

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

BTG Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített cégnév: **BTG NKft.**) (cg.: 13-09-064364, székhely: 2040 Budaörs, Dózsa György utca 21., adószám: 10639205-2-13, statisztikai számjele: 10639205-4030-113-13, képviseli: **Tamás Ervin ügyvezető**) mint **Bérbeadó tulajdonos** (a továbbiakban **Bérbeadó**),

másrészről

Budaörs Város Önkormányzata (2040. Budaörs, Szabadság út 134., statisztikai szám: 15730105-8411-321-13; adószám: 15730105-2-13, képviseli: **Wittinghoff Tamás polgármester**) mint **Bérlő**, (a továbbiakban **Bérlő**),

továbbá

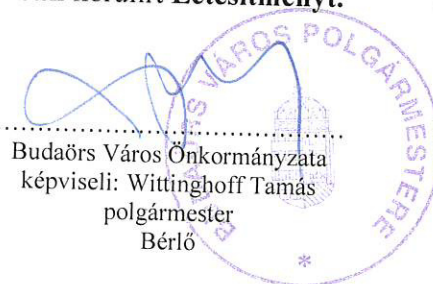
Budaörsi Polgármesteri Hivatal (2040 Budaörs, Szabadság út 134., statisztikai számjele: 15390053-8411-325-13, adószáma: 15390053-2-13, képviseli: dr. Bocsi István jegyző) mint **a bérlemény használója** (továbbiakban: **Használó**), között

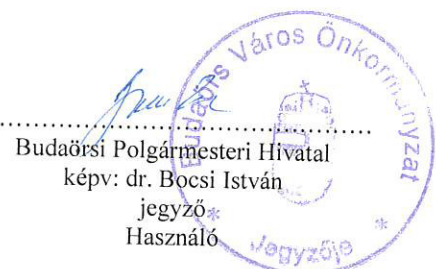
továbbiakban együtt, mint **Felek** vagy **Szerződő Felek** között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint.

1.) A szerződés tárgya

- 1.1. Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérbeadó** kizárólagos tulajdonában áll, a Budaörs 1181/1 helyrajzi számú, „kivett udvar és városháza” megnevezésű, 8188 m² alapterületű ingatlan. Jelen szerződés tárgyát az ingatlanon található irodaépületnek a Polgármesteri Hivatal által használt 6.696 m² nagyságú része képezi, a mélygarázzsal, külső parkolóval, parkkal, és a közforgalom céljára megnyitott területekkel együtt (a továbbiakban együtt: **Létesítmény**). Az irodaépület földszinti 413,1 m² nagyságú része a Pest Megyei Kormányhivatal használatában van, amely nem tárgya a jelen szerződésnek.
- 1.2.) Szerződő Felek** rögzítik, hogy jelen szerződést Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 62/2021. (IX.15.) ÖKT számú határozata alapján kötik meg; a határozat jelen szerződés 1. sz. mellékletét képezi.
- 1.3.) Bérbeadó** bérbe adja, **Bérlő** főtevékenységként irodai és adminisztratív célra, valamint a **Bérlő** által ellátott tevékenységhez kapcsolódó testületi ülések, és rendezvények céljára, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 84.§ (1) bekezdése szerinti polgármesteri hivatal elhelyezése érdekében határozatlan időtartamra bérbe veszi – az **1.1.) pontban** körülírt **Létesítményt**.


BTG Budaörsi
Településgazdálkodási NKft.
képviseleti: Tamás Ervin
ügyvezető
Bérbeadó


Budaörs Város Önkormányzata
képviseleti: Wittinghoff Tamás
polgármester
Bérlő


Budaörsi Polgármesteri Hivatal
képv: dr. Bocsi István
jegyző*
Használó

1.4.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy az **1.3. pontban** meghatározott célok megvalósítása érdekében **Bérlő** a **Létesítményt Használó** használatába adja, amelyért **Használó** nem tartozik díjat fizetni.

1.5.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Létesítményben** található, jelen szerződés 2. sz. mellékletében felsorolt gépek és szerelvények a **Létesítmény** tartozékai, ezért a **Bérbeadó** tulajdonában állnak, és jelen bérleti szerződés hatálya alá tartoznak.

1.6.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Létesítményben** található irodai gépek, eszközök, számítógépek és tartozékaik, irodabútorok külön leltár szerint a **Bérlő** kizárólagos tulajdonában állnak és nem képezik jelen bérleti szerződés tárgyát.

2.) A Létesítmény birtokba adása

2.1.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy birtokbaadási eljárás lefolytatására nincs szükség, tekintettel arra, hogy a **Létesítmény Bérlő** és **Használó** birtokában van.

3.) Az Bérlő által fizetendő díjak, bérleti díj

3.1.) **Szerződő Felek** a bérleti díj mértékét a **Létesítmény 6.696 m² nagyságú részére vonatkozóan 2.800 Ft+Áfa/nm/hónap összegben állapítják meg**, mely a **3.2.) pontban** rögzítettek és ütemezés szerint kerül a **Bérbeadó** részére kiegyenlítésre. A bérleti díjat a **Bérbeadó** jogosult minden évben a tárgyévet megelőző év inflációs rátájával megemelni. A bérleti díj emelésére első alkalommal 2022. évben kerül sor.

3.2.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy **Bérlő** a **3.1.) pont** szerinti bérleti díjat negyedévente, négy egyenlő részletben, a **Bérbeadó** által megjelölt **OTP Bank Zrt-nél vezetett 11742173-21020993 számú bankszámlára** átutalással fizeti meg a **Bérbeadó** által kibocsátott számla ellenében az alábbiak szerint:

I. negyedév: _____ tárgyév január 20. napjáig,

II. negyedév _____ tárgyév április 20. napjáig,

III. negyedév: _____ tárgyév július 20. napjáig,

IV. negyedév _____ tárgyév október 20. napjáig.

A **Bérbeadó** a számlát a fizetési határidő előtt legalább 15 nappal köteles benyújtani a **Bérlőhöz**. A számlán legalább 30 napos fizetési határidőt kell megjelölni, a vevő neve alatt „Budaörs Város Önkormányzat, 2040 Budaörs, Szabadság út 134., adószám: 15730105-2-13” szükséges feltüntetni.



BTG Budaörsi
Településgazdálkodási NKft.
képviseli: Tamás Ervin
ügyvezető
Bérbeadó



Budaörs Város Önkormányzata
képviseli: Wittinghoff Tamás
polgármester
Bérlő



Budaörsi Polgármesteri Hivatal
képv: dr. Bocsi István
jegyző
Használó

- 3.3.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a 3.1.) pont szerinti bérleti díj magában foglalja a:
- a.) **Létesítmény** minden külső-belső területének kizárólagos használatát, ide nem értve az irodaépületnek a Pest Megyei Kormányhivatal által használt részét (lásd 1.1) pont),
 - b.) **Létesítmény Bérbeadó** által végzett üzemeltetésének költségeit,
 - c.) **Létesítmény közterheit;**
 - d.) **Bérbeadó 5.) pontban** rögzített minden kötelezettsége maradéktalan teljesítésének költségeit.

- 3.4.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy **Bérlő** jelen bérleti szerződés megkötésekor óvadékot (kauciót) nem fizet a **Bérbeadónak**.

4.) **A Létesítmény üzemeltetésének bevételei**

- 4.1.) **Bérlő** jogosult jelen szerződés tartama alatt, a **Bérlő** saját nevében megkötött szerződések alapján, a **Létesítmény** bármely részét harmadik személy használatába adni, egyéb jogcímen hasznosítani, és ennek bevételeit önállóan beszedni. A beszedett bevétel a **Bérlőt** illeti meg. A harmadik személy használó **Létesítményben** folytatott tevékenységéért a **Bérlő** úgy felel, mint a saját tevékenységéért.


- 4.2.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Létesítményben** található büfé és étterem helyiségeit a **Bérlő** külön bérleti szerződés alapján - jelen bérleti szerződés hatályba lépése előtt - bérbe adta, amit **Bérbeadó** tudomásul vesz. A **Létesítményben** található büfé és étterem helyiségeinek bérletére a 4.1.) pontban foglaltak irányadók.

- 4.3.) **Bérlő** a **Bérbeadó** előzetes hozzájárulása nélkül a **Létesítményben** nem végezhet olyan átalakítást, amely az épület állagát érinti.

5.) **Bérbeadó kötelezettségei és jogosultságai különösen az alábbiak**

5.1.) **Bérbeadó** jelen bérleti szerződés alapján **köteles:**

- a.) a jelen bérleti szerződéshez 3. sz. mellékletként csatolt listában felsorolt üzemeltetési feladatokat a jelen bérleti szerződéshez 4. sz. mellékletként csatolt üzemeltetési és karbantartási ütemterv szerint elvégezni;
- b.) a **Létesítmény** rendeltetésszerű használatához szükséges, a rendeltetésszerű használatot mindenkor lehetővé tevő javításokat elvégezni, az ehhez szükséges anyagokat és alkatrészeket saját költségén beszerezni, ehhez szakmailag megfelelő személyzetet alkalmazni;
- c.) a rendeltetésszerű használatból fakadó karbantartási feladatokat meghaladó javítási munkákat elvégezni, az ehhez szükséges anyagokat és alkatrészeket saját költségén beszerezni;
- d.) a **Létesítmény** üzemeltetésének és rendeltetésszerű használatának zökkenőmentessége érdekében folyamatos ügyeletről gondoskodni; rendkívüli meghibásodások esetére szervizrészleget fenntartani;


BTG Budaörsi
Településgazdálkodási NKft.
képviseli: Tamás Ervin
ügyvezető
Bérbeadó


Budaörs Város Önkormányzata
képviseli: Wittinghoff Tamás
polgármester
Bérlő


Budaörsi Polgármesteri Hivatal
kép: dr. Bocsi István
jegyző
Használó

- e.) a közműszolgáltatásban jelentkező hibákat haladéktalanul kijavítani, kijavíttatni (pl.: áramkimaradás, vízszolgáltatás kimaradása);
- f.) a **Létesítmény** külső – belső síkosság-mentesítését, külső burkolattal ellátott felületek és zöldfelületeinek ápolását, javítását, karbantartását, és felújítását elvégezni;
- g.) **Bérlő** rendezvényei esetén a tárgyaló termeket az igényeknek megfelelő berendezni;
- h.) minden, a 3. sz. mellékletben fel nem sorolt karbantartási, javítási, szerelési munkát (bútor-összeszerelést is) elvégezni;
- i.) épületen belüli költözés esetén a bútorokat és az áthelyezésre kerülő iratanyagot szállítani;
- j.) a mosdók üzemeléséhez szükséges higiéniai anyagokat (kéztörölő, eü. papír, folyékony szappan, illatosító, fertőtlenítő) beszerezni, naponta kiadni a takarítóknak;
- k.) a tűzvédelmi eszközöket és berendezéseket az OTSZ szerint karbantartani és az időszakos felülvizsgálatokat elvégeztetni;
- l.) a **Létesítmény** érintésvédelmi (ÉV), villamos berendezések tűzvédelmi (EBF) és villámvédelmi (VV) szabványossági felülvizsgálatait a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően elvégeztetni;
- m.) a szemet elszállításáról gondoskodni;
- n.) a **Létesítmény** üzemeltetéséhez szükséges hatósági engedélyeket beszerezni, illetve az üzemeltetést mindenkor a hatályos hatósági engedélyek birtokában, és előírások megtartása mellett folytatni;
- o.) a zavaró hatással járó munkálatokról a **Bérlőt** a munkálatok megkezdése előtt 10 munkanappal értesíteni, és a zavaró hatást a legkisebb mértékűre csökkenteni.

