2	Pénzügyi kockázat	1,0 % (1,005)
Összes kockázat	(Kerekítve)	21 % (1,212)

(Az összes kockázatot nem az egyes kockázatok összege, hanem azok szorzata adja; $1,2 \times 1,01 = 1,212$, a kerekített szorzat egyezősége az összeggel, csak véletlenszerű.)

A jelenlegi kockázatelemzés az adott munkákra vonatkozóan csak elméleti jellegű, és csak az árak megítéléséhez használtam fel. A konkrét kockázatok mérlegelése és érvényesítése vagy elhagyása az ajánlattevő felelőssége. A kockázatok a különböző munkáknál eltérően is jelentkezhetnek.

Munkadíjak:

Mivel legtöbb tétel kizárólag emberi erőforrást (kézi munkát) tartalmaz, ezeknél az ár megítéléséhez a rezsóra költségekből (Ft/ó óradíjból) indultunk ki.

3. TÁBLÁZAT

Kiszámított rezsióradíjak (átlagos fedezettel) (A 2013. III. negyedévi építőipari átlagbérekről szóló KSH adatszolgáltatás alapján)			
Budapest és vonzáskörzete, illetve I. régió megyeszékhelyek	II. régió megyeszékhelyek	Vidéki egyéb települések I. régióban	Vidéki egyéb települések II. régióban
3 359	2 885	2 213	2 190

A számításnál alkalmazott átlagos fedezet (rezsi + nyereség) kb. 100 %, ami minden vállalkozásnál, így a BTG Kft.-nél is eltérő (feltehetően kevesebb). Sem ez a számítás, sem a BM rendelet 1. sz. mellékletében részletezett módszer nem kötelező, csak iránymutatás.

A számítás „kevert” óradíjra vonatkozik, ahol nincs megkülönböztetve a segéd- és szakmunkás, illetve ezek aránya. Budaörs esetében az első oszlop **3 359 Ft/ó** díja lehet irányadó.

Anyagárak:

Azoknál a tételeknél, ahol az árban anyagköltség is szerepel, a konkrét anyagmegnevezés hiányában az anyagköltséget csak becsülni lehet, mivel az egységár az anyag és díjköltséget együttesen tartalmazza.

Több esetben is az árhoz tartozó szöveges leírás szerint az anyagköltségeket (az alkalmazott termékeknek megfelelően) a megrendelővel (Önkormányzat illetékesével) közösen, alkalomszerűen határozzák meg. Ez érthető valamennyi kertészeti termékre és vegyszerre egyaránt, és feltételezhető, illetve elvárható a beszerzési költségek bizonylatokkal való igazolása. Az anyagár kalkulációjában viszont az anyagvesztések és a szállítási - rakodási - tárolási költségek is megjelennek. (Az ilyen ráakódó költségek %-os mértékben is kifejezhetők.)

Az előre meg nem határozott anyagáraknál javasolható, hogy a beszerzési költség felett jelentkező (esetleg %-ban kifejezhető) költségek értékeit vagy számítási módját csatolják a közszolgáltatási szerződéshez.

Kivételt képez az építőanyagok köre, ahol a termékek megnevezése az egységár gyűjteményben megtalálható, így a piaci ár konkrétan meghatározható.

Gépköltségek:

A gépi munkák piaci árszínvonala jól meghatározható, mivel az alkalmazott gépek akár bérelhetők is, így a bérleti díjakból lehet kiindulni. Mivel a gépek egy része saját tulajdonú, azok reális költsége gépköltség számítással, vagy becsléssel és arányosítással is ellenőrizhető volt. Problémát okozott, a konkrét géptípusok és teljesítmények megadásának a hiánya. (A hó-eltakarító célgép megkapott adataiból a próbaszámítás azt igazolta, hogy az alkalmazott óradíj /üzemóra költség/ nagyon kedvező.)

A gépek műszakóra költségek helyett az üzemóra költségek közlését azért tartjuk reálisnak, mivel a munkák jellegéből adódóan az éves gépkihasználati tényező nem lehet mérhető.

4.2 Részletes megállapítások

Az ajánlati árakra –a konkrét munkákat szerződés szerint csoportosítva– a megállapításaim a következők.

4.2.1 Az árvizsgálat összegezése

Az alábbi táblázat a tételes árvizsgálat részletes megállapításait az egyes csoportokhoz és a feladatokhoz rendelve röviden összegeztük. Az indoklás kérésére javasolt tételek további– és az átalánydíjas szolgáltatások részletes véleményezése a 4.2.2 pontban szerepel.

(Az egységárgyűjteményekben /12. 14., 16. és 17. mellékletben, illetve a II. és III. csoport belső táblázataiban/ szereplő árakat nem minden esetben lehetett csak egy csoportra vagy alcsoportra értelmezni, ezért a több csoportban is szereplő egységárakat csak egy adott csoportnál tárgyaljuk, a többinél erre a csoportra hivatkozunk. Az alcsoport azonosításánál a BTG Kft. azonosító számát alkalmaztuk.)

4. TÁBLÁZAT (2014. évi közszolgáltatási feladatok és keretösszegek értékelése)

Önkorm. azonosító	BTG Kft. azonosító	Megnevezés	Tervezett bruttó Ft	Megjegyzés
I. csop		Zöldfelületek fenntartása		
102 209,57	I.1	Füves területek kaszálása, gondozása a lakótelepen	18 000 000	Az egységárak a 14. mellékletben szerepelnek Az egységárak a piaci árszintnek megfelelnek. Indoklaskérés javasolt tétel (213 tételből) 11 db
102 210,57	I.2	Talajcsere, tápanyagpótlás, műtrágya szórás	4 000 000	
102 204,57	I.3	Utcabútorok és virágládák karbantartása	11 000 000	
102 213,57	I.4	Egynyári, kétnyári és futó muskátli növények telepítése, pótlása és fenntartása	45 000 000	
102 214,57	I.5	Fűkaszálás, sövények, fák cseréje, gondozása	48 000 000	
102 215,57	I.6	Virágok, cserjék gyepesített területek locsolása, tápanyag pótlása	22 000 000	
102 212,57	I.7	2008-2013-ig telepített fák gondozása és öntözése	6 000 000	
102 219,57	I.8	Önkormányzati tul. ing. területek parlagfű irtása	54 000 000	
102 205,57	I.9	Elszáradt, elöregedett fák gallyazása, ifjítása, közművezetékek (elektromos) kiszabadítása, fák ápolása	24 500 000	
102 206,57	I.10	Közterületen lévő növények permetezése, gyomirtása	4 500 000	

