

FELADATLEÍRÁS

Műszaki ellenőri tevékenység ellátása a 1076 Budapest, Verseny utca 22-24. (hrsz.: 32934) cím alatt épülő új lakóépület építésére vonatkozó kivitelezési munkák tekintetében.

Nyertes ajánlattevő által ellátandó feladatok:

➤ **Nyertes ajánlattevő az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 16. § (2) - (3) bekezdés szerinti feladatok köteles ellátni, azaz:**

- (2) Az építési műszaki ellenőr az építőipari kivitelezési tevékenység teljes folyamatában elősegíti és ellenőrzi a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések és a kivitelezési dokumentáció betartását.
- (3) Az építtető helyszíni képviselőjeként – ha a felek további feladatokról nem állapodtak meg – az építési műszaki ellenőr feladata:
 - a) a Méptv. 66. § (2) bekezdés d), g), h), i) és k) pontjában, valamint 70. § (5) bekezdésében meghatározottak,
 - b) az építőipari kivitelezési tevékenység, az építési-szerelési munka szakszerűségének ellenőrzése a végleges építési (létesítési) engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott vagy az egyszerű bejelentés építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció alapján,
 - c) az építmény kitűzése helyességének, szükség esetén a geotechnikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
 - d) az e-építési napló(k) ellenőrzése, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, észrevételezése,
 - e) a hibák, hiányosságok, eltérések feltüntetése az e-építési naplóban,
 - f) a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építtető részére,
 - g) az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése, a műszakilag indokolt további vizsgálatok meghatározása, az ellenőrzések és a vizsgálatok adatainak, valamint a szükséges intézkedések meghatározásának bejegyzése az e-építési naplóba,
 - h) az átadás-átvételi eljárásban való részvétel,
 - i) egyes építményszakaszok műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése,
 - j) a beépített építési termékek teljesítmény nyilatkozatai meglétének ellenőrzése,
 - k) az építési műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az e-építési naplóban, l) műszaki kérdésekben az építtető döntéseinek előkészítése,
 - m) műszaki kérdésekben javaslattétel (pl. szakértő bevonására),
 - n) pénzügyi elszámolások, felmérések ellenőrzése,
 - o) teljesítésigazolás
 - oa) kiállítása és átadása vagy megküldése a fővállalkozó részére,
 - ob) rögzítése az e-építési naplóban a fővállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől – ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától – számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,
 - p) az építtetővel az o) pontra vonatkozó eltérő megállapodás esetén műszaki igazolás kiállítása,

- q) a szerződésben meghatározott vállalkozói díj a számlázható összegre tett javaslat eltérése esetén az eltérés indoklása
- r) az építés helyszínén az építőipari kivitelezési tevékenységnek a szerződésben meghatározott időközönkénti, de legalább tíz naponként ellenőrzése, és annak az e-építési naplóban történő rögzítése eseti bejegyzéssel, valamint
- s) a 13. § (3) bekezdés o)–p) pontjában foglaltak teljesülésének ellenőrzése.



Nyertes ajánlattevő további - a hivatkozott jogszabályhelyen nem nevesített - feladatai még:

▪ **1. Az ajánlatkérési fázis (azaz a kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás) további szolgáltatásai:**

- Részvétel – műszaki szakértelmű tagként – a közbeszerzési bírálóbizottságban.
- A kivitelezői ajánlatadási és vállalkozási feltételrendszer kialakítása, szakmai közreműködés a kivitelezővel/kivitelezőkkel megkötendő építési szerződés(ek) előkészítésében.
- A benyújtott árajánlatok műszaki és pénzügyi összehasonlítása, a kapott árajánlatok összehasonlítása a munkálatok megfelelő, előirányzott költségvetéseivel.
- Az ajánlattevők által esetlegesen ajánlott alternatív műszaki megoldás értékelése (elfogadása, szükség esetén elutasítása), a változtatás pénzügyi vonatkozásainak értékelése az Ajánlatkérőnek.
- Az értékelhető árajánlatok kidolgozásának elősegítése érdekében az esetlegesen nem érthető műszaki kérdések tekintetében értelmező szerepkör betöltése a tervező segítségével.
- Közreműködés a kivitelezési szerződés(ek) aláírásához szükséges dokumentáció elkészítésében.