5.2.) Bérbeadó jelen bérleti szerződés alapján jogosult:

- a.) a **Bérlő** szükségtelen zavarása nélkül, a **Bérlővel** egyeztetett időpontban megtekinteni a bérleményt, és ennek keretében ellenőrizni a használatot;
- b.) követelni a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését.

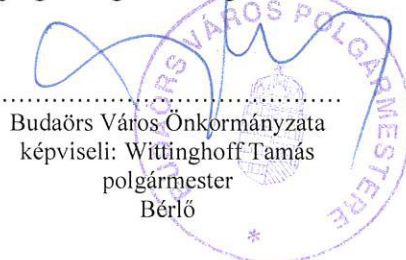
6.) Bérlő kötelezettségei és jogosultságai

6.1.) Bérlő jelen bérleti szerződés alapján köteles:

- a.) a bérleti díjat szerződésszerűen megfizetni;
- b.) az üzemeltetéssel járó közműköltségeket (víz, csatorna, villany, távhőszolgáltatás, gáz, szemétszállítás stb.) közvetlenül a szolgáltatók felé megfizetni; a közműórák már jelen bérleti szerződés megkötése előtt is **Bérlő** nevén vannak nyilvántartva;
- c.) a **Létesítményt** rendeltetészerűen használni, a **4.1.) pont** szerinti esetben is felelősséggel tartozik a **Létesítmény** használatáért;
- d.) a **Bérbeadó** kötelezettségeinek teljesítését – előzetes egyeztetés alapján - lehetővé tenni;
- e.) a **Létesítményre** vagyon és felelősségbiztosítást kötni;
- f.) hibákat, hiányosságokat a **Bérbeadónak** haladéktalanul bejelenteni;
- g.) a **Létesítményt** a jó gazda gondosságával használni.



BTG Budaörsi
Településgazdálkodási NKft.
képviseli: Tamás Ervin
ügyvezető
Bérbeadó



Budaörs Város Önkormányzata
képviseli: Wittinghoff Tamás
polgármester
Bérlő



Budaörsi Polgármesteri Hivatal
kép: dr. Bocsi István
jegyző
Használó

6.2.) **Bérlő** jelen bérleti szerződés alapján **jogosult** a szükséges a munkálatokat a **Bérbeadó** költségére elvégeztetni, amennyiben **Bérbeadó** jelen bérleti szerződés szerinti javítási, üzemzavar elhárítási kötelezettségének szerződésszerűen nem tesz eleget.

7.) **Együttműködés**

7.1.) **Bérbeadót és Bérlőt** a szerződésszerű teljesítés érdekében fokozott együttműködési kötelezettség terheli.

7.2.) **Szerződő Felek kapcsolattartói:**

Bérbeadó részéről kijelölt kapcsolattartó:

Név: Melegh Gábor

Tel.: +36-306-551-843

E-mail: titkarsag@btg.hu

Bérlő részéről kijelölt kapcsolattartó:

Név: Lőrincz Mihály

Tel.: +36-309-320-748

E-mail: lorincz.mihaly@budaors.hu

A bérlemény Használója részéről kijelölt kapcsolattartó:

Név: Szabó István

Tel.: 06-23-880-408

E-mail: szabo.istvan@budaors.hu


7.3.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a kapcsolattartói jogosultság kiterjed jelen szerződés teljesítése vonatkozásában mindennemű közlés és utasítás átadása-átvételére, és nem terjed ki jelen szerződés módosítására, illetve olyan utasítás átadás-átvételére, amely közvetlenül vagy közvetve jelen szerződés módosítását eredményezné.


7.4.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a kapcsolattartó személyében bekövetkezett változsról haladéktalanul tájékoztatják egymást. A másik fél kapcsolattartója részére megküldött minden értesítést és tájékoztatást mindaddig hatályosnak és érvényesnek kell tekinteni, ameddig az adott fél írásban be nem jelenti a másik félnek a kapcsolattartó személyében bekövetkezett változásokat.

8.) **Üzleti titok**

8.1.) **Szerződő Felek** kötelezettséget vállalnak arra, hogy gondoskodnak jelen szerződés teljesítése során tudomásukra jutott vagy tudomásukra hozott adat, információ, ismeret bizalmas kezeléséről mind a szerződés hatálya alatt, mind pedig a szerződés megszűnése után.


BTG Budaörsi
Településgazdálkodási NKft.
képviseli: Tamás Ervin
ügyvezető
Bérbeadó


Budaörs Város Önkormányzata
képviseli: Wittinghoff Tamás
polgármester
Bérlő


Budaörsi Polgármesteri Hivatal
képv: dr. Bocsi István
jegyző
Használó

8.2.) **Szerződő Feleket** a szerződés teljesítése során tudomásukra jutott minősített, vagy más titkot képező, illetőleg nem nyilvános, bizalmas adatok és információk, továbbá a személyes adatok, információk tekintetében az ezekre vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő titoktartási kötelezettség terheli.

9.) Szerződés megszűnése

9.1.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel összefüggésben keletkező bármely jogvitájuk esetén, aláírásra jogosult képviselőjük útján egymással kölcsönösen egyeztetnek, amelyről jegyzőkönyvet vesznek fel.

9.2.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy jelen szerződés rendes felmondással legalább 1 éves felmondási idővel szüntethető meg.

9.3.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy jelen szerződést rendkívüli felmondással, legalább 6 hónapos felmondási idővel lehet megszüntetni.

9.4.) **Szerződő Felek** bármelyike súlyos szerződésszegése esetén, a következményekre történő figyelmeztetéssel, kötelező a szerződésszegő felet a teljesítésre, illetve a szerződésszerű magatartás tanúsítására – megfelelő határidő tűzésével – írásban felszólítani. Ha a szerződésszegő a felszólításnak a felszólításban megjelölt határidőben nem tesz eleget, – az írásban rendkívüli felmondás gyakorolható.

9.5.) **Szerződő Felek** a szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén a **Létesítmény Bérbeadó** részére történő visszaadásáról külön jegyzőkönyvet vesznek fel.


10.) Záró rendelkezések

10.1.) Jelen bérleti szerződés a felek által történő aláírással, az utolsó fél aláírásának napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a **Szerződő Felek** között a **Létesítményre** vonatkozóan 2012. december 19. napján létrejött bérleti szerződés megszűnik.

10.2.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

10.3.) Jelen szerződés módosítása, kiegészítése kizárólag írásban érvényes és minden változtatás, módosítás, kiegészítés vagy jelen szerződés alapján megkötött más megállapodás csak akkor érvényes és kötelező, ha azt a **Szerződő Felek** aláírásra jogosult képviselői aláírják.

10.4.) **Szerződő Felek** maguk viselik a jelen szerződés megkötését megelőző tárgyalásokkal, a szerződés előkészítésével és aláírásával kapcsolatban felmerült valamennyi költséget (beleértve az ügyvédi, az ügynöki és más tanácsadási díjakat is).


BTG Budaörsi
Településgazdálkodási NKft.
képviseli: Tamás Ervin
ügyvezető
Bérbeadó


Budaörs Város Önkormányzata
képviseli: Wittinghoff Tamás
polgármester
Bérlő


Budaörsi Polgármesteri Hivatal
kép: dr. Bocsi István
jegyző
Használó

10.5.) **Szerződő Felek** jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket aláírásra jogosult képviselőjük útján, kölcsönös egyeztetéssel kísérelik meg megoldani, amennyiben ez eredményre nem vezet, úgy hatáskörétől függően kikötik a Budaörsi Városi Bíróság kizárólagos illetékességét.

10.6.) Jelen szerződésnek 4 db számozott melléklete van, amelyek jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 62/2021. (IX.15.) ÖKT számú határozata
2. a **Létesítmény** tartozékai lista – gépek és szerelvények
3. **Bérbeadó** üzemeltetési feladatainak listája
4. üzemeltetési és karbantartási ütemterv

Szerződő Felek a fenti szerződést elolvasták, közösen értelmezték, azt jognyilatkozataikkal és akaratukkal mindenben megegyezőnek találták, s azt jóváhagyólag és saját kezűleg, illetve aláírásra jogosult képviselőjük útján írják alá.

2021 OKT 01.

Budaörs, 2021.

2021-10-01

Budaörs, 2021.



.....
Budaörsi Településgazdálkodási NKft.
Képviseli: Tamás Ervin
ügyvezető
Bérbeadó



.....
Budaörs Város Önkormányzata
képviseli: Wittinghoff Tamás
polgármester
Bérlő

2021-10-01

Budaörs, 2021.

.....
Budaörsi Polgármesteri Hivatal
képviseli: dr. Bocsi István
jegyző
Használó



Pénzügyi ellenjegyző:

.....
2021. 10. 01.

Kivonat

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2021. szeptember 15-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

62/2021.(IX.15.) ÖKT sz.

határozat

Budaörsi Városházára vonatkozó bérleti szerződés módosítása

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Budaörs Város Önkormányzata, mint bérő és a Budaörsi Polgármesteri Hivatal, mint használó bérleti szerződést köt határozatlan időtartamra a BTG Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Kft-vel a 1181/1 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Szabadság út 134. szám alatt található Városháza épületének a Polgármesteri Hivatal által használt 6.696 m² nagyságú részére vonatkozóan, 2.800 Ft+Áfa/nm/hónap bérleti díj ellenében. A bérleti szerződés a felek által történő aláírással, az utolsó fél aláírásának napján lép hatályba. A bérleti díjat a Bérbeadó jogosult minden évben a tárgyévvel megelőző év inflációs rátájával megemelni. A bérleti díj emelésére első alkalommal 2022. évben kerül sor.
2. Az 1. pont szerinti bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg BTG Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Kft., mint bérbeadó, az Önkormányzat, mint bérő és a Polgármesteri Hivatal, mint használó között a Budaörs, Szabadság út 134. szám alatti, 1181/1 hrsz-ú (Városháza) ingatlanra vonatkozóan 2012. december 19-én létrejött bérleti szerződést a Felek megszüntetik.
3. A bérleti díj többletfedezet biztosítása érdekében a Budaörs Város Önkormányzata 2021. évi költségvetéséről szóló 7/2021. (II.26.) önkormányzati rendelet alábbiak szerinti módosításáról gondoskodik: a 3. sz. melléklet 1.5.5. Általános tartalék sora csökken 15.794 eFt-tal, ugyanakkor a 4/A melléklet 16. Városháza bérleti díja sora nő 15.794 eFt-tal. Kérje fel a polgármestert, hogy az előirányzat átvezetéséről a költségvetési rendelet soron következő módosítása során gondoskodik.