102 207,57	I.11	Erdőfenntartás költségei, tanösvények fenntart. munkái	8 500 000	Az egységárak a 12. mellékletben szerepelnek. Az egységárak többsége a piaci árszintnek megfelel. Indokolandó 9 db ár
102 211,57	I.12	Játszóterek karbantartása, és a kerítések folyamatos gondozása, ellenőrzése	16 000 000	Az egységárak a 14. mellékletben szerepelnek. Az itt vizsgált árakra is az 1-11 csoportokban foglaltak vonatkoznak.
102 208,57	I.13	Közter. zöldsávok rendezése	50 000 000	
105 222,57	I.14	Intézményi és játszótéri eszközök karbantart., üzemeltet	14 500 000	
102 216,57	I.15	Nyílt vízelvezető árkok, rézsű kaszálása	12 000 000	
102 221,57	I.16	Önkormányzati tulajdonú, de kezelésbe nem vett területek gondozása	10 000 000	
102 223,57	I.17	Közterületi parkok gondozása fenntartása, zászlózás	30 000 000	
Új keret	I.18	Oktatási intézmények területén idős fák ápolása	5 000 000	
II. csop		Környezetvédelmi és városüzemeltetési feladatok		
102 117,57	II.1	Nyílt vízelvezető árkok tisztítása, hordalékfogók takarítása	13 200 000	Átalánydíjas munka. Az ár a piaci árszintnek megfelelő. A becsült mennyiségek alapján a fajlagos költség kb. 15 Ft/m ² /hó.
102 116,57	II.2	Út tisztítása, locsolása munkagépekkel	60 000 000	Az elszámolás alapjául megadott gépköltségek reálisak.
102 115,57	II.3	Járdák, közterületek tisztítása kézi erővel, 360 db. közterületi szemetes edény ürítése	42 000 000	1.3 csoportnál az elszámoláshoz megadott óradíjra (2 974 Ft) indoklaskérés javasolt , mivel a feladathoz főként segédmunkaerő szükséges.
102 104,57	II.4	Vasúti aluljáró, buszmegállók és szelektív szigetek folyamatos takarítása	17 000 000	1.4 A havi átalánydíj nettó 1 115 485 Ft csak a buszmegállók és hulladékszigetek számának az ismeretében (aluljárók nélkül) becsülve alacsony. (Heti 3x) kb. 46 Ft/m ² /hó
102 111,57	II.5	Patkány és rágcsálóirtás	18 000 000	A havi átalánydíj nettó 1 023 662 Ft a védekezési területre 54 Ft/m ² /hó. Anyagköltséggel együtt reális. Javasoljuk az anyagköltség és díj különválasztását.
102 102,57	II.6	Szúnyog gyérítése	13 375 000	Repülőgépes módszerrel (2 288 Ft/ha) reális, mivel a gyakoriság kockázata magas!

102 103,57	II.7	Lomtalanítás	21 800 000	Az elszámoláshoz megadott óradíjra (2 974 Ft) magyarázat szükséges , mivel a feladathoz főként segédmunkaerő szükséges. A lerakóhelyi díj tény-költség, a gépköltség reális.
102 108,57	II.8	Veszélyes hulladék begyűjtése	8 800 000	Az elszámoláshoz megadott óradíjra (2 974 Ft) magyarázat javasolt, mivel a feladathoz főként segédmunkaerő szükséges. A gépköltség reális. Az egy alkalom díjához (143000 Ft) nincs olyan adat, amelyből ellenőrizhető, ezért indoklaskérés javasolt .
102 109,57	II.9	Szelektív hulladékgyűjtés	47 800 000	***Az egyes gyűjtők és az ürítés gyakorisága alapján havonta 1023 ürítést kell végezni, ami a havi nettó 3 136 483 Ft átalánydíjnál átlagosan 3 066 Ft/db ürítési költséget jelent. Kevés az információ, indoklaskérés javasolható .
102 106,57	II.10	Zöldhulladék szervezett begyűjtése	46 600 000	Az elszámoláshoz megadott óradíjra (2 974 Ft) indoklás javasolt . Az anyagköltség és gépköltség reális
102 105,57	II.11	Illegális szeméttlerakók folyamatos felszámolása	60 000 000	Az elszámoláshoz megadott óradíjra (2 974 Ft) indoklás javasolt . Az anyagköltség és gépköltség reális
102 107,57	II.12	Hóeltakarítás, síkosság-mentesítés	110 000 000	A díj reális lehet, de árképzéssel vagy az árképző adatok részletezésével indokolni kell . ***Lásd az 5. táblázatban részletezve.
102 110,57	II.13	Kutyaürülék-gyűjtő tartályok takarítása, ürítése, belevaló zsákok biztosítása, 56 db helyi buszmegálló takarítása és szemetes edényeik ürítése	11 600 000	***Az egy hónapra eső díj és a ürítések becsült száma (950 db) alapján kiszámított 680 Ft egységdíj magas, ezért javasoljuk az indoklaskérést .
102 223,57	II.14	Locsolóhálózat, dísz-kutak üzemeltetése	8 000 000	***A megadott havi átalány díj (85 904 Ft/hó) kb. egy szakmunkás szerelő, karbantartó napi 4 órás munkavégzését jelenti. Az információk hiányosak, indoklást vagy magyarázatot javasolunk.

III. csop		Víz-, csapadékvíz-, szennyvíz-hálózat és útkarbantartás		
100 304,57	III.1	Korlátok, kresztáblák karbantartása, felújítása, útburkolati jelek felfestése, reklámtáblák telepítése	14 000 000	A belső táblázatokban lévő 19 dg egységár reális, a piaci viszonyoknak megfelelő. Az anyag és díjköltségek szétválasztása javasolt. Így a díjakra indoklaskérést javasolunk, annak ellenére, hogy az egységárak kedvezőek.
100 305,57	III.2	Kátyúzás (utcák, utak)	120 000 000	Az árak többnyire a piaci árszintnek megfelelőek. A 6. táblázat szerinti 50 tételből 9 egységár szorul indoklásra , mivel magasnak tartjuk. Ezeket a későbbiekben tételesen felsoroljuk.
100 307,57	III.3.	Út-és szegélyjavítások	50 000 000	
100 205,57	III.4.	Állami közutak melletti árok, csatorna tisztítása	3 800 000	A feltüntetett 183 040 Ft/hó átalánydíj kedvező. Becslésünk szerint a fajlagos költség 16-17 Ft/m2
100 206,57	III.5.	Rácsos átereszek és kapcsolódó árkok karbantartása	13 000 000	A 16. mellékletben lévő karbantartási és javítási munkák több csoportra vonatkoznak, ezért a mellékletet értékeljük. A 180 db rácsos áteresz ellenőrzésének a havi átalánydíja 68 640 Ft, tehát ha csak egyszer kellene ellenőrizni, akkor 381 Ft/db lenne. (Kevésnek tűnik, vagy nagyon kedvező.)
100 203,57	III.6.	Kisvízfolyások karbantartása, tisztítása	30 500 000	A feladat egyik része (ellenőrzés, karbantartás tisztítás a részletes leírás szerint) átalánydíjas. Havi 656 167 Ft 24460 m csatornára 26,80 Ft/fm, ami kedvező. Az egyéb feladatok a 15. és 16. melléklet szerint lesznek elszámolva.
100 208,57	III.7	Zárt csapadékvíz csatornahálózat tisztítása, javítása	27 000 000	A díj reális.
	III.8	Buszperonok felújítása, karbantartása	10 000 000	Lásd a III.2 véleményt.
	III.9	Útszegélyek, térkő burkolatok gyommentesítése kézi erővel	10 000 000	Az elszámoláshoz megadott óradíjra (2 974 Ft) és a lerakói díjra indoklás javasolt . A gépköltség reális.