▪ **2. A kivitelezési fázis (időszak) szolgáltatásai:**

- Az organizációs feltételek érvényre juttatása, ismertetése és betartatása a kivitelezés nyertes ajánlattevőjével (kivitelezővel), a nyertes ajánlattevő (kivitelező) által készített organizációs terv véleményezése, szükség szerinti javíttatása és a kivitelezés teljes időtartama alatti betartatása.
- A munkaterület átadásának lebonyolítása körében:
 - a munkaterület átadás megszervezése és annak dokumentálása;
 - az érintettek meghívása az átadásra;
 - az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges jogszabályban előírt dokumentumok (tervek) meglétének ellenőrzése, az elektronikus építési napló készenlétbe helyezése, kivitelezők figyelmének felhívása az örökségvédelemmel érintett területek jelentőségére
 - az építési napló megnyitása Ajánlatkérő felhatalmazása alapján és az érintett felek behívása a naplóba.

- Heti rendszerességgel kooperációs értekezlet – előre rögzített tematikával történő - szervezése, levezetése és emlékeztető készítése. A kooperációkon az ajánlatkérői érdekek és követelmények teljeskörű képviselője.
- A projekt lebonyolításához szükséges időpontokhoz kötődő előrehaladás ellenőrzése. Ennek keretében:
 - 15 napnál hosszabb lemaradás, illetőleg előre látható lemaradás esetén azonnali jelzés és javaslattevés Ajánlatkérő felé;
 - a kivitelezés ütemének folyamatos nyomon követése, az építési ütemtervek havonta történő felülvizsgálata, egyeztetése, az esetleges kockázatok elemzése;
 - a határidők betarthatóságának elősegítése, az esetleges elmaradásokból eredő károk minimalizálásának elősegítése.
- A tervváltozások követése, az alábbiak szerint:
 - a terv változások műszaki felülvizsgálata, szükségességének ellenőrzése, a változásokból eredő pótköltségek minimalizálásának kidolgozása,
 - a kivitelezési munkák során műszaki szükségességből, ajánlatkérői érdekből vagy egyéb külső tényezők által következő változásokból felmerülő pótmunkákra vonatkozó kivitelezői ajánlatok felülvizsgálata. E körben a műszaki indokoltság-, továbbá a mennyiségi és költségellenőrzés. Közreműködés a közbeszerzési rendelkezéseknek megfelelő megoldás kidolgozásában. Javaslattevés Ajánlatkérő felé.
 - a műszaki módosítások regisztrálása, a változások egyeztetése a kivitelezővel, illetve szükség esetén a tervezővel. A felmerült változás kihatásának időbeli és pénzügyi vizsgálata és becslése.
 - A kivitelezői érdekből készült esetleges tervmódosítások, gyártmány tervek felülvizsgálata, műszaki észrevételek kidolgozása, az ajánlatkérői követelmények betartásának ellenőrzése. Javaslattevés a tervdokumentáció ajánlatkérői jóváhagyására.
- A kivitelezés ellenőrzése:
 - Az építőipari kivitelezési tevékenység, az építési-szerelési munka műszaki ellenőrzése a jogerős építési (létesítési) engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció alapján a beruházás érdekeinek megfelelően. Az engedélyekben és a tervdokumentációkban foglaltak betartatása.
 - A kivitelezés megkezdése előtt a generálkivitelezői felelősségbiztosítás meglétének ellenőrzése, valamint a generálkivitelezői szerződésben meghatározott garanciák meglétének ellenőrzése.
 - A kivitelezés megkezdése előtt a kivitelezéssel összefüggésben lehetségesen érintett közterületek, szerkezetek, utak, járdák, környező épületek, stb. állapotrögzítő dokumentációjának elkészítésének számonkérése a kivitelezőn (nyertes ajánlattevőn).
 - Gondoskodás az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének az építésfelügyeleti szervhez történő jogszabályban előírt bejelentéséről és az ehhez szükséges mellékletek előállításáról. Ennek keretében egyebek mellett az építési törvényben meghatározott esetekben személyes adatok közzétevése, illetve külön jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentése.
 - A munkaterület átadás-átvételi eljárás lebonyolítása, az erre vonatkozó átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele, továbbá az elektronikus építési napló megnyitása.