Határidő: a határozat közzétételére azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Iroda

Wittinghoff Tamás sk.
polgármester

k.m.f.

dr. Bocsi István sk.
jegyző

A kivonat hitelélül:

Budaörs, 2021. szeptember 20.

dr. Bocsi István jegyző megbízásából

P. Berecz Anita
szervezési asszisztens
Jegyzői Iroda



2.sz. melléklet

A Létesítmény tartozékai lista – gépek és szerelvények –

1. Az épület klíma rendszere:

1 db folyadék hűtő RTAC250 EKN3309

2 hűtőkörre osztott

Hűtőközeg töltőszáma: -egyik hűtőkör 152 kg
-másik hűtőkör 91 kg

Szivárgás ellenőrzése, valamint a regisztráció a Monitoring rendszerbe szükséges.

Fain-cokok száma: 155 db

Beépített típusok: - CWS875*875 mennyezeti készülék
- UniTrane FVC2;4;6;8;
- UniTrane FCK 15
- Trane FWD 30

A fancoil-k cseppvízelvezető csatornarendszere.

2. Split klímaberendezések

Sorszám:	Géptípus	Mennyiség db
1	Haier AU182AFBCA	3
2	Daikin RXV50AV1B	1
3	Mitsubishi MUZ DM 35 VA	4
4	Mitsubishi MUZ DM 50 VA	1
5	Panasonic CU-E18PKEA	2
6	Airwell STFLO30INV	1

3. VTS légkezelők:

	Géptípus	Gyári szám:
1	CVA-1-L/NL-42A	8104-101-2111
2	CVA-1-L/WL-256A	8104-101-2112
3	CVA-2-P/GL-42A	8104-102-2055
4	CVA-2-L/GL-256A	8104-102-2056
5	CVA-4-L/GL-256A	8104-104-1364
6	CVA-4-P/GL-256A	8104-104-1365
7	CVA-5-L/GL-42A	8104-105-0668
8	CVA-6-L/GL-42A	8104-106-0505
9	CVP-1-P/XS-266A	8104-201-3753

A kiépített légcsatorna hálózattal, szűrőkkel, kaloriferekkel, elektronikával, valamint az épületfelügyeleti rendszerhez kapcsolódó érzékelőkkel.

4. Személyfelvonó:

Az épületben 1 db felvonó üzemel.

- típusa: Monospace 2,2
- szállítható személyek száma: 8 fő (630 kg)
- megállók száma: 5

5. Szennyvízátemelő szivattyúk:

- ACO Muli PE duo
- ACO Muli Max duo
- WILÓ Drain Lift FH

6. Fázisjavító:

FS250 típusú 250 kVA teljesítményű, automatikus fázisjavító berendezések.

7. Szünetmentes áramforrás:

Socomec Materys BC+ típusú, 80 kVA teljesítményű szünetmentes áramforrás

8. Alagsori garázskapu:

Hörmann STE40 ipari szekcionált garázskapu

9. Tűzjelző és CO gázjelző rendszer:

Szén-monoxid érzékelő rendszer:

berendezés típusa: KILSEN,
CO távadók: 13 db,
elhelyezése: alagsori garázs

Tűzjelző központ típusát, valamint az érzékelők fajtái, darabszámuk:

Füst érzékelő rendszer:

berendezés típusa: SRHARACK,
tűzjelző központ típusa: INTEGRAL,
optikai füstérzékelő: SSD531-s típusú 283 db

Hőérzékelő: DMN2000 43 db

Kézi jelzésadó: MCP535 53 db

Elhelyezésük: irodák, folyosók, tárgyalók, alagsor, stb.

10. Épületfelügyeleti rendszer:

Welltech Zrt. által szállított és beüzemelt, Honeywell gyártmányú terepi-és DDC készülékek.

- épületfelügyeleti számítógép
- érzékelők: AI 116,
AO 26,
DI 295,
DO 64
- az épület automatizációs rendszer vezérlőszekrényei,
- vezérlő szoftver

11. Automata tolóajtók:

9 db Geze Slimdrive SL-FR kétszárnyú automata tolóajtó:

- főbejárat 2 db kültéri,
- főbejárat légzsilip 2 db
- hátsó bejárat 2 db kültéri,
- okmányiroda 2 db beltéri,
- büfé-étterem 1 db beltéri.

12. Hőközpont

A Polgármesteri Hivatal épületében csak távhő biztosítja a fűtés-melegvíz ellátást.

Távhő ellátás:

- Budaörsi Fűtőmű
- Jellemző nyomásprimer: 5,2 Bar
- Szekunder: 3,5 -4 Bar
- Jellemző hőmérsékletek: primer 100 °C
szekunder 60 °C

Hőcserélők:

- 2 db lemezes hőcserélő
- melegvíz hőcserélő: APV U 149R

Előremenő	21 Bar
Visszatérő	16 Bar
Max:	150 °C
- fűtés hőcserélő: APV ULC 100/60 F

Max:	30 Bar
Max:	195 °C

13. Fűtés-hűtés elosztó gépház

Az üzemeltetés körébe a következő fűtéstechnikai berendezések tartoznak az épületben:

- a.) radiátorok (20 db)
- b.) fan-coilok (155 db)
- c.) padlófűtés (Házasságkötő terem 7 kör, tanácsterem 8 kör, aula 10 kör)

14. Elektromos elosztók:

Szintelosztók száma: 5

Szintelosztók:

- egész ház,
- külső gépészet,
- irattári, fűtési, hűtés légtechnikai,
- szünetmentes,
- külső világítás

Szinti elosztók száma: 9

Szinti elosztók típusa:

- | | |
|------------|--------------|
| Fsz: | FVE1H |
| | REH recepció |
| | FVE2H |
| 1. emelet: | 1VE2H |
| | 1VE1H |
| 2. emelet: | 2VE2H |
| | 2VE1H |
| 3. emelet: | 3VE2H |
| | 3VE1H |

Szintenként:

3 fázis
névleges áram 50A
IP védettség 30
3x230 V/400AC
40-50 áramkörök (átlag)

Mezők száma: 5

- szintek szakaszolása
- folyadékhűtő feltöltő
- szintenkénti elosztók kapcsolása

A hivatal épületében 1000 Voltnál nagyobb feszültségű elektromos helyiség nincs.

Érintésvédelem: 1 db központi érintésvédelmi földelő szonda van.

Villámvédelem: 8 db villámvédelmi földelő szonda van.

Minden levezetőben, de min. 40 m-enként mérési pont van kialakítva.

A pinceszinten a padlóvonal felett 1,8 m magasan beépített dobozban.

15. Őrzés-védelmet segítő térfigyelő kamera és riasztó rendszer:

Kamera rendszer:

CCTV zárt láncú videomegfigyelő rendszer, kamerák száma 27 db, ebből 12 db beltéri, 15 db kültéri kamera.

Riasztó rendszer:

I.riasztó

- polgármesteri kabinet
- jegyzői titkárság, jegyzői iroda, aljegyzői iroda
- pénztár
- Okmányiroda

II.riasztó (pánik riasztás)

- szociális és egészségügyi iroda három irodája
- pénztár

16. Ivóvíz hálózat:

Vizesblokkok:

Alagsor:

- női mellékhelyiség: 1 wc, 1 mosdó, 1 zuhany
- férfi mellékhelyiség: 1 wc, 1 mosdó, 1 zuhany
- raktár: 1 wc

Földszint:

- női mellékhelyiség (büfé, Okmányiroda váró): 2 wc
- női mellékhelyiség (Gondnokság): 2 wc, 1 zuhany
- mozgáskorlátozott mellékhelyiség: 1 wc, 1 mosdó
- férfi mellékhelyiség (büfé, Okmányiroda váró): 2 mosdó, 2 wc, 3 piszoár
- férfi mellékhelyiség (Gondnokság): 2 mosdó, 2 wc, 2 piszoár, 1 piszoár
- konyha (mosogató): 2

I.emelet:

- női mellékhelyiség: 2 mosdó, 3 wc
- női mellékhelyiség: 2 mosdó, 3 wc
- mozgáskorlátozott mellékhelyiség: 1 mosdó, 1 wc
- férfi mellékhelyiség: 1 mosdó, 1 wc, 3 piszoár
- férfi mellékhelyiség: 1 mosdó, 1 wc, 2 piszoár
- konyha (mosogató): 2

II.emelet:

- női mellékhelyiség: 2 mosdó, 2 wc
- női mellékhelyiség: 2 mosdó, 3 wc
- mozgáskorlátozott mellékhelyiség: 1 mosdó, 1 wc
- konyha (mosogató) 2
- férfi mellékhelyiség: 1 mosdó, 1 wc, 3 piszoár
- férfi mellékhelyiség: 1 mosdó, 1 wc, 2 piszoár

III.emelet:

- női mellékhelyiség: 1 mosdó, 2 wc
- női mellékhelyiség: 1 mosdó, 2 wc, 1 zuhany
- mozgáskorlátozott mellékhelyiség: 1 mosdó, 1 wc
- férfi mellékhelyiség: 1 mosdó, 1 wc, 3 piszoár
- férfi mellékhelyiség: 1 mosdó, 1 wc, 1 piszoár, 1 zuhany

17. Tűzivíz hálózat:**18. Szennyvízcsatorna hálózat:****19. Csapadékvíz csatorna hálózat:**

A polgármesteri hivatal épületének csapadékvíz elvezető rendszere, valamint a hozzá szervesen kapcsolódó külső térben elhelyezett folyókák:

Folyókák:

Rés folyóka:	130 m
100-as ACO folyóka	8 m
150-as ACO folyóka	41 m
200-as ACO folyóka	24 m
400-as ACO folyóka	7 m
500-as ECO folyóka	6 m
Lábrács:	6 m * 1 m

20. A park öntözőrendszere (TORO)**21. Kültéri vízjáték (szabadtéri mesterséges patak) és gépészete:****22. Kültéri három fúvókás szökőkút és gépészete:**

3.sz. melléklet

Városháza üzemeltetési feladatainak listája

Műszaki berendezések ellenőrzésével és karbantartásával kapcsolatos feladatok:

Az Üzemeltető köteles az alábbi felsoroltak folyamatos ellenőrzésére, szükség szerinti karbantartásának elvégzésére, valamint a felmerülő hibák elhárításához szükséges intézkedéseket haladéktalanul megtenni:

- villamos elosztó hálózat és épületvillamossági berendezések és épületen (kívül, belül), valamint a Hivatalhoz tartozó park esetében,
- az épületgépészeti rendszerek gépészeti és villamos berendezései esetében,
- egyéb más berendezések esetében, amelyek a Hivatal épületének zökkenőmentes üzemelését

Részletes karbantartási feladatok:

1.) Kapcsolóterek és szintelosztók:

- fő-érintkezők átvizsgálása,
- fázisjavító berendezés karbantartása, szükség szerinti javítása – hő és gyorskioldók mechanikus ellenőrzése (be- és kikapcsolása),
- zárszerkezetek ellenőrzése (be- és kikapcsolása),
- null feszültség és Mál-kioldók mechanikus és villamos ellenőrzése,
- síncsatlakozók csavarjainak után húzása,
- a megszakítók üzemszerű próbája,
- a szünetmentes áramforrás, valamint a hozzá kapcsolódó szünetmentes hálózat ellenőrzése, karbantartása, szükség esetén javítása,
- készülékek tisztítása,
- szükséges javítások helyszínen történő elvégzése, a meghibásodott alkatrészek cseréje.