A több mint egymilliárdos keretösszeg tételei között az indoklást és/vagy magyarázatot igénylő tételek száma meghaladja a 10 %-ot.

Az indoklás részben az árszínvonaltól való eltérések miatt, részben azért javasolt, mert az információk és az árképzésnél szokásos adatok hiányosak, illetve az anyagot is tartalmazó tételeknél (ahol az anyagköltséget bizonylatokkal lehet alátámasztani) szükségesnek tartjuk az anyagköltség és a díj szétválasztását (külön-külön meghatározását). Közülük a piaci árnál magasabb egységárak száma viszont 10% alatt van. (Az összes tételhez viszonyítva kb. 8,5 %.)

A piaci árnál alacsonyabb egységárak és a magasabb összegű tételárak \pm értékük miatt kiegyenlíthetik egymást. Mivel a közszolgáltatások árát a „fogyasztóknak” teljes egészében viselni kell, nem ésszerű akár a piaci árszintnél alacsonyabb ár alkalmazása, és –a „legkisebb költség” elvén– nem indokolt a magasabb ár érvényesítése sem. Az indoklaskérés és a gazdaságossági lehetőségekre való rávilágítás hasznos lehet a szolgáltató számára is, mivel a költséghatékonyság mind a megrendelőnek, mind a szolgáltatónak, de főként Budaörs közösségeinek és lakosságának az érdeke.

4.2.2 További megállapítások az egyes tételárakhoz

4.2.2.1 Az indoklaskérésre javasolt tételek

Az I. csoportba tartozó feladatok tételes vizsgálatát a 14. sz. melléklet alapján végeztük. A részletes árszakmai megállapításainkat a szakvélemény melléklete tartalmazza.

Általános megállapításunk az, hogy az árakat néhány kivételtől eltekintve az arányosság és a piaci viszonyokhoz való illeszkedés jellemzi. (Lásd röviden a 4. sz. táblázatban is.)

Az I.11 csoportban lévő erdőfenntartás és tanösvények fenntartása külön táblázatokban sorolja fel a feladatokat és áraikat. A munka nagyságára tekintettel részletesebb vizsgálatot igényelt.

A fejezet munkáinak részletes költségeit a 12. melléklet mutatja be egy összesítő és 11 részletező táblázatban

A részletező táblázatokat a könnyebb hivatkozás érdekében az alábbiak szerint beszámozom:

1. Kamaraerdő 34/A erdőrészlet
2. Naphegy – 1. félévi munkák
3. Naphegy – 2. félévi munkák
4. Törökugrató 40/A erdőrészlet – 1. félévi munkák
5. Törökugrató 40/A erdőrészlet – 2. félévi munkák
6. Törökugrató 40/D erdőrészlet – 1. félévi munkák
7. Törökugrató 40/D erdőrészlet – 2. félévi munkák
8. Tűzkőhegy – 1. félévi munkák
9. Tűzkőhegy – 2. félévi munkák
10. Tanösvények, tornapálya fenntartása – 1. félévi munkák
11. Tanösvények, tornapálya fenntartása – 2. félévi munkák

Megjegyzések:

A szakértői vélemény az erdőfenntartási munkák részletes tartalmi értékelése és az erdőterületek ismerete nélkül csak az egyes egységárak vonatkozásában vet fel kérdéseket és tesz megállapításokat.

Általános észrevételek:

A tételek szövege sok esetben pontosításra szorul. A munkaműveletek tartalma, körülményei, kézi vagy gépi munkavégzés.

A felhasznált csemete faja, mérete pontosítandó.

A költségvetés csak a fenntartás költségeit tartalmazza. Az erdőből kikerülő faanyag értéke nem jelenik meg.

A kaszálások egységárai elfogadhatóak, ha azok tartalmazzák a kaszálék összegyűjtését is. Ha erre nem lenne szükség, akkor a kaszálás egységára 40%-kal csökkenthető lenne és nem lenne szükség a kaszálék költséges megsemmisítésére sem. Ennek szükségességének megállapításához a szakértő nem rendelkezik információval.

A 22,25 ha területű 5 db erdőrészlet fenntartásának éves költsége a tanösvények és tornapálya nélkül 9 219 387,- Ft, átlagosan 414 354 Ft/ha, ami még úgy is magasnak tűnik, hogy tudjuk, hogy a munkák szemszállítást is tartalmaznak. A költségek eloszlása az egyes erőrészletek között nagyon nagy szórást mutat. A Törökugrató 40/D erdőrészlet összes költsége meghaladja az 1.000.000 Ft-ot hektáronként. A vizsgált keretszerződésből a szakértő számára nem derült ki, hogy mi indokolja, a magas fenntartási költségeket.

Az erdőfenntartási munkák ára meghaladja az éves keretösszeget.

KONKRÉT ÉSZREVÉTELEK

9. TÁBLÁZAT

tábl.	sor	megjegyzés
1	1, 2, 3, 9, 10	A nettó ár nem egyezik meg a mennyiség és az egységár szorzatával. (Az ajánlattevő ellenőrizze)
2	1, 2	A megcsillagozott tételekhez hiányoznak a lap alján a magyarázatok. (Formai, szakmai hiányosság)
3	1,2	
8	2	
9	2	
1	7	Az állomány tisztítás mennyisége 0, de az itt megadott egységár magas . A tisztításnak, az erdőből kivágásra kerülő fa értékesítése mellett általában pozitív eredménye van. Indoklás kell.
2	4	A veszélyes fák kivágásának egységára magas , azt csak különleges körülmények igazolhatják, pl. ha kosaras autóról lehet csak elvégezni. Ha simán ki lehet dönteni, akkor a fakivágás díja 5000 Ft/m3. A kivágott fa értéke nem szerepel a kalkulációban. Tűzifa értéke fafajtól és mérettől függően 6-13.000 Ft/m3. Fűrészrönk értéke sokkal magasabb is lehet. Indoklás kell. A tétel mennyisége minden költségvetésben 1 m3. Valóban ennyi az előírányt, vagy ismeretlen a mennyiség és csak az egységárat kívánták rögzíteni a későbbi elszámoláshoz? Magyarázat szükséges.
3	4	
8	4	
9	4	
1	3	Kivágott anyag megsemmisítése. Minden költségvetésben szerepel, egységára 5800 Ft/ürm3. A vállalkozó nem részletezi, hogy mit ért megsemmisítés alatt. A keretszerződés 1.11 pontja (23. oldal) rögzíti, hogy „A keletkező fahulladékot a területen lehetőség szerint fel kell aprítani/darálni és a darálékot az erdei utakra széthordani, először a tornaösvény-úttjaira.” Így a megsemmisítés szükségtelen. Aprítékolás és széthordás, szétterítés tételei a költségvetésből hiányoznak.
2	5	
3	5	
4	3	
5	3	
6	3	
7	3	
8	5	
9	5	
10	2	
11	3	
1	6	Kaszálék megsemmisítése. A költségvetésekben az egységára 4500 Ft/ürm3. Összesen 87 m3. Nem derül ki, hogy mit értenek megsemmisítés alatt. Ha a kaszálék kihordását, rakodását, elszállítását és a lerakóhelyi díjat, akkor az ár reális. Kérdés azonban, hogy erre minden esetben szükség van-e. Össze kell-e gyűjteni, és ha igen, nem lehet-e helyben komposztálni. Magyarázat szükséges.
4	11	
5	11	
6	11	
7	10	
10	6	
11	7	
2	9	Kemény lombos fa csemete ára a költségvetésben 54 Ft, csemetekertben az ára – fajtától függően – 10 – 30 Ft között van. Kis mennyiség esetén a fuvar költség meghaladhatja a csemete árát. Indoklás szükséges.