- A geodéziai kitűzés helyességének, szükség esetén a geotechnikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése.
- Az építési naplók ellenőrzése és minimum hetente történő bejegyzés, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, észrevételezése. Ajánlatkérő tájékoztatása az építési naplóban történő kivitelezői bejegyzésekről.
- A 191/2009. (IX.15.) Korm.rendelet 24. § (3) bekezdése szerint elektronikus naplót (E-napló) kell vezetni. Az E-naplóba legalább heti egy alkalommal bejegyzést kell tenni a munkavégzésre vonatkozóan, illetve hiányosságok, eltérések észlelése során azok tényét fel kell tüntetni és a hiányosságok megszüntetése érdekében szükséges intézkedéseket meg kell tenni, ezekről Ajánlatkérőt tájékoztatni szükséges. A kivitelezői bejegyzések ellenőrzése és megválaszolása során az ajánlatkérői érdekeket szem előtt tartva kell eljárni.
- A hibák, hiányosságok, eltérések feltüntetése az építési naplóban.
- Az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése, a műszakilag indokolt további vizsgálatok meghatározása, az ellenőrzések és a vizsgálatok adatainak, valamint a szükséges intézkedések meghatározásának bejegyzése az építési naplóba.
- Minőségbiztosítási és Mintavételi Terv, valamint Technológia Utasítás készítése a nyertes ajánlattevővel (kivitelezővel), ezek véleményezése és javíttatása, majd ajánlatkérői jóváhagyásra történő előterjesztés.
- Az előírt minőség teljesítése érdekében a Minőségbiztosítási Tervben foglaltak végrehajtásának ellenőrzése, az ellenőrzés tényének és eredményének a Minőségbiztosítási tervnek megfelelő dokumentálása.
- Az építményszerkezetek megfelelő műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése.
- A beépített építési termékek teljesítmény nyilatkozatai meglétének ellenőrzése.
- Annak ellenőrzése, hogy az építménybe csak a tervező által a kivitelezési dokumentációban meghatározott, az Étv. 41. §-a szerinti, legalább az elvárt műszaki teljesítményű építési termék kerüljön beépítésre, továbbá a szakszerű beépítés ellenőrzése.
- Műszaki kérdésben Ajánlatkérő döntésének előkészítése, javaslatlattel.
- Műszaki tartalmi eltérések esetén az egyenértékűség igazolása, szükség szerint egyeztetés a tervezővel, véleményezés és javaslatlattel (akár szakértő bevonására is) Ajánlatkérő felé; döntést követően a változtatás elrendelése, annak megvalósulásának ellenőrzése.
- A kivitelezési munkák során műszaki szükségességből, ajánlatkérői érdekből vagy egyéb külső tényezők által következő változásokból felmerülő pótmunkákra, elmaradó tételekre vonatkozó kivitelezői ajánlatok felülvizsgálata. E körben a műszaki indokoltság-, továbbá a mennyiségi és költségellenőrzés. Közreműködés a közbeszerzési rendelkezéseknek megfelelő megoldás kidolgozásában. Javaslatlattel Ajánlatkérő felé a pótmunkák műszaki tartalmának és költségének elfogadására.

Műszaki ellenőri tevékenység ellátása
EKR000765352025

- A kivitelezési szerződésben rögzített részteljesítések mennyiségi és minőségi ellenőrzésének elvégzése, javaslattétel Ajánlatkérő felé.
- Havi jelentés készítése az Ajánlatkérő által elvárt (meghatározott) struktúrában a kivitelezési munkák előrehaladásáról az alábbi információk megadásával:
 - kivitelezés előrehaladása,
 - a szerződésekben meghatározott határidők betartása,
- A kiadások és a kivitelezés előrehaladásának rendszeres felügyelete, aktualizálása a költségkalkulációhoz, illetve a kivitelezési ütemtervhez viszonyítva, a kivitelezésre irányuló szerződésében rögzített kötelezettségekkel összhangban, Ajánlatkérő tájékoztatása az előbbiek szerinti jelentésben.
- Teljesítésigazolás szignálása.
- A szolgáltatás időtartama alatt valamennyi utasítás, nyilatkozat – beleértve a készrejelentési nyilatkozatot, a hibajavítás befejezése, végszámla, garancia nyilatkozatok, vélemények, döntések, felszólítások – megtételének ellenőrzése.
- A kivitelező tájékoztatásainak felügyelete az építésügyi szabályzatokkal és rendelkezésekkel, az építésügyi és tűzvédelmi előírásokkal, a projekttel kapcsolatos valamennyi hozzájárulással, engedéllyel való összhang érdekében.
- Az EU szabványok és a hatályos magyar jogszabályok szerinti munka-, baleset-, tűz-, vagyon- és egészségvédelmi előírások betartatása.
- Az építési engedélyen túl a kivitelezéshez szükséges egyéb engedélyek, hozzájárulások beszerzésének számonkérése (közút behajtási engedély, közterület, járdák használata, stb.).
- Ajánlatkérő írásban és késedelem nélkül történő tájékoztatása valamennyi észszerűen elvárható információról a kivitelezésre vonatkozó szerződéssel és annak teljesítésével kapcsolatban, különösen a következőkről:
 - minden olyan körülményről, mely kihatással lehet a projekt kivitelezésére, módosíthatja a projekt pénzügyi megvalósíthatóságát, csökkentheti a beruházás minőségét vagy használatát, esetleg növelheti a befejezéshez szükséges időt;
 - a kivitelezésre irányuló szerződéshez kapcsolódó késedelmekről;
 - a hibás vagy hiányos teljesítésekről.
- Igény esetén Ajánlatkérő (vagy képviselőinek) kíséréte az építési területen folytatott bejárások során, az ajánlatkérői képviselők fogadása a projekt bármely ügye kapcsán, beleértve bármely a kivitelezést érintő ellenőrző vizsgálat lefolytatását.
- Ajánlatkérő értesítése a kivitelezés műszaki átadást megelőző bejárásá(i)ról.
- Hatósági, szakhatósági, közműszolgáltatói egyeztetéseken szükség szerinti részvétel, azokon az ajánlatkérői érdekek képviselete: A létesítési és építési engedélyezési eljárások folyamatos figyelemmel kísérése, Ajánlatkérő folyamatos tájékoztatása.
- Változtatás menedzsment:
 - (műszaki avagy gazdasági szükségességből indokolt) változtatási igények artikulálása Ajánlatkérő nevében, illetőleg Ajánlatkérő felé;