A feladatok folyamatos ellátásán túl a szabvány és a jogszabályok előírásának megfelelő gyakorisággal:

- elektromos berendezések tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálata
- érintésvédelmi felülvizsgálata
- villámvédelmi felülvizsgálata

Tájékoztatás a Hivatal kapcsolótereiről, elektromos berendezéseiről:

Szintelosztók száma: 5

Szintelosztók:

- egész ház,
- külső gépészet,
- irattári, fűtési, hűtés légtechnikai,
- szünetmentes
- külső világítás

Szinti elosztók száma: 9

Szintelosztók típusa:

Fsz: FVE1H
REH recepció
FVE2H

1. emelet: 1VE2H

- | | |
|------------|-------|
| | 1VE1H |
| 1. emelet: | 2VE2H |
| | 2VE1H |
| 2. emelet: | 3VE2H |
| | 3VE1H |

Szintenként: 3 fázis
névleges áram 50A
IP védettség 30
3x230 V/400AC
40-50 áramkörök (átlag)

Mezők száma: 5

- szintek szakaszolása
- folyadékhűtő feltöltő
- szintenkénti elosztók kapcsolása

A hivatal épületében 1000 Voltnál nagyobb feszültségű elektromos helyiség nincs.

Érintésvédelem: 1 db központi érintésvédelmi földelő szonda van.

Villámvédelem: 8 db villámvédelmi földelő szonda van.

Minden levezetőben, de min. 40 m-enként mérési pont van kialakítva.

A pincszinten a padlóvonal felett 1,8 m magasan beépített dobozban.

Szünetmentes áramforrás és hálózata:

Socomec Masters BC+ 80kVA

További információ a szakfeladat műszaki tartalmában található.

2.) Villamos elosztóhálózat és épületvillamossági berendezések:

- folyamatos, rendszeres ellenőrzés, az észlelt meghibásodások javítása, a sérült épületvillamossági berendezések kiiktatása,
- az elhasználódott fényforrások cseréje az épületen kívül és belül, valamint a Hivatal körüli parkban, beleértve a 6 fm-nél magasabban elhelyezett világító berendezéseket, vezetékeket, és egyéb villamos berendezéseket is.

Fényforrások, konnektorok:

Beltéri:

LED armatúra+18W kompakt fénycső: WC, okmányiroda ügyfeles pultok,

öltözők, házasságkötő terem, 280 db

LED lámpatest (kör) folyosók 229 db, lépcsőházak 24 db

26W 150 cm LED fénycső: irodákban 302 db (604 db cső),

alagsori garázs szint egycsöves armatúra 58 db (58 db cső)

okmányiroda rejtett világítás (24 lámpa)

alagsor (10 db hajó lámpa)

alagsor folyosó, lift előtt (10 db LED panel)

aulában (34 db 3 LED lámpatest)

Kültéri:

külső parkoló világító oszlopok (13 db)

süllyesztett rámpavilágítás (17 db)

térvilágítás reflektor földre szerelve (4 db)

épület külső megvilágító reflektor 5 db épületföldem magasságban

falra szerelt henger lámpa (15 db fémhalogén)

hengerlámpa (9 db fémhalogén)

800 db konnektor

600 db szünetmentes konnektor

3.) Épületgépészeti rendszerek, gépészeti és villamos berendezések:

- Az Üzemeltető, a Hivatal épületének a megvalósulási műszaki dokumentációi, a rendelkezésre álló műszaki leírások, valamint a műszaki tartalmakban részletesen rögzítettek alapján, az alábbi berendezések napi üzemeltetését, karbantartását, valamint szükség szerinti javítását biztosítja, beleértve a 6 fm-nél magasabban elhelyezett berendezéseket is.

Épületgépészeti berendezések:

a.) fűtéstechika berendezései:

A Polgármesteri Hivatal épületében csak távhő biztosítja a fűtés-melegvíz ellátást.

Távhő ellátás:

- Budaörsi Fűtőmű
- Jellemző nyomásprimer: 5,2 Bar
- Szekunder: 3,5 -4 Bar
- Jellemző hőmérsékletek: primer 100 °C
szekunder 60 °C

Hőcserélők:

- 2 db lemezes hőcserélő
- melegvíz hőcserélő: APV U 149R
 - Előremenő 21 Bar
 - Visszatérő 16 Bar
 - Max: 150 °C
- fűtés hőcserélő: APV ULC 100/60 F
 - Max: 30 Bar
 - Max: 195 °C

Az üzemeltetés körébe a következő fűtéstechikai berendezések tartoznak az épületben:

- a.) radiátorok (20 db)
- b.) fan-coilok (155 db)
- c.) padlófűtés (Házasságkötő terem 7 kör, tanácsterem 8 kör, aula 10 kör)

b.) folyadék hűtő és fan-coilok

1 db folyadék hűtő RTAC250 EKN3309

2 hűtőkörre osztott

Hűtőközeg töltőszáma:
-egyik hűtőkör 152 kg
-másik hűtőkör 91 kg

Szivárgás ellenőrzése, valamint a regisztráció a Monitoring rendszerbe.

Fain-csok száma: 155 db

Beépített típusok:

- CWS875*875 mennyezeti készülék
- UniTrane FVC2;4;6; 8;
- UniTrane FCK 15
- Trane FWD 30

A szűrőcsere az ajánlattevőt terheli évente 2 alkalommal.

A folyadék hűtő üzemeltetéséhez tartozik a téli-nyári átállás is.

További információ a szakfeladat műszaki tartalmában található.

c.) Split klímák lásd: 2.sz.melléklet

További információ a szakfeladat műszaki tartalmában található.

d.) Légtechnika: lásd: 2.sz. melléklet

További információ a szakfeladat műszaki tartalmában található.

e.) Légcsatornák:

A VTS légtisztítókhöz tartozó légcsatornák tisztítása (biológiai, bakteriológiai tisztítása is) egy évben egyszer.

f.) Vízellátás (hideg, meleg): lásd: 2.sz. melléklet

g.) csatornázási (szennyvíz, csapadékvíz, kondenzvíz, szivárgó rendszer):

A Polgármesteri Hivatal épületéhez tartozó külső térben elhelyezett folyókák:

Rés folyóka:	130 m
100-as ACO folyóka	8 m
150-as ACO folyóka	41 m
200-as ACO folyóka	24 m
400-as ACO folyóka	7 m
500-as ECO folyóka	6 m
Lábrács:	6 m * 1 m

h.) szennyvízátemelő szivattyúk:

Karbantartásra kerülő berendezések:

- ACO Muli PE duo
- ACO Muli Max duo
- WILO Drain Lift FH

További információ a szakfeladat műszaki tartalmában található.

i.) tűzivíz hálózat

j.) épületfelügyeleti rendszer

Welltech Zrt. által szállított és beüzemelt, Honeywell gyártmányú terepi-és DDC készülékek.

- érzékelők: AI 116,
AO 26,
DI 295,
DO 64

További információ a szakfeladat műszaki tartalmában található.

Egyéb beépített gépészeti és elektromos és biztonságtechnikai berendezések, beleértve a 6 m-nél magasabban elhelyezett berendezéseket, vezetékeket is.

k.) CO és tűzjelző rendszer:

Szén-monoxid érzékelő rendszer:

berendezés típusa: KILSEN,
CO távadók: 13 db,
elhelyezése: alagsori garázs

Tűzjelző központ típusát, valamint az érzékelők fajtái, darabszámuk:

Füst érzékelő rendszer:

berendezés típusa: SRHARACK,

tűzjelző központ típusa: INTEGRAL,
optikai füstérzékelő: SSD531-s típusú 283 db
Hőérzékelő: DMN2000 43 db
Kézi jelzésadó: MCP535 53 db
Elhelyezésük: irodák, folyosók, tárgyalók, alagsor, stb.

További információ a szakfeladat műszaki tartalmában található.

l.) szekcionált garázska

1 db HÖRMANN STE40 ipari szekcionált garázska

További információ a szakfeladat műszaki tartalmában található

m.) elektromos automata tolóajtók

9 db Geze Slimdrive SL-FR kétszárnyú automata tolóajtó

További információ a szakfeladat műszaki tartalmában található

n.) kamera rendszer, valamint a riasztó rendszerek karbantartása és javítása

További információ a szakfeladat műszaki tartalmában található.

Biztosítja továbbá a fent említett berendezések rendeltetésszerű használata következtében előforduló meghibásodásainak hibaelhárításához és karbantartásához szükséges szakembereket, szerszámokat és az alábbi rezsianyagokat:

- tömítőanyagok
- ragasztók
- kötőelemek
- csavarok
- alátétek
- szegecsek
- rögzítőelemek
- tiplik
- gyorskötegelő
- csavarlazító
- rozsdamaró
- hegesztő elektróda
- kenőolaj (kivéve olajcsere)
- szigetelőszalag

A fenti anyagok a karbantartási és hibaelhárítási munkák során minősülnek rezsianyagoknak.

Az előzőekben felsorolt szakfeladatokról, szolgáltatásokról bővebb információ a csatolt műszaki tartalmakban, illetve az üzemeltetési ütemtervben található.

A berendezés időszakonként előírt felülvizsgálata a mindenkor hatályos jogszabály által előírt biztonságtechnikai és környezetvédelmi szabályok alapján az üzemeltető feladata.

A felsoroltakon kívüli minden egyéb villamos- és gázfogyasztó berendezés (irodai, konyhai, főzőkonyhai, büfé és egyéb funkciójú helyiség), audiovizuális és hangtechnikai berendezések, telefonhálózat, szerverek és számítógépek, fénymásoló berendezések, stb. üzemeltetése, karbantartása, javítása nem az üzemeltető feladata.

4.) Városháza őrzés- védelme:

További információ a csatolt szakfeladat műszaki tartalmában található

5.) Városháza épületének takarítása:

További információ a csatolt szakfeladat műszaki tartalmában található

6.) Városháza körüli park fenntartása:

További információ a csatolt szakfeladat műszaki tartalmában található

1.) ponthoz csatolt melléklet

Szünetmentes áramforrások:

Socomec Masters BC+ 80kVA

Szünetmentes rendszer karbantartása:

- berendezések megtisztítása
- ellenőrzés szemrevételezéssel
- berendezések funkciós vizsgálata, beállított szabályozási jelgörbék, beállítási tartományok, a műszerek ellenőrzése
- berendezések egyes funkciós egységeinél az AEG gyári előírásai szerinti mérési pontok ellenőrzése az előírt gyakorisággal
- jelző és ellenőrző egységek megvizsgálása, esetleges újbóli beállítása,
- akkumulátorok ellenőrzése, blokkfeszültségek mérése, kapacitáspróba elvégzése, általános állapot felmérése
- teljes rendszer funkciós vizsgálatai
- a berendezések teljes működőképesség állapot bemutatása.