tabl.	sor	megjegyzés
3 8 9	9 9 9	Virágos kőris csemete ára a költségvetésben 54 Ft illetve 45 Ft. Csemetekertben az ára 10-12 Ft. Indoklás szükséges.
4 5	9 9	Szabadgyökerű kisméretű csemete ára a költségvetésben 66 Ft, csemetekertben az ára – fajtától függően – jellemzően 10 – 30 Ft között van, ennél csak néhány fajta drágább, pl. nemes nyár
6 7	6, 8 6	Nagyméretű csemete, vagy szabadgyökerű csemete, vagy szabadgyökerű suháng. Különböző névvel szereplő tétel, egységárak 3950 Ft/db A fajta és a csemete méretének ismerete nélkül az ár nem elbírálható. Az ára alapján igen nagy, több éves csemete lehet, amelyet erdősítésnél nem, csak parkosításnál szoktak használni. Magyarázat szükséges.
2 3 4 5 8 9	8 8 10 10 8 8	Csemeteápolás. Naphegy, Törökugrató 40/A erdőrésztben és Tűzkőhegyen 2-2 alkalommal 45.000 Ft/ha. Nem egyértelmű, hogy milyen munkákat tartalmaz. Ha csak a sorok kapálását kell elvégezni annak díja 25.000 Ft/ha Ugyancsak nem érthető, hogy az első és második félévi ápolások mennyisége miért nem egyezik meg. Magyarázat szükséges.
6 7 7	9 7 8	Csemeteápolás, Törökugrató 40/D erdőrésztben. Itt az ápolási munka mértékegysége darab. Első félévben 400 db 480 Ft/db egységáron, a második félévben 305 db 300 Ft/db és 435 db 500 Ft/db egységáron. Mi indokolja, hogy az ápolási munkát nem ha-ra adják meg? Az egységárak mindenképpen magasak. Magyarázat és indoklás szükséges.
6 7	10 9	A legnagyobb költség az állomány alatti kétszeri kaszálás a Törökugrató 40/D erdőrészt területének jelentős részén, mintegy 2,245 ha-on. A kaszálás egységára elfogadható, de vajon mi indokolja a több mint 1,7 milliós munka szükségességét. Az sem érthető, hogy miért kell a kaszálékot egy erdőben összegyűjteni és megsemmisíteni. Magyarázat szükséges.
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11	8, 9, 10 10, 11, 12 10, 11, 12 12, 13, 14 12, 13, 14 12, 13, 14 10, 11, 12 10, 11, 12 7, 8, 9 8, 9, 10	Szemét gyűjtése, kihordása, elszállítása, lerakása. Minden költségvetésben szerepel valamilyen mennyiséggel. Összesen 87 m3! Legnagyobb mennyiség az 1. táblázatban (Kamaraerdő 34/A erdőrésztben) szerepel 30 m3 „sitt” megjelöléssel, azonban mintha csak 5 m3-t vettek volna figyelembe. Egységárak elfogadhatók.
1 2 3 4 5 6 7 8 9	11 13 13 15 15 16 14 13 13	A tervkészítést és a hatósági bejelentéseket a szakirányító végzi. A költségvetésben erre erdőrésztlenként 55,000 Ft díj szerepel. (Összesen 275,000 Ft) A díj elfogadható, amennyiben tartalmazza a szakirányítói szemlék/bejárások költségét is.
1 2 3 4 5 6 7 8 9	12 14 14 16 16 17 16 14 14	Az erdő további bejárását a gazdálkodó végzi, balesetvesztély, károkozás és vadkár észlelése céljából. Az egyes erdőrésztleteknél eltérő gyakorisággal szerepel a költségvetésekben - az év során erdőrésztlenként 2, 4 illetve 5 bejárást terveztek. Ezzel szemben a bejárások egységára – az erdőrésztlet nagyságától függetlenül -alkalmanként 20.000 Ft. (Összesen a teljes területre 380.000 Ft) Célszerű lenne a bejárást a terület függvényében költségelni. Ennek elfogadható mértéke 2100 Ft/ha Magyarázat és indoklás szükséges.

4.2.2.2 Átalányárak véleményezése

A II. csoportba tartozó feladatoknál az elszámolás alapja a havi átalányár, ezek mellett az átalányárban nem szereplő, de alkalmanként szükséges feladatok elszámolása érdekében az óradíj és a gépköltségek, illetve néhány esetben a konkrét anyagköltségek is rögzítésre kerültek.

Általános és jellemző a 2 974 Ft/ó díj, aminek az indoklását azért javasoltuk, mert a feladatok elvégzéséhez jellemzően segédmunkaerő szükséges, aminek az óradíját ennél alacsonyabbra becsültük.

***A 4. táblázatban lévő jelölésnél a konkrétabb vélemény kialakításához szükségesek lennének olyan információk, amelyek a szerződésben nem találhatóak, és amelyek árképző tényezőként is jelentkezhettek. (A rövid határidőben ezeket nem tudtuk beszerezni, de az érintett tételeknél többnyire alacsonynak, vagy az összehasonlító adatainknál alig magasabbnak tartott árakkal találkoztunk, amelyeket nem tekintettünk aránytalannak vagy kirívónak.)

II.9; Szelektív hulladékgyűjtő szigetek átalány díjából mechanikusan levezetett egységre eső díj (ahol a díjat alacsonynak ítéltük), és ahol a megítélést befolyásolhatják, hogy

- az egyes tárolók ürítésének a költségei eltérőek lehetnek,
- az ürítés utáni elhelyezhetőség kérdései, szállítási távolságok, válogatási igények, stb. nem ismertek számunkra,
- a költségeket csökkenthetik a hulladékhasznosítás bevételei.

(A metodika mechanikus; a táblázat alapján kiszámoltuk az éves havi ürítések számát, majd a havi átalánydíj és a havi ürítés-szám hányadosa adja a becsült, átlagosként kiszámolt egységdíjat. Elképzelhető, hogy a valóságban az egyes konténerek ürítésére eltérő díjat alkalmaznak, ami ettől \pm eltérhet. A becsült egységdíjat az arányosítás és minősítés érdekében számoltuk ki.)

II.12; Hó-eltakarítás, síkosság-mentesítés

5.TÁBLÁZAT

Megnevezése	közölt díj ü.óra	Megjegyzések
Hó-eltakarító célgép tolólappal (2 db.)	8300-10900	Az üzemóra-költség reális, de csak a konkrét adatok ismeretében lehet kiszámítani vagy összehasonlítani. Vagy a gép-típusokat, vagy a műszaki paramétereiket meg kell adni.
Hó-eltakarító célgép + tolólap, szószóró (8 db.)	9 900 – 13 000	
Rakodógép emelőkanállal (2 db)	10 900	
CaCl kijuttató gép (2db)	10 900	
Kézi munkaerő (0-24 órában)	3 300 Ft/ó	Reális lehet, de a munkajogi és munkavédelmi előírásokat betartva a 24 órás munkavégzésnél két-három műszak szükséges, amit (és az egyéb pótlékokat is) figyelembe kell venni, így a különböző időben végzett munkák óradíját is meg kell különböztetni. Indoklás szükséges.

II. 13 Kutyaürülék tartók és buszmegálló szemetesek ürítése

Az ürítésénél s konkrétan adatokból tudtunk kiindulni (56 megálló, heti háromszori ürítés, a kutyaürülék tartó 42 db, heti kétszeri ürítést feltételezve). A havi ürítések száma 1120. A havi 761 145 Ft átalány díj alapján –ha óvatos és leegyszerűsített becsléssel egyenlő költséget feltételezünk a két tevékenységnél– a kiszámított egységdíj 680 Ft.

A tevékenység leírásában nincs információköltség a (veszélyes) hulladék elhelyezési- és a gyűjtőzacskók költségéről, amelyek –a más tevékenységnél megadott konkrét költségek alapján– összes költség kb. 30 %-át teszi ki.

A túl magasnak tűnő „kiszámított egységdíj” miatt a költségek indoklását vagy kalkulációjának ismertetését javasoljuk.

II.14 Dísz-kutak, ivó-kutak, locsoló hálózat ellenőrzése, karbantartása és üzemeltetése

A feladat leírása mellett az öntöző hálózatra vonatkozó átalány összeg 85 904 Ft/hó egy „fél” ember (1 fő, napi 4 órában) foglalkoztatását jelentené. Kérdés, hogy a számítás egy évre, vagy a tényleges locsolási időszakra vonatkozik-e.

A dísz-kutak üzemeltetése és karbantartása, valamint e mellett külön az üzembe helyezés és téliesítés összköltsége lényegesen magasabb, mint az öntözőrendszerhez tartozó költség (havi szinten 182 308 Ft, ami a locsolóhálózaton kívül, további 1 fő teljes munkaidejét jelentheti.)

Az adatok bizonytalansága és a dísz-kutak költség-arányára tekintettel javasoljuk, hogy a költségeket **indokolják**, illetve támasszák alá kalkulációval.

A III. csoportban a víz- csapadékvíz és úthálózat karbantartási munkáit vizsgáltuk. A megvizsgált tételek az építőipari munkáknál is előfordulnak, így az egységeik véleményezésénél a közzétett normatívák és a piaci költségek alapján tudtunk ellenőrizni az árakat.

III.2 Kátyúzás, útkarbantartás és III.4 Út és szegély-javítás

A két fejezetre vonatkozóan a szerződésben a 16. és 17. mellékletben, illetve egy belső táblázatban adták meg az egységárakat.

A vizsgált 50 tételből 9 egységár nagyságának az indoklására van szükség az alábbi 6. táblázat szerint. A táblázatban nem szereplő tételek egységára a piaci árszínvonalnak megfelel.

6. TÁBLÁZAT

hív.sz.	Megnevezés	egység	egységár Ft	Megjegyzés
ad.6.	Kerti szegély bontása, építése	fm	6 400	A piaci árszintnél magasabb árak. Indoklás szükséges
ad.7.	„K” szegély bontása, építése	fm	7 200	
ad.8.	Kiemelt szegély bontása, építése	m3	7 200	A mértékegység hibás. Ha fm-re vonatkozik, akkor az előző megjegyzés érvényes.
ad.10.	Öntött aszfalt burkolat készítése (min: 5 m ³)	m3	155 000	A piaci árszintnél magasabb egységár. Indoklás szükséges. (8 cm vtg. színes burkolat és kis felület esetén reális lehet.)
ad.11.	Öntött aszfalt burkolat készítése (5 m ³ alatt)	m ³	172 000	
ad.31.	Viacolor burkolat építése 0/4 NZ ágyazatra 6 cm vtg. szürke térkőből	m2	8 200	
ad.32.	40*40-es járólap építése 6cm-es betonlapokból	m ²	7 950	Kézi, gépi, vegyszeres, vagy gyomlálás? Magyarázat és indoklás szükséges.
ad.33.	Térkő burkolat növénymentesítése	m2	550	
ad.49.	Ideiglenes forgalomirányító lámpa kihelyezése	db	27 200	Elvileg az ideiglenes építményeket többször fel lehet használni, ebben az esetben az anyagár bizonyos mértékben visszatérül. Indoklás szükséges.

A II. csoportokban a havi átalánydíjak nem lépik túl az éves keretösszeget.

III.5 Rácsok, átereszek és kapcsolódó árkok karbantartása

Helyszíni bejárás nélkül nehéz megbecsülni a különböző méretű és elhelyezkedésű átereszek munkaigényét, de a 180 db áteresz átlagával kiszámított egységdíj kedvező árat eredményez.

III.6 Kisvízfolyások karbantartása

Az előző fejezetnél leírtakhoz hasonlóan, a helyszínek (24 km) bejárása nélkül csak átlagos érték alapján véleményeyztük a havi átalány díjat. (Lásd az összesítő táblázatban.)

III.9 Útszegélyek, térkő burkolatok

Az óradíj indoklása akkor szükséges, ha a gyomlálást kizárólag segédmunkaerő végzi. A magasabb lerakóhelyi díj csak veszélyes hulladéknál indokolt. A vegyszerrel szennyezett hulladék veszélyesnek minősül, de a térkő és útszegély gyomlálásakor többnyire komposztálható zöldhulladék keletkezik, ezért javasoljuk a lerakói díj indoklását, vagy a tételár szétválasztását.