A fenti munkálatok elvégzése a féléves karbantartások keretén belül folyamatosan történik.

3) b) csatolt melléklete

RTAC folyadékűtő és FVC fancoil karbantartás - műszaki tartalom

Berendezés típusa	Berendezések száma	Karbantartások gyakorisága alkalom/év	Ütemezés
FVC fancoil kiskarbantartás	148	1	Február
FVC fancoil nagykarbantartás	148	1	Augusztus
RTAC kiskarbantartás (RTA*C 1003)	1	2	Április, Október
RTAC nagykarbantartás RTA*C 1004	1	1	augusztus

A nagykarbantartás során felhasználandó anyagok:

Cikkszám	Megnevezés	db
FLR03434	Filter olajszűrő	3
GKT03852	GASKET tömítés	3
OIL0021E	OIL-TYPE CPI Solest 68 olaj	8
FLR0147E	Permanent filter 008x0285x1687 FC cső	148

Folyadékűtő karbantartási tevékenységek

Kompresszorok, hűtőkörök:

- fázisonkénti áramfelvétel mérése
- feszültség mérése fázisok között
- hűtőköri nyomások ellenőrzése
- hűtőköri hőmérséklet ellenőrzése
- olajfűtés ellenőrzése (áramfelvétel)
- olaj differenciál nyomáskapcsoló ellenőrzése
- olajcsere
- olajanalízis, évente
- szivárgásvizsgálat
- hűtőtűz rendszer csatlakozásának ellenőrzése
- hűtött folyadék fagyáspontjának mérése (téli felkészülés)

Nyomáskapcsolók:

- magasnyomás kapcsoló(k) beállítási érték(einek) ellenőrzése
- alacsony nyomás kapcsoló(k) beállítási érték(einek) ellenőrzése
- nyomáskapcsolók elektromos bekötéseinek ellenőrzése, szükség szerinti utánhúzása
- nyomáskapcsolók mechanikus csatlakozásainak ellenőrzése, szükség szerinti utánhúzása

Kondenzátor egység:

- ventilátor motorok áramfelvételének ellenőrzése
- ventilátor motorok elektromos bekötéseinek ellenőrzése
- motorok mechanikus vizsgálata
- kondenzátor felület ellenőrzése, szükség szerinti tisztítása
- kondenzátor lamellák fésülése (szükség szerint)

Vezérlő és erősáramú kapcsolószekrény:

- a vezérlőegység felhasználói paramétereinek ellenőrzése, szükség szerint módosítása
- a vezérlőegység szerviz paramétereinek ellenőrzése, szükség szerint módosítása

- a vezérlőegység (berendezés) felhasználói paramétereinek ellenőrzése, szükség szerint módosítása
- az elektromos bekötések ellenőrzése, utánhúzása
- a biztonsági funkciók működőképességének ellenőrzése
- erőátviteli egységek ellenőrzése
- transzformátorok ellenőrzése (ha van)

Egyéb:

- üzemviteli tapasztalatok értékelése, naplózás

Fancoil klímaberendezés ellenőrzési és karbantartási tevékenységek:

Motor egység:

- ventilátor motorok áramfelvételének ellenőrzése
- ventilátor motorok bekötéseinek ellenőrzése
- az elektromos bekötések ellenőrzése, utánhúzása
- motorok mechanikus vizsgálata

Elpárologtató:

- elpárologtató felület ellenőrzése, szükség szerinti tisztítása
- elpárologtató lamellák fésztülése (szükség szerint)

Szűrők tisztítása:

- szűrők tisztítása, adott esetben cseréje
- biztonsági funkciók működőképességének ellenőrzése
- termosztátok ellenőrzése

Egyéb: üzemviteli tapasztalatok értékelése, naplózás

3.c.) csatolt melléklete

Split klímaberendezések karbantartásának műszaki tartalma:

A karbantartandó berendezések tételesen az alábbiak: lásd 2.sz.melléklet

(továbbiakban: Spilt klímák) feladat ezek vonatkozásában, a gyártóval történt megállapodások szerinti szavatossági kötelezettségek érvényben tartása, az üzemképesség biztosítása.

A karbantartási munkákat félévente, előzetesen egyeztetett időpontban végzi el Szolgáltató. A karbantartás időpontját, napját (féléves határidőn belül) Megrendelőnek úgy kell megállapítania, hogy a karbantartott berendezés leállításából hátránya ne származzon. A karbantartási díj évente 2 teljes átvizsgálást tartalmaz.

A teljes átvizsgálás (egyszeri, féléves) az alábbi tevékenységeket foglalja magában:

- Beltéri egységek szűrőinek tisztítása
- Beltéri egység hőcserélőinek baktérium mentesítése
- Kondenzvíz elvezetések ellenőrzése
- Kültéri egység kondenzátor tisztítása
- Hollandis hűtőközeg csatlakozások felülvizsgálata

3) d) csatolt melléklete

VTIS Légkezelő berendezések karbantartási szerződés műszaki tartalma

A karbantartandó berendezések (továbbiakban: Légkezelők) tételesen az alábbiak:

	Géptípus	Gyári szám
1.	CVA-1-L/NL-42A	8104-101-2111
2.	CVA-1-L-WL-256A	8104-101-2112
3.	CVA-2-P/GL-42A	8104-102-2055
4.	CVA-2-L/GL-256A	8104-102-2056
5.	CVA-4-L/GL-256A	8104-104-1364
6.	CVA-4-P/GL-256A	8104-104-1365
7.	CVA5-L/GL-42A	8104-105-0668
8.	CVA-6-L/GL-42A	8104-106-0505
9.	CVP-1-P/XS-266A	8104-201-3753

Szolgáltató a karbantartási munkákat az üzembe helyezéstől kezdődően, évente 3 alkalommal, 4 havonta végzi. A karbantartás időpontját, napját a Megrendelőnek úgy kell megállapítania, hogy a karbantartott berendezés leállításából hátránya ne származzon. A karbantartási díj évente 1 db teljes átvizsgálást és 2 db üzemben tartási átvizsgálást tartalmaz.

I. A teljes átvizsgálás (egyszeri, éves) az alábbi tevékenységeket foglalja magában:

- Általános szemügyre vétel és a berendezés technikai állapotának megállapítása. A berendezés külső állapotának ellenőrzése és a sérült jelzések hiányosságainak pótlása.
- Légszűrők és ékszíjak ellenőrzése, szükség esetén cseréje.
- A berendezés működésének és állapotának ellenőrzése, tisztítása:
 - ventilátor-egység (csapágyak)
 - a hőcserélő (lamellák kiegyenesítése, ha szükséges)
 - frekvenciaváltók ellenőrzése
- A ventilátor egység próbaindítása (amennyiben nem folyamatos üzemi), működés vizsgálata.
- A berendezés munkaparamétereinek mérése, amennyiben szükséges, utánállítása.
- Automatika rendszer ellenőrzése.
- A központ belsejének tisztítása.
- Karbantartási jegyzőkönyv kiállítása.

II. Az üzemben tartási átvizsgálás az alábbi tevékenységeket foglalja magában:

- Általános szemügyre vétel és a berendezés technikai állapotának megállapítása. A berendezés külső állapotának ellenőrzése és a sérült jelzések hiányosságainak pótlása.
- Légszűrők ellenőrzése, szükség esetén cseréje.
- A berendezés működésének és állapotának ellenőrzése és tisztítása
 - ventilátor-egység (csapágyak)
 - a hőcserélő (lamellák kiegyenesítése, ha szükséges)
 - frekvenciaváltók ellenőrzése
- A berendezés munkaparamétereinek mérése, amennyiben szükséges, utánállítása.

- e) Automatika rendszer ellenőrzése.
- f) Karbantartási jegyzőkönyv kiállítása.

A felsorolt tevékenységek az üzembe helyezett légkezelőkre értendők.

Főalkatrészek listája:

- ventilátor motor csapágyazása
- automatika elemek
- hőcserélők
- frekvenciaváltók

3.h.) csatolt melléklete

Szennyvízátemelő szivattyúk karbantartása – műszaki tartalom –

Karbantartásra kerülő berendezések:

- ACO Muli PE duo
- ACO Muli Max duo
- WILO Drain Lift FH

Szennyvízátemelő berendezések karbantartása félévenként egy alkalommal történik, a berendezések próbajáratása alkalmával történő elektromos és mechanikai részek felülvizsgálata.

3) j) csatolt melléklete

Honeywell gyártmányú terepi és DDC készülékek gépészeti automatika rendszer karbantartása - műszaki tartalom

Időszakos karbantartás, évente kétszeri – előre egyeztetett időpontban történő – kiszállással, ami magában foglalja:

WELLTECH ZRT. által szállított és beüzemelt, Honeywell gyártmányú terepi- és DDC készülékek felülvizsgálatát és karbantartását,

- az épületfelügyeleti számítógép felülvizsgálatát,
- érzékelők karbantartása:
 - AI 116
 - AO 26
 - DI 295
 - DO 64
- az épületautomatizációs rendszer vezérlőszekrényeinek felülvizsgálatát, karbantartását.

Időszakos karbantartáson túli szolgáltatások:

Bármely okból szükséges, de nem üzemszünettel járó, előre egyeztetett időpontbeli kiszállással történő javítás. A hibajavítás ilyenkor az írásbeli hibabejelentéstől számított 3 munkanapon belül megkezdődik.

Üzemelést gátló, meghibásodás miatti javítás. A hibajavítás ilyenkor az írásbeli hibabejelentéstől számított 1 munkanapon belül megkezdődik.

SZOLGÁLTATÁS LEÍRÁSA

Készülékek ellenőrzése

Terepi készülékek

A technológiai rendszer működőképességének szemrevételezéssel történő ellenőrzése.
Zsalu- és szelepmozgató motorok pozícióinak ellenőrzése, funkciópróbák.
Érzékelők mért értékeinek ellenőrzése,
Dp kaposolók és biztonsági termosztátok funkciópróbái.
Technológiai funkciópróbák elvégzése.
Villamos bekötések ellenőrzése, utánhúzása.

Szabályozó készülékek

A szabályozók ki- és bemenetei működőképességének ellenőrzése.
Paraméterek szükség szerinti állítása, módosítása.
Idő programok beállítása

Épületfelügyeleti számítógép

A központi számítógép és monitor ellenőrzése, tisztítása, funkciópróbái.

Biztonsági mentések elkészítése, programok szakszérű frissítése.

A nyomtató funkciópróbái és tisztítása.

Épületautomatizációs kapcsolószekrény

Elektromos bekötések ellenőrzése, csatlakozások utánhúzása.

Biztosítékok, relék, kapcsolók, mágneskapcsolók ellenőrzése, tisztítása, szükség szerinti cseréje.

Reteszfeltételek működésének ellenőrzése.