A 16. és 17. mellékletben több fejezetre vonatkozó egységárak találhatók.

16. melléklet egységárainak értékelése 7. TÁBLÁZAT

Hiv.sz.	Megnevezés	Egység	Egységár Ft	Megjegyzés
ad.1	Kaszálás és kaszálék rakodása, szállítása lerakóhelyre, lerakói díjjal	m2	29	Kaszálások a kertészetnél 19-30 Ft között vannak.
ad.2.	Cserjeirtás, növényzet rakodása, szállítása lerakóhelyre, lerakói díjjal	m2	2600	A lerakó díj megtakarítható?. Komposztálás lehetséges?
ad.8.	Burkolatok (aszfalt és beton) bontása gépi erővel, kiegészítő kézi munkával, helyi depóniába	m3	14000	A díj magas, indoklás szükséges. Nincs összhangban a 17. melléklet áraival.
ad.9.	Talajjavító réteg készítése	m3	4500	A tétel ára alacsony. Indokolandó!
ad.11.-12.	Hegesztett rács javítás, korrozio védelem, illetve gyártás	m2	28 000, 50500	Mindkét ár magas, indoklás szükséges
ad.14.	Betonacél szerelés 8-12-mm átm.	t	404020	Az ár magas, indoklás szükséges.
ad.15.	Kavicsbeton burkolat bontás kézi erővel	m3	20330	Az ár magas, de a betonminőségtől is függhet. Indoklás szükséges.
ad.17.	Beton átereszek kiemelése és elszállítása lerakóhelyre lerakói díjjal	t	12200	Darabolással érte reális.
ad.19. és 21.	Víznyelőrács csere 32/32 cm és 48/48 cm méretű	db	19900, 25500	Anyagár nélkül sok, anyaggal kevés. Indoklás szükséges.
ad.24.	Fedlap szintbe helyezés	db	24000	
ad.26.	Ideiglenes fém áthidaló elhelyezése, rögzítése és bontása 5 t terhelésre	m2	12966	Ideiglenes építmények részben visszatérülnek,többször felhasználás. Indoklás szükséges!
ad.27.	Vasbeton műtárgy bontása gépi erővel	m3	44900	Az ár magas, kivéve, ha helyi aprítást is tartalmaz. Indoklás kell.
ad.31.	Víznyelőrács korroziovédelem, festése	m2	900	Nem értelmezhető! (vagy/és). Túl alacsony ár. Indoklás szükséges.
ad.38.	Beton felületkezelése (műgyanta alapú)	m2	2900	Műszaki paraméterek nélkül nem értelmezhető (anyag, bevonat vtg.)

Hív.sz.	Megnevezés (16. melléklet folytatása)	Egység	Egységár Ft	Megjegyzés
ad. 45-49.	Akna építés 2. ill 3m mély, D1000 és D800 (beton) és D400 műanyag	db	188801-246470	További műszaki adatok nélkül nem értelmezhető. (a beton akna előre-gyártott vagy monolit, kompletten fedlappal, hágcsokkal, stb.?) (mű-anyag akna elemei, fedlapja, bekötő idomok, stb.) Magasnak tűnik az ár, ezért indok-laskérés javasolt.
ad.51.	Burkolt árok bontása, helyreállítása, elemek 50% pótlása, törmelék elszál-lítással	m2	23479	További műszaki paraméterek nélkül nem értelmezhető (elem típus, lerakóhelyi díj, stb.?), bontás és darabolás?

17. melléklet egységárainak értékelése

8. TÁBLÁZAT

Megnevezés	Egység	Egységár Ft	Megjegyzés
<i>Munkaterület ideiglenes elkorlátozása</i>	m2	391	Az anyagok többszöri felhasználása miatt indoklás javasolt
<i>Kátyúk körbevágása</i>	m2	627 – 1567	A rétegvastagságtól függően, azzal arányos
<i>Aszfalt kibontása 0,04m3/1m2</i>	m3	7179	A bontást m3 egységben szokás megadni. A díj nagyon alacsony.
<i>Kibontott aszfalt és beton, kocsira rakása, fuvarozása és lerakóhelyi díja</i>	m3	4950	Kedvező, ha hulladéknak tekintjük, de az aszfalt újrafeldolgozással is hasznosítható.
<i>Altalaj tömítése kis felületen, géppel 90%</i>	m2	345	A tömörítést m3 egységben szokás megadni*. 1 m2-re a díj magas, indoklás szükséges.
<i>Portalanítás, emulziós permetezéssel</i>	m2	328	Gépi munka. Nem ismert a gépköltség és a permetező anyag. Magyarázat szükséges.
<i>Aszfaltozás (AB12)</i>	m2	5056 – 12628	A rétegvastagságtól függően, azzal arányos
<i>Beton alépítmény bontása 10 cm vtg.</i>	m2	742	Reális.
<i>Beton alépítmény készítése 10 cm vtg C10-32FN</i>	m2	2613	A 16. táblázat 10. tételéhez viszonyítva is magas az ár. Indoklás vagy mód. szükséges.


*Megfelelő mértékegységre való átszámítás javasolt.

A 16. -17. táblázatokban a hasonló vagy azonos tételek egységára eltérő, amire nem talál-tunk magyarázatot.

Az előzőekben, illetve a táblázatokban fel nem sorolt tételek ára a piaci árszínvonalba illesz-kedik, azoknál sem indoklás, sem magyarázat vagy változtatás nem szükséges.

Javasolható, hogy az egyes feladatok árait is egységes szerkezetbe, egyesített egységár listába foglalják a 24. mellékletben felsorolt árakat is beleértve.

Budapest, 2013. december 17.


 Balogné Goy Krisztina
 okleveles gépészmérnök
 igazságügyi szakértő (4559)
 szakterület: építésgazdaság, költség

A 14. sz. mellékletben szereplő egységárak vizsgálata

Megjegyzés:

A szakértői megállapítások a táblázatban az észrevételezett tételek alatt jelennek meg. **Ezek indoklása, magyarázata vagy módosítása szükséges.**

Ahol nincs megjegyzés, ott a tétel megajánlott egységára a piaci árszintnek mindenben megfelel, ezért csak az eredeti (szerződés szerinti) táblázatban szerepel.

Összességben a fejezet árai a piaci viszonyoknak megfelelnek.

Füvezett területek fenntartási munkáinak egységárai

Munkaművelet	Egység	Nettó egységár Ft
Gyepfelújítás és fenntartás		
gyepesítés magágy készítéssel, vetéssel, hengerezéssel (teljes munkafolyamat)	m ²	740
<u>Megjegyzés:</u> Tisztázni kell, hogy a fenti ár tartalmazza-e a teljes munkafolyamatot, az anyagköltségekkel együtt, vagy csak a felsoroltakat. Magyarázat szükséges. Ha az ár tartalmazza a gyomirtást, a szerves trágyát az indító műtrágyát és a fűmagot is, akkor az ár elfogadható. Ha csak a magágy készítést, vetést, hengerezést és a fűmagot, akkor az ár magas, a reális ár 400 Ft lenne.		
gyepszőnyeg fektetés (teljes munkafolyamat anyaggal, talajelőkészítéssel)	m ²	4 400
<u>Megjegyzés:</u> A gyepszőnyeg minősége és ezzel együtt az ára is nagy szórást mutat. A megjelölt egységár kb. 2000 Ft-os gyepszőnyeg ár és műtrágyázás mellett elfogadható. Indoklás szükséges.		
1. kategória: kaszálás zömében sík terepen, gyűjtéssel, szállítással lerakással	m ²	19
2. kategória: kaszálás egyéb területen, gyűjtéssel, szállítással lerakással	m ²	22
3. kategória: kaszálás árokparton, gyűjtéssel, szállítással lerakással	m ²	30
Az árak elfogadhatók, bár nem mindegy, hogy a kaszálandó terület mennyire tagolt, lehet-e nagyobb géppel kaszálni, vagy mindent munkát kézzel kell végezni. Célszerű lenne az árakat ilyen szempontból is differenciálni.		

Munkaművelet	Egység	Nettó egységár Ft
növényi hulladék, lerakása, lerakói díj Megjegyzés: A tétel egységára így magas . A rakodás és szállítás külön tételben van költségelve. A reális ár 2500 Ft/m ³ Indoklás szükséges . Összehasonlításul az erdőfenntartási munkák között a szemét lerakás lerakói díja 2900 Ft/m ³	m ³	4 710
út és járdafelületek kézi tisztítása Megjegyzés: Ugyanez a tétel a többi fejezetben következetesen 12 Ft. Javasoljuk egységesen a 12 Ft-os árat alkalmazni. (Lehet, hogy elírás?)	m ²	13

Talajcsere és tápanyagpótlási munkák egységárai

Megjegyzés:

A fejezet tételeinek árai mind elfogadhatók.

Utcabútorok és virágládák karbantartása egységárai

Megjegyzés:

Az utcabútorok és virágládák ára típustól, mérettől és megrendelői igényszinttől függ.

A fejezet árai mind elfogadhatók.

Egy- és kétnyári növények telepítésének, pótlásának és fenntartásának egységárai

Munkaművelet	Egység	Nettó egységár Ft
talaj-előkészítés, rotakapálás, ásás Megjegyzés: Ugyanez a tétel, ami a Talajcsere és tápanyagpótlási munkák fejezetben szerepel. (1. tétel) Az ott szereplő ár az elfogadható: 177Ft/m ² . Indokolni vagy módosítani kell!	m ²	210

Munkaművelet	Egység	Nettó egységár Ft
ágyásokban gyomlálás, kapálás, gyomok összegyűjtése, elszállítása	m ²	260
virágládák, növényládák, virágtartók talajlazítása, gyomlálása, gyomok elszállításával	db	520
Megjegyzés: A munka díját a körülmények ismerete nélkül nem lehet véleményezni. A fenti két tétel esetén a munka ugyanaz. Az megadott egységár akkor lehet reális, ha a ládák nagyok, nagy területen vannak szétszórva, vagy magasban vannak elhelyezve. Indoklás és magyarázat szükséges.		
Ágyások felületéről növények kiszedése, ágyások letisztítása,	m ²	190
növénytartókból, növényládákból növények kiszedése, felület letisztítása	db	510
Megjegyzés: A munka díját a körülmények ismerete nélkül nem lehet véleményezni. A fenti két tétel esetén a munka ugyanaz. Az megadott egységár akkor lehet reális, ha a ládák nagyok, nagy területen vannak szétszórva, vagy magasban vannak elhelyezve. Indoklás és magyarázat szükséges.		
gyepszél vágás ágyak körül	fm	22
Megjegyzés: Ugyanaz a tétel, ami a Füvezett területek fenntartása fejezetben szerepel. (12. tétel) Az ott szereplő ár az elfogadható: 15 Ft/fm Indoklás és magyarázat szükséges.		
növényi hulladék lerakása, lerakói díj	m ³	4 710
Megjegyzés: A tétel egységára magas. A rakodás és szállítás külön tételben van költségelve. A reális ár 2500 Ft/m ³ Indoklás és magyarázat szükséges.		

Növényvédelmi egységárak

Munkaművelet	Egység	Nettó egységár Ft
gesztenyefa tavaszi lemosó permetezése fiatal fa	db	3 600
gesztenyefa tavaszi lemosó permetezés idős fa	db	4 300
gesztenyefa aknázó moly ellen fiatal fa	db	5 620
gesztenyefa aknázó moly ellen idős fa	db	6 660
Megjegyzés: A fenti négy tétel ára korrekt, de pontosítani kell a fiatal fa és az idős fa fogalmát. Pontosítás ajánlott.		
permetszer kijuttatása fára anyag nélkül	db	3 280
Megjegyzés: Itt a fa mérete nem mindegy. Az egységárat méretekre bontva kellene megadni. Pontosítás ajánlott.		
egyéb szállítás és gépkocsi használat	ü.óra	6 600
Megjegyzés: Ugyanez a tétel feljebb 6400 Ft Egységes áralkalmazás ajánlott.		

Évelők, rózsák, sövények, csemeték, talajtakaró növények fenntartási és ápolási munkáinak egységárai

Munka megnevezése	Egység	Nettó egységár Ft
Rózsza ültetése teljes munkafolyamat beöntözéssel	db	660
Megjegyzés: Tápanyagpótlással elfogadható egységár		

Sövények, cserjék, talajtakaró növények és évelők fenntartási és ápolási munkáinak egységárai

Munkaművelet	Egység	Nettó egységár Ft
szaporító anyag beszerzése ültetési helyre szállítással		
- Buxus, Parthenocissus	db	2 840
Megjegyzés: A buxus ára fajtától és a méretétől is függ. Mivel lassan növekvő cserje, ezért érdemes nagyobbakat venni. 25-30 cm-es növények ára 2000 Ft körül van A parthenocissus (vadszőlő) gyorsan növekvő cserje, nem érdemes nagyot venni. 30-40 cm-es cserje 500 Ft körüli áron kapható. (Módosítás javasolt; differenciálás és az anyag-, díj költségek szétválasztása.)		
szaporító anyag ültetési helyre szállítása, egyéb anyagszállítás	ü.óra	6 600
Megjegyzés: Fentebb ugyanez a tétel 6400 Ft. Egységes áralkalmazás ajánlott.		
növényi hulladék lerakása, lerakói díj	m ³	4 710
Megjegyzés: A tétel egységára magas. A rakodás és szállítás külön tételben van költségelve. A reális ár 2500 Ft/m ³ Indoklás és módosítás javasolt.		