3) k) csatolt melléklete

**KILSEN típusú központ és KILSEN CO típusú távadó tűzjelző és CO gázjelző rendszer
karbantartása - műszaki tartalom**

Karbantartás alá tartozó berendezések:

Optikai füstérzékelő	282 db
Differenciál- hőmaximum érzékelő	43 db
Kézi jelzésadó	48 db
Modul	5 db
CO gázérzékelő	12 db
Ajtótartó mágnes	14 db
Paralel indikátor	17 db
Sziréna	55 db

BMZ integral tűzjelző központ	1 db
LOOP teszt	5 db
Táp, referencia beállítása	1 db
Funkcionális tesztelés	5 db
Szoftvertesztelés (Teszt, Projekt program)	5 db
Távvezérlések	23 db
Bemenet	2 db
Akkumulátoros üzemmód	1 db
Végellenőrzés, jegyzőkönyvezés	

Jelzőhálózat ellenőrzése, technológiai utasítás:

- Jelzőhálózat védőcsöveinek mechanikus vizsgálata
- füstérzékelők elektromos tesztelése, próbája
- hőmaximum és hősebesség érzékelők próbája
- kézi jelzésadók próbája, címek helyességének ellenőrzése
- szirénák működőképességének ellenőrzése relé vezérlésével
- fényjelzők működőképességének próbája relé vezérléssel
- Zener gátak ellenőrzése U_h hibafeszültség és az I_z zárlati áram értékek ellenőrzése

BMZ integral központ ellenőrzése:

- táp és referencia feszültségek ellenőrzése
- akkumulátoros üzemmód tesztelése a hálózati feszültség kikapcsolásával
- távműködtetés próbája, ellenőrzése
- huroktesztelések, vonali feszültség ellenőrzése méréssel
- funkcionális tesztelés
- nyomtató tesztelése
- belső menü rendszer lekérdezése
- riasztás, hiba, kikapcsolás, vezérlési funkciók megjelenítése, lekérdezése

3.1.) csatolt melléklet

Hörmann STE 40 ipari szekcionált garázskapu karbantartása – műszaki tartalom

A szekcionált garázskapu karbantartása évente négy alkalommal történik, gyári előírás szerint.

Szekcionált kapu karbantartásával kapcsolatos tevékenységek:

- kapu szétkuplungolt, zárt állapotban történő vizsgálata
- rögzítőfülek ellenőrzése
- rögzítő csavarok, dübelek ellenőrzése
- hegesztési varratok ellenőrzése
- futósínek és futósín-átmenetek ellenőrzése
- kapulap rögzítő csavarjainak ellenőrzése
- zsanérok, görgőtartók, görgőtartó bakok vizsgálata
- görgők beállítása
- rugóstengely rögzítő csavarjainak ellenőrzése
- torziórugó felületének ellenőrzése
- drótkötelek feltekercselése
- kötésdobok illeszkedése a tengelytartón
- csapágys és illeszkedésük
- tárcsák és sasszegek
- drótkötelek
- zuhanásgátlás (üzembehelyezési útmutató szerint)
- rugófeszesség ellenőrzése, kézi próbaiüzemben
- lánckerekek és kenésük
- végállás funkciók referenciapont
- végállás beállítások
- biztonsági elemek
- motor és felfüggesztésének felerősítő csavarjai
- kábelezés és csatlakozásai
- visszakuplungolás
- próbafutás ellenőrzése

3 m.) csatolt melléklet

9 db Gere Slimdrive SL-FR kétszárnyú automata tolóajtó karbantartása – műszaki tartalom -

Az automata tolóajtók karbantartása, javítása félévenként 1 alkalommal történik.

Féléves karbantartás tartalma:

- mechanikus felülvizsgálat: pontos zárás ellenőrzése, beállítása
- görgők kopásának ellenőrzése
- bordásszík ellenőrzése, után-állítása
- a teljes elektronika tesztelése, szükség esetén újra programozás

Vállalkozó a fődarabok cseréje esetén külön számlát nyújt be, és előre értesíti a Megrendelőt a várható árakról.

Fődarabok a következők:

- motor, tápegység
- központi egység
- radar mozgásérzékelő
- akkumulátor
- fotocella
- vezérlőegység (programkapcsoló)
- bordásszík

3.n.) csatolt melléklet

Kamera rendszer, valamint a riasztó rendszer műszaki tartalma

Kamerarendszer karbantartása, műszaki tartalma (gyengeáramú rendszer)

CCTV zárt láncú videómegfigyelő rendszer, kamerák száma 27 db, ebből 12 db beltéri, 15 db kültéri kamera.

1. Eszközök meglétének, épségének szemrevételezése
2. Eszközök portalanítása, tisztítása
3. Villamos kötések ellenőrzése
4. Tápegységek működésének vizsgálata, mérése
5. Kamera beállítások ellenőrzése
6. Képrögzítő berendezés tesztelése, a HDD átvizsgálása
7. Rendszer-teszt elvégzése
8. Szükség esetén érzékenység beállítás, érzékelési karakterisztika módosítása.

19

Riasztó rendszer karbantartása, műszaki tartalma (gyengeáramú rendszer)

1. Eszközök meglétének, épségének szemrevételezése
2. Eszközök portalanítása, tisztítása
3. Villamos kötések ellenőrzése
4. Tápegységek működésének vizsgálata, mérése
5. Akkumulátorok feszültségének mérése, terhelésvizsgálata
6. Rendszer-teszt elvégzése
7. Szükség esetén érzékenység beállítás, érzékelési karakterisztika módosítása.
8. Érzékelők tesztelése
9. Jelzőközpont kiemeneteinek tesztelése (hang- és fényjelzők, távjelzések, vezérlések, stb.)

I.riasztó

- polgármesteri kabinet
- jegyzői titkárság, jegyzői iroda, aljegyzői iroda
- pénztár
- Okmányiroda

II. riasztó (pánik riasztás)

- szociális és egészségügyi iroda három irodája
- pénztár

1. Fázisjavító üzemeltetése, karbantartása, javítása

Fázisjavító berendezés:

FS250 típusú, 250 Kvar teljesítményű automatikus fázisjavító

További információ a szakfeladat műszaki tartalmában található.

2. Személyfelvonó

Az épületben 1 db felvonó üzemel

típusa: Monospace 2,2

szállítható személyek száma: 8 fő (630 kg)

megállók száma: 5

A személyfelvonó havi karbantartása, valamint eseti meghibásodások javítása, valamint a felügyeleti ellenőrzése (éves felülvizsgálat) a Bérbeadó feladata.

További információ a szakfeladat műszaki tartalmában található.

3. A Városháza épületében található szalagfüggönyök ellenőrzése, karbantartása, szükség esetén javítása.

Bérleti szerződés 3.sz.mellékletének 4.) pontjához kapcsolódó anyag

Budaörs Polgármesteri Hivatal őrzés-védelmi feladatok meghatározása:

TELJESÍTÉSI RENDELKEZÉS

Budaörs Polgármesteri Hivatalban szolgálatot teljesítő felügyelők részére

Szolgálati hely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Szolgálat időtartama:

hétfőtől - péntekig	szombat, vasárnap
1 fő nappal 07.00-19.00 12 óra recepciósz szolgálat	1 fő 07.00-07.00 24 órás szolgálat
1 fő nappal 07.00-19.00 12 óra felügyeleti szolgálat	---
1 fő nappal 07.00-19.00 5 óra egészségügyi recepciósz szolgálat (láz mérés, kézfertőtlenítés)	---
1 fő éjszaka 19.00-07.00 12 óra éjszakai portás	---

Javasolt ruházat:

Évszaknak megfelelően (sötét öltöny, ing, nyakkendő vagy ing, nyakkendő) és a vészhelyzetre való tekintettel a személyes védőeszközök (pl.maszk, arcpajzs, személyes fertőtlenítő szerek)

Szolgálatot teljesítő felügyelők felállítási helyei és feladatai:

1. Felállítási hely: objektum területe
2. Csoportvezető:
 - feladatok helyi koordinálása;
 - kapcsolattartás
 - Megbízó által megjelölt személyekkel, napló vezetése, majd a legközelebbi munkanapon a PH képviselőjének bemutatása.
 - szolgálati feladatok ellátásának ellenőrzése;
 - rendkívüli események, illetve a szolgálat ellátása során nem várt események kezelése, órnaplóba rögzítése.

Szolgálatot teljesítő felügyelők feladatai:

- A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) sz. kormányrendelet szerint a közegészség- és járványügyi intézkedések betartása és betartatása, közreműködés az előírt intézkedések elvégzésében a tevékenységi körébe illeszkedő módon.
- Ügyfelek fogadása, a felkeresni kívánt személy értesítése;
- Az ügyfélforgalom figyelemmel kísérése;
- Az ügyfélfogadás zökkenőmentes lebonyolításának segítése;
- Az ügyintézők zavartalan munkavégzésének biztosítása;
- Az ügyfélfogadások végén az ügyfelek Hivatalból eltávozásának ellenőrzése (személyes körbejárással, illetve körbe telefonálással);
- Az ügyfélfogadási időn kívül, a Hivatal által meghatározott időpontra berendelt ügyfelek ügyintézőkhöz, majd az elintézészt követően a kijáráshoz kísérése;
- A Polgármesteri Hivatal belső felügyelete;
- Kulcskezelés (kulcskezelési szabályzat szerint) a kezelési események regisztrálása a szabályozás szerint történik;
- Különböző vagyonvédelmi, tűzjelző, valamint CO2 mérő rendszer berendezések figyelemmel kísérése, riasztás vagy hiba esetén a megfelelő intézkedések bevezetése;
- Garázkapu nyitó működtetése;

- Megelőző járőrszolgálat, járőrökörök megtételével és helyszíni ellenőrzéssel nappali szolgálat ellátása során a Polgármesteri Hivatal emeletein;
- Az éjszakai szolgálat során gondoskodik az objektum folyamatos őrzéséről, valamint az óránkénti megelőző járőrszolgálatról járőrökörök megtételével, és helyszíni ellenőrzéssel a Polgármesteri Hivatal épületén kívül az ajtók, ablakok bezárásának és a világító berendezések ellenőrzéséről;
- Az épületbe állat bevitelének ellenőrzése (tilos az állat bevitele, kivétel a vakvezető kutya).

A felügyelők magatartására vonatkozó szabályok a tevékenység végzése során:

A felügyelő köteles a kijelölt helyen és időben, munkaképes állapotban megjelenni, és a munkaidőt munkával tölteni.

A felügyelő tevékenysége széles körű elméleti és gyakorlati felkészültséget igényel.