Fák fenntartási és ápolási munkáinak egységárai

Munka megnevezése	Egység	Nettó egységár Ft
Gallyazás		
Nyessedék lerakása, lerakói díj	m ³	4 710
Törzstisztítás		
Nyessedék lerakás lerakói díj	m ³	3 140
Megjegyzés: A fenti két tételben különböző eredetű nyessedékre különböző lerakási díj szerepel. A tétel egységára magas. A reális ár egységesen 2500 Ft/m ³ Indoklás szükséges. (Hasznosítási lehetőségek?)		
Sor- és parkfák telepítési munkái		
Gödörásás 100x100x100 cm	db	6 290
Gödörásás 80x80x80 cm	db	5 200
Gödörásás 60x60x60 cm	db	4 220
Megjegyzés: A gödörásás tételei az alábbi tényezőktől függenek: gépi-, vagy kézi ásás, fejtési talajosztály, illetve, hogy kell-e közművezetékeket kerülgetni. A fenti egységárak a IV talajosztályban történő kézi munkavégzésre érvényesek (kézi erővel nehezen fejthető – lapáttal, csákány hegyes végével és bontórúd használatával). Könnyű homokos talajban az ár a megadott egységáraknak kb. harmada lenne. A tétel egységárának korrekt elbírálásához ismerni kellene a helyszínek talajviszonyait. Indoklás szükséges.		
Zsákos szarvasmarha trágya beszerzése szállítással	70 l / zsák	1 720
Megjegyzés: Fentebb, a tápanyagpótlási és az egy- és kétnyári növények telepítése fejezetben ugyanez a tétel 1800 Ft/70 l-es zsák egységáron szerepel. Egységes áralkalmazás ajánlott.		
Szerves trágya beszerzése helyszínre szállítással, ültetőgödörbe helyezéssel	t	15 600
Megjegyzés: Fentebb, a tápanyagpótlási fejezetben ugyanez a tétel 14.200 Ft/t egységáron szerepel. Egységes áralkalmazás ajánlott.		

Folytatás:	Egység	Nettó eár Ft
Szaporítóanyag ültetésre előkészítése		
Megjegyzés: Enyhén magas az ár, de a műszaki folyamatok függvénye, ezért a tartalma pontosításra szorul Indoklás szükséges.		
Támrudazat beszerzése, szállítással / átm. 6 cm rudazattal /	db	1 980
Részletezni kellene, hogy milyen támrendszerről van szó (1 fához komplett 3 támu rudazatra elfogadható.)		
Gurtni, lécszeg, gégecső egyéb anyag	db	2 810
Az ár magasnak tűnik, ezért részletezni kellene, hogy milyen anyagokból tevődik össze. Indoklás és esetleg módosítás szükséges.		
Fák támrudazásának munkadíja	db	1 620
Az ár magasnak tűnik, ezért részletezni kellene, hogy milyen munkafolyamatokból tevődik össze. Indoklás és esetleg módosítás szükséges.		
Fák tányérozása, tányérok igazítása	db	530
Tányérok gyomlálása, kapálása	db	530
Mindkét tétel hasonló lehet, ha egy éven belüli a tányér, de ekkor magas az ár. (Reális 300 Ft) Új tányér készítésénél megfelelő az ár. Indoklás kell.		

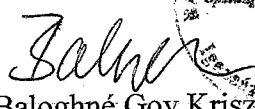
Közterületi játszótéri eszközök fenntartása, karbantartása, ellenőrzése, üzemeltetése, közterületi játszótérek gyepfelületének fenntartása, játszótéri eszközök felületkezelése, homokozók és ütéscsillapítók fenntartása ápolása, közterületi labdapályák fenntartása, karbantartása, üzemeltetése munkáinak egységárai

Munkaművelet	Egység	Nettó egységár Ft
átalánydíjas karbantartás	hó	343 200
átalánydíjas ellenőrzés	hó	353 600
Megjegyzés: a fenti két tétel elbírálása jelen megbízás keretein belül információ hiányában nem lehetséges.		
homok pótlása, beszerzéssel, helyszínre szállítással, elterítéssel	m ³	7 800
Megjegyzés: játszótéri 0-1-es homok ár, fuvarral, elterítéssel 6900 Ft/m ³		
homok csere, szennyezett homok kitermelésével, elszállításával, új homok beszerzéssel, helyszínre szállítással, homokozóba helyezéssel	m ³	13 000
Megjegyzés: mint az előző tétel, de felraással és elszállítással 9500 Ft/m ³		
fenyőkéreg ütéscsillapító pótlása, beszerzéssel, helyszínre szállítással, elterítéssel	m ³	24 960
Megjegyzés: fenyőkéreg mulcs ára, fuvarral, elterítéssel 16.500 Ft/m ³ Indoklás vagy módosítás szükséges		
fenyőkéreg csere szennyezett kitermelésével, elszállításával, új homok ? beszerzéssel, helyszínre szállítással, homokozóba helyezéssel	m ³	27 560
Megjegyzés: vélhetően a tétel szövege helyesen: fenyőkéreg csere szennyezett kitermelésével, elszállításával, új fenyőkéreg ütéscsillapító beszerzéssel, helyszínre szállítással, elterítéssel ára, mint az előző tétel, de felrakással, elszállítással és lerakóhelyi díjjal együtt 22.600 Ft/m ³ Indoklás vagy módosítás szükséges		
kaszálás gyűjtéssel, szállítással, lerakással	m ²	16
Megjegyzés: füvezett területek fenntartási munkáinál az 1. kategória: kaszálás sík terepen gyűjtéssel szállítással lerakással 19 Ft/m ² , ezt az egységárat alkalmazhatónak tartjuk itt is. Az ár alacsony, egységes áralkalmazást javasolunk.		

Intézményi-udvari játszótéri eszközök fenntartása, karbantartása, ellenőrzése, üzemeltetése, játszótéri eszközök felületkezelése, homokozók és ütőcsillapítók fenntartása ápolása munkáinak egységei

Munkaművelet	Egység	Nettó egységárFt
átalánydíjas karbantartás	hó	322 400
átalánydíjas ellenőrzés	hó	332 800
Megjegyzés: a fenti két tétel elbírálása jelen megbízás keretein belül információ hiányában nem lehetséges.		
homok pótlása, beszerzéssel, helyszínre szállítással, elterítéssel	m ³	7 800
Megjegyzés: játszótéri 0-1-es homok ár, fuvarral, elterítéssel 6900 Ft/m ³ Indoklás vagy módosítás szükséges		
Homok csere, szennyezett homok kitermelésével, elszállításával, új homok beszerzéssel, helyszínre szállítással, homokozóba helyezéssel értendő, így reális ez az ár.	m ³	13 000
Megjegyzés: mint az előző tétel, de felraással és elszállítással 9500 Ft/m ³ Indoklás vagy módosítás szükséges		

Budapest, 2013. december 17.


Balogné Goy Krisztina
okleveles gépészmérnök
igazságügyi szakértő (4559)
szakterület: építésgazdaság, költség