A vagyonvédelmi tevékenységet ellátó személyekkel szemben meghatározott követelményeket támasztunk, amelyek egyrészt jogi előírások, másrészt a Megbízó által megfogalmazott elvárások:

- kulturált, ápoltság megjelenés;
- megbízhatóság;
- felelősségtudat;
- bátorság;
- a jogszabályok, intézkedések, előírások, utasítások ismerete, betartása, betartatása;
- rábízott feladatok maximális ismerete és maradéktalan végrehajtása;
- határozott, udvarias, segítőkész magatartás;
- jogsértő cselekmény észlelése esetén a törvényes rendelkezése szerint járjon el, szerezzen érvényt a jogszabályoknak, illetve a szolgálati utasításban leírtaknak;
- köteles a munkakörébe tartozó feladatokat képességeinek teljes kibontakoztatásával az elvárható szakértelemmel végrehajtani, külön törvény szerint meghatározott állami-, szolgálati és üzemi titkot megőrizni;
- munkáját a szabályoknak és előírásoknak, a vezetői utasításoknak valamint a szakmai irányelveknek megfelelően tökéletesen végezni (meg kell tagadni az utasítás végrehajtását, ha annak teljesítésével bűncselekményt követne el);
- indokolt esetben a munkakörébe nem tartozó munkát is köteles átmenetileg ellátni, ez azonban nem járhat aránytalan sérelemmel, és nem sértheti az eredeti munkakörét;
- köteles munkatársaival együttműködni, és munkáját úgy végezni, hogy azzal másnak a testi épségét ne veszélyeztesse, munkáját ne zavarja, anyagi károsodást vagy helytelen megítélést ne idézzon elő;
- fegyveres erőre, rendvédelmi szervre, hatóságra utaló elnevezést, formaruhát, ilyen jellegre utaló megtevesztésre alkalmas egyéb jelzést, címet, rangjelzést használni tilos!

Rendkívüli esemény fogalma:

Az adott objektum, intézmény alapvető feladatainak ellátását akadályozó vagy megbénító magatartások, illetve váratlan események összessége, amely magában hordozza személyek életének, testi épségének veszélyeztetését, vagyoni kár és egyéb hátrány bekövetkezésének a lehetőségét.

Rendkívüli események bekövetkezése esetén teendők, intézkedések általában:

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) sz. kormányrendelet szerinti helyzet rendkívüli helyzetnek tekintendő, ezen túlmenően

- élet- és vagyonmentés végrehajtása, indokolt esetben az objektum kiürítése;
- pánik kialakulásának megakadályozása;
- kárelhárítás megkezdése;
- áramtalanítás, gáz elzárás;
- mentő, tűzoltó, rendőrség értesítése;

- segítségkérés;
- a helyszínen található nyomok biztosítása;
- szolgálatvezető, illetve Megbízó értesítése.

A bűncselekmény elkövetésén tetten ért személy elfogása, kísérése, hatóságoknak történő átadása:

- hatóság értesítése;
- az erősítés megérkezése után vagy halaszthatatlan esetben még azt megelőzően az elkövető felszólítása a cselekmény befejezésére;
- az elfogás vagy visszatartás tényének szabályszerű közlése;
- a szökés, támadás vagy ezek kísérletének megakadályozása;
- az esetleges tettelegességes ellenállás leküzdése a fokozatosság és az arányosság elvének szem előtt tartásával:
 - a) felszólítás;
 - b) testi kényszer alkalmazása;
 - c) kényszerítő eszközök alkalmazása;
 - d) elsősegélynyújtás;
 - e) jelentés elkészítése az eseményről a cselekmény leírásával;
 - f) szolgálatvezető, illetve Megbízó értesítése

Fegyveres támadás esetén:

- a 107-es telefonszámon keresztül értesíti a rendőrséget, majd a szolgálat vezetőjétől segítséget kér;
- a helyszínt biztosítja;
- a helyszínre érkező rendőr intézkedését támogatja.

Tűz és elemi kár esetén:

- a 105-ös telefonszámon keresztül tűzoltók értesítése;
- tűzoltás, a tűzoltásra álló eszközökkel;
- élet- és vagyonmentés;
- elsősegélynyújtás;
- intézkedés az intézkedési terve szerint.

Bűncselekmény észlelése esetén:

- a 107-es telefonszámon keresztül a rendőrség értesítése;
- segítségnyújtás (személy elleni támadás esetén);
- elsősegélynyújtás;
- helyszínbiztosítás;
- őrnaplóba jelentéskészítés;
- intézkedés az intézkedési terv szerint.

A területen tartózkodás szabályainak megszegése esetén:

- felszólítani a szabály megszegőt a cselekmény abbahagyására, figyelmeztetni, hogy további rendbontás esetén a területről eltávolítja;
- a rendbontók személyéről, tevékenységükről a szolgálatvezetőt értesíti;
- bejegyzést készít az őrnaplóba, név, időpont, intézkedés oka;
- írásos részletes jelentést készít.

Tűzvédelem:

A felügyelőnek még a szolgálatba lépés előtt meg kell ismernie az őrzött területre vonatkozó tűzvédelmi előírásokat, tűzvédelmi szabályzatot.

A szolgálat ellátása során be kell tartania a tűzvédelmi előírásokat.

Minden állampolgárnak feladata és kötelessége az általa észlelt tüzet azonnal jelenteni a tűzoltóság felé.

A szolgálatot teljesítő felügyelő magára kötelező érvényűnek ismeri el a Polgármesteri Hivatal meghatározott tűzvédelmi, munkavédelmi jogszabályokat.

Ügyeleti- kivonuló szolgálat igénybevételének főbb esetei

Rendkívüli helyzetek kezelése során szükség lehet a felügyeletet ellátó személyi állomás létszámának sürgős, előre nem tervezett növelésére.

- városvezetés kiemelt fontosságú eseményeinek, rendezvényeinek megerősített támogatása a létesítményben, havaira helyzetben,
- a hivatal munkájának biztosítása, megerősített támogatása rendkívüli helyzetben hivatali és hivatali időn kívül eső időben. (terrorfenyegetés, előre be nem jelentett csoportosulás),
- rendkívüli helyzetek (Pld.: migránshelyzet) várost és városvezetést érintő eseményeinek kezelése, támogatása, felügyelete,
- nehezen tervezhető erőforrás-szükségletek kielégítésének támogatása folyamatos rendelkezésre állással.

Bérleti szerződés 3.sz.mellékletének 5.) pontjához kapcsolódó anyag

Budaörs Polgármesteri Hivatal takarítási feladatok meghatározása:

I. Napi takarítási feladatok:

1. Irodahelyiségek, tárgyalók, tanácsterem:

- a teljes terület porszívózása,
- tisztítószeres felmosása,
- hulladékgyűjtők kiürítése, a szemeteszsákok szükség szerinti cseréje,
- hulladékok összegyűjtése, tömörítése, központi gyűjtőbe történő elvitele,
- telefonok, asztali lámpák, irodai berendezések portalanítása, tisztítószeres letörlése,
- használt poharak, táányérok, tálcaák összegyűjtése, elmosása és elpakolása,
- szabadon hagyott asztalfelületek portalanítása, vegyszeres lemosása,
- irodabútorok, székek, fotelek szükség szerinti tisztítása, ápolása, fényezése, széklábak kezelése,
- ablakpárkányok, ablak- és ajtókilincsek és azok környékének, villanykapcsolók és azok környékének szükséges, illetve igény szerinti tisztítása,
- kárpitozott felületek szükség szerinti porszívózása,
- hulladékgyűjtők, lábamatok, ajtószárnyak és szegélyek szükség szerinti tisztítása,
- pókháló szükség szerinti eltávolítása,
- irodai növényzet lehullott leveleinek eltávolítása, portalanítása.

2. Mellékhelyiségek:

- az alapterület porszívózása, vegyszeres fertőtlenítő felmosása,
- hulladékgyűjtők kiürítése, tisztítása, szemeteszsákok szükség szerinti cseréje,
- hulladékok összegyűjtése, tömörítése, központi gyűjtőbe történő elvitele,
- portalanítás,
- tükörök tisztítása,
- csapok, mosdók, WC csészék ülőkék, pissoir-ok külső- belső tisztítása, fertőtlenítése, vízkő - és rozsdamentesítése, illatosítás,
- csempefelület, ajtószárnyak és szegélyek, lábamatok, tárolóeszközök, kapcsolók szükség szerinti vegyszeres, fertőtlenítő tisztítása,
- tárolóeszközök feltöltése higiéniai cikkekkel (WC papír, papírtörölköző, szappan, WC illatosító),
- pókháló, vízkő szükség szerinti eltávolítása,

3. Irattárak, várók, házasságkötő, közterületek, liftek, okmányiroda és minden más helyiség:

- az alapterület felporszívózása, vegyszeres felmosása, fényesítése, ápolása
- a padlószőnyeg szükség szerinti tisztítása,
- hamutartók, szeméttárolók kiürítése, kitörlése,
- asztalok, székek, padok vegyszeres tisztítása, kárpitozott székek porszívózása
- üveg, tükör, fém felületek por- és zsírtalanítása, fényesítése,
- növények portalanítása
- korlátok, ajtók, kilincsek lemosása, fényesítése,
- pókhálózás.

4. Teakonyhák:

- alapterület felporszívózása, vegyszeres felmosása,
- munkaasztalok, mosogató, bútorok és az elektromos berendezések (kávéfőző, mikró stb.) tisztítása
- hűtőszekrény külső felületének letörlése,
- bútortisztítás szükség szerinti letörlése,
- csempéről, mosható falfelületről a napi szennyeződés eltávolítása
- hulladékgyűjtők kiürítése, tisztítása a szemeteszsákok szükség szerinti cseréje,
- ajtószárnyak és szegélyek, lábzetek, tárolóeszközök, kapcsolók szükség szerinti vegyszeres, fertőtlenítő tisztítása,
- pókháló, vízkezelő szükség szerinti eltávolítása,
- kézi mosogatás, elpakolás,
- tárolóeszközök feltöltése higiéniai cikkekkel (konyhai papír törölkendő, stb.)

5. Mélygarázs

- szükség szerint az alapterület seprése, tisztítószerek gépi felmosása
- hulladékok összegyűjtése, elszállítása

6. Féléves nagytakarítási feladatok

- ablaktisztítás: teljes külső –belső ablakfelület és keret tisztítása a külső ablakfelület alpinista módszerrel,
- a szalagfüggönyök száraz tisztítása, szükség szerinti javítása évente egyszer,
- szőnyegtisztítás: száraz – nedves technológiával a teljes szőnyegpadló felületén,
- hidegburkolatok vegyszeres felmosása, fényesítése, polírozása, védőbevonattal ellátva,
- valamennyi irodabútor vegyszeres nedves lemosása, ápolása
- bőrbútorok tisztítása, ápolása
- relaxáció tisztítása,
- ajtók, ajtókeretek portalaníttatása, vegyszeres lemosása, ápolása,
- lámpatestek, búrák, armatúrák, kapcsolók, konnektorok vegyszeres tisztítása
- irodai eszközök (fénymásoló, telefon, telefax, számítógép, monitor, stb.) előzetes egyeztetett, igény szerinti száraz –nedves tisztítása,
- falak, tapéták, mennyezetek, térelválasztók portalaníttatása,
- radiátorok, klímaberendezések, szívó-és befűző rácsoportalaníttatása, vegyszeres fertőtlenítő lemosása,
- réz- és krómozott felületek vegyszeres lemosása, fényesítése, polírozása,
- melléképítmények teljes, átfogó fertőtlenítése, csövek, tartályok burkolatok vegyszeres lemosása,
- teakonyha bútorainak belső tisztítása, bútorok aljának, tetejének vegyszeres lemosása, hűtőszekrények jégmentesítése, belső fertőtlenítő lemosása,
- csővezetékek lemosása,
- hirdetőtábla vegyszeres lemosása.

7. Feladat továbbá az esetenként elvégzett kisebb javítási, festési munkák utáni takarítás is.

II. Takarítandó felületek és felület méretek:

A Vállalkozó feladatát képezi a mélygarázs, pince, földszint, I., II., III. emelet, összesen: 6.934,14 m² nettó alapterület takarítása.

1. 1 Takarítandó terület nagysága padlóburkolat típusonként :

1. Szőnyeg:	16,11 m ²
2. Laminált parketta:	1 460,75 m ²
3. Svédpadló:	700,45 m ²
4. Hidegpadló:	3 039,51 m ²
5. Sportpadló:	87,68 m ²
6. K.műgyanta	1 629,64 m ²

1.2 Kiszolgáló helyiségek (öltöző, mosdó, WC, teakonyha) falburkolatai:

1. Csempe:	1 264,9 m ²
2. Kemény mészkő (lépcsőházak):	3 612,24 m ²

1.3 Tisztítandó üvegfelületek nagysága

1. Belső térben tisztítható:	1 450 m ²
3. Külső térben (alpinista módszerrel) tisztítható:	1 350 m ²

III. Takarítás időrendje

Vállalkozó a napi takarítást a hét öt munkanap (hétfőtől péntekig) 17:00 - 20:00 óra és/vagy 4:00 és 7:00 óra között köteles elvégezni.

A délután tartandó rendezvények esetén, a rendezvények befejezését követően a napi takarítást a követő nap reggel 7:00 óráig köteles elvégezni.

Vállalkozó a hét minden munkanapján (hétfőtől péntekig) 2 fő ügyeleti takarítási kapacitást köteles biztosítani.

Szükség szerint az ügyeletes kapacitásnak az értesítést követő egy órán belül az alábbi időszakban a helyszínre kell érnie és a munkát meg kell kezdeni.

Hétfői napon	08.00-18.00-ig;
Keddtől - csütörtökig:	08.00-16.00-ig;
Pénteki napon:	08.00-14.00-ig.

Bérleti szerződés 3.sz.mellékletének 6.) pontjához kapcsolódó anyag

Zöldterületek, burkolt felületek fenntartása gondozása Városháza épületén kívüli ún. közparkban – szerződő Felek által ismert közterületen, továbbá a Városháza belső, nyitott udvarán és a Városháza III. emeleti tetőkerterében.

I. A fenntartandó terület nagysága (m²) a növényzet és burkolat részletezése, valamint a karbantartandó berendezések felsorolása:

1. Kiemelt növényág a belső, nyitott udvarban:

Talajtakaró: 2 x 10m², összesen 20 m²

2. Városháza III. emeleti tetőkerter, zöldtető:

Talajtakaró 40 m²

Kavicsozás 10 m²

3. Fenntartandó zöldterület:

- a.) Városháza épületén kívüli közparkban:

Cserje: 175 m²

Talajtakaró: 456,63 m²

Évelő. 128 m²

Gyepfelület: 2029,3 m²

Fa összesen: 101 db

- b.) Az épület bejáratával szemben, az óvoda melletti közterületen:

Talajtakaró: 3,37 m²

Gyepfelület: 171,33 m²

Összesen: 174,7 m²

4. Burkolt felületek:

- Belső, nyitott udvar: 1 066,5 m²
- Parkoló beton térkő: 937 m²
- Külső járófelület, járdák: 2 415 m²

5. További felületek, berendezések:

- Zúzott kő: 160 m²
- Természkő ülőfal: 90 fm
- Hulladékgyűjtő: 6 db
- Rögzített pad: 4 db
- Mobil növénytartó: 1 db betonelemes növénytartó nyárfával
1 db betonelemes 2 mx2 m-es növénytartó juharfával
19 db kőedény növénytartó
3 db fémrácsos növénytartó
- Kerti csap: 1 db
- Mesterséges vízjáték: 30 fm 1 m széles vízgépészettel (fagyálló édesvízi jura mészkő) 35 m²
- Kültéri szökőkút: 7 m hosszú, 1,2 m széles vízgépészettel (fagyálló édesvízi jura mészkő) 9 m²
- TORO automata öntözőberendezés

II. Parkfenntartási feladatok részletezése, gyakorisága:

1.) Gyepfenntartás:

- Gyepfelújítás vetéssel, gyepéglázással, vagy felülvetéssel, a füvesített terület 5%-án. Az ajánlatba tartozik a felhasznált anyag is.
- Fűnyírás: április – november 15-ig, 2 hetenként
- Kaszálék összegyűjtése: április – november 15-ig, 2 hetenként.
- Tápanyag –utánpótlás 1 x az ajánlatba tartozik a felhasznált anyag is.
- Gyepszél –vágás: 2x/szezon
- Levegőztetés: 1 x
- Őszi lombgyűjtés: folyamatosan, szeptembertől novemberig.
- A kaszálék és összegyűjtött lomb elszállítása, a területen tárolni TILOS!

2.) Cserje, talajtakaró:

- Talajjavítás
- Kapálás: 4 x
- Növényvédelem: szükség szerint, az ajánlatba tartozik a felhasznált anyag is.
- Metszés szükség szerint
- Ifjítás szükség szerint
- Szükség esetén cserjék pótlása, árajánlat alapján

3.) Parkfa, sorfa:

- Tányérozás: 1,5 cm-es törzsátmérőig 2 x
- Növényvédelem: kártevőktől kórokozóktól függően szükség szerint.
- Koronaalakító és ágritkító metszés: szükség szerint.
- Ifjítás: szükség szerint, egyeztetés után, árajánlat alapján.
- Kivágás szükség szerint (életveszély, balesetveszély, vagyoni kár megelőzése esetén) pótlással, előzetes engedély kérésével és egyeztetve, árajánlat alapján.

4.) Örökzöld

- Tányér készítés, kapálás: 3 x
- Hó és fagyvédelem: szükség szerint
- Permetezés: szükség szerint, ajánlatba tartozik a felhasznált anyag is.

5.) Évelő és árnyéki évelő:

- Ültetés, pótlás: egyeztetés után, árajánlat alapján
- Talajjavítás: egyeztetés után árajánlat alapján.
- Kapálás, gyomlálás: szükség szerint minimum 1 x

6.) Mobil növényládák:

- Talajcsere, utántöltés: szükség szerint, ajánlathoz tartozik a felhasznált anyag is.
- Gyomlálás: szükség szerint, minimum 5 alkalommal.
- Talajlazítás: szükség szerint

7.) Hulladékgyűjtő edények, kerékpártároló

- szükség szerinti felületkezelése,
- hulladékgyűjtő edények meghibásodások, rongálások javítása 30.000.-Ft/év értékhatárig, felette külön árajánlat elfogadásával történő javítása, illetve cseréje szükség szerint
- festett fémrészek foltszerű javítása, évente a felület 10 %-ra költségelve
- 3. évben a teljes felület festése, mázolósa,
- területen lévő köztéri szemetesek rendszeres ürítése
- terület tisztántartása (zöldhulladék, szemét elszállítása).

III. Út és térfelületek, valamint hóeltakarítás, síkosság-mentesítés

- Kavics és zúzott kő burkolat: sarabolása, gyom-mentesítése szükség szerint.
- Lejárók, garázslehajtó, valamint a lépcsők takarítása.
- Felszíni parkoló takarítása, síkosságmentesítése.

- Hó-eltakarítás: a díszburkolaton, szükség szerint, a Városháza körüli gyalogutak a parkolóktól levezető lépcsőkön, valamint az alagsori garázs lejtős lejárataánál (fűtés nem működése esetén is!).
- Bibó István tér (Vackor Óvoda mellett) díszburkolat síkosság mentesítése. Bérbeadó biztosítja a szóróanyagot.

IV. Park gépészetének üzemeltetése

Bérbeadó biztosítja az alábbiakban felsorolt berendezések rendeltetésszerű használata következtében előforduló meghibásodásainak hibaelhárításához és karbantartásához szükséges szakembereket, szerszámokat és az alábbi rezsianyagokat:

- tömítőanyagok
- ragasztók
- kötőelemek
- csavarok
- alátétek
- szegecsek
- rögzítő elemek
- tiplik
- gyorskötegelők
- csavarlazító
- rozsdamaró
- hegesztő elektróda
- kenőolaj (kivéve olajcsere)
- szigetelőszalag

A fenti anyagok a karbantartási és hibaelhárítási munkák során minősülnek rezsianyagoknak.

1.) TORO automata öntözőrendszer:

Automata: TORO TMC-424

Körök száma: 16 kör

Kiterjedése: 600-700 m

- Tavasszal a vezérlő egység beprogramozását a rendszer vízzel való feltöltését, a téli időszakra a vezérlő kikapcsolását, a rendszer kompresszoros átfűvátását, valamint a szűrők betéteinek áttisztítását Üzemeltető köteles elvégeztetni.
- Meghibásodások, rongálások javítása: szükség szerint, 30.000.-Ft/év összegig, a felett külön árajánlat alapján.
- Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a jele pontban rögzített berendezés karbantartását kivitelező által készített részletes karbantartási terv alapján végzi el (rendelkezésre állás).

2.) Patak vízgépészeti berendezése:

- Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pontban rögzített berendezés karbantartását a kivitelező által készített részletes karbantartási terv alapján végzi el.
- Patakmeder és akna tisztítását, valamint a víz cseréjét szükség szerint kell elvégezni. A tisztításkor keletkező szennyeződések helyszíni tárolása átmenetileg is TILOS!
- Az automata vegyszeradagolóban kb. havonta 1 alkalommal ellenőrizni szükséges a vegyszer fogyását, szükség szerint fel kell tölteni, a vegyszerek beszerzése és költsége az bérbeadót terheli.

- d.) Téli fagyok beállta előtt (október közepe-vége) gravitációsan és kompresszoros átfúvással vízteleníteni kell, tavasszal a rendszert indítani szükséges.
- e.) A fagyos időjárás által keletkező károk ellen a patak meder letakarása október végén (szükség szerint) illetve annak visszabontása április elején (szükség szerint).

3.) Szökőkút vízgépészeti berendezése:

- a.) Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen pontban rögzített berendezés karbantartását a kivitelezővel egyeztetett részletes karbantartási terv alapján végzi.
- b.) Szökőkút medencéjének tisztítását, valamint a víz cseréjét szükség szerint elvégezni. A tisztításkor keletkezett szennyeződések elszállítása a bérbeadó feladata, a szennyeződés helyszíni tárolása átmenetileg is TILOS!
- c.) Az automata vegyszeradagolóban kb. havonta 1 alkalommal ellenőrizni szükséges a vegyszer fogyasztását, szükség szerint fel kell tölteni, a vegyszerek beszerzése és költsége az bérbeadót terheli.
- d.) Téli fagyok beállta előtt (október közepe-vége) gravitációsan és kompresszoros átfúvással vízteleníteni kell, tavasszal a rendszert indítani szükséges.
- e.) A fagyos időjárás által keletkező károk ellen a patak meder letakarása október végén (szükség szerint) illetve annak visszabontása április elején (szükség szerint)

4.) Kerti csap:

- őszi víztelenítés
- tavaszi ellenőrzés, karbantartás
- szükség szerinti javítás

4. sz. melléklet

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]