Műszaki ellenőri tevékenység ellátása
EKR000765352025

- Ajánlatkérő számára döntés előkészítő anyag(ok) készítése, a szükségesség okainak bemutatása, a műszaki, pénzügyi és kockázati hatások feltárása;
- a kivitelezés során felmerült műszaki módosítások regisztrálása, a változások egyeztetése a kivitelezővel, a tervező szükség szerinti bevonása;

- Műszaki átadás-átvétel eljárások megszervezése és lebonyolítása:
 - a kivitelező készrejelentése alapján az érintett felek meghívása az eljárásra (különös tekintettel a hatóságokra, szakhatóságokra és közműszolgáltatókra);
 - az elkészült beruházás műszaki átadás-átvételi eljárásának lefolytatásának Ajánlatkérő nevében;
 - a kivitelezési szerződés szerinti teljesítés teljeskörűsége és az előírt műszaki paraméterek teljesítésének ellenőrzése (a részletes követelményeket a következő pont tartalmazza).

▪ **3. A beruházás lezárásához kapcsolódó szolgáltatások, garanciális feladatok:**

- **Műszaki átadás-átvételi eljárás intézése:**

- A kivitelező készre jelentése alapján a beruházás elkészültének ellenőrzése és a (rész- és végső) műszaki átadás-átvételi eljárás - szükség esetén próbaüzem - koordinálása Ajánlatkérő nevében, jegyzőkönyvezés.
- Műszaki hibalista készítése. A hibalistát átadja a kivitelezőnek, ellenőrzi és felügyeli a hibalista tételeinek kijavítását;
- A kivitelezési szerződés szerinti teljesítés teljeskörűsége és az előírt műszaki paraméterek teljesítésének ellenőrzése.
- Műszaki átadás-átvételi eljáráson az elkészült létesítmények ellenőrzése, mennyiségi hiányok és javítandó minőségi hibák tételes rögzítése, továbbá – szükség szerint – a nem szerződésszerű minőségben készült munkák értékcsökkenésének egyértelmű meghatározása és az értékcsökkenés mértékének rögzítése.
- Kivitelező részéről átadásra kerülő átadási („as built”) tervdokumentáció hiba és hiánymentességének ellenőrzése:
 - Átadási dokumentációk tartalmának ellenőrzése. Ellenőrizni szükséges a beépített termékek gyártó által kiadott teljesítménynyilatkozatokat, azok érvényességét. Számon kell kérni a kivitelezőn és ellenőrizni az átadási dokumentációt, a karbantartási és üzemeltetési kézikönyveket, a megvalósulási terveket, az alvállalkozók és beszállítók által összeállított információk összesítését és rendszerezését, továbbá valamennyi felelős műszaki vezető nyilatkozatát.
 - Beépítésre került szerkezetek és leszállított eszközök vonatkozásában használati és karbantartási útmutató ellenőrzése.
 - A műszaki átadás-átvételi dokumentáció átnézése, ezt követő átadása Ajánlatkérőnek, ennek során írásban történő nyilatkozattétel a dokumentáció mennyiségi, tartalmi és műszaki hiánymentességéről.

Műszaki ellenőri tevékenység ellátása
EKR000765352025

- Minden, a későbbi üzemeltetéshez, felújításhoz, módosításhoz szükséges elektronikus, szerkeszthető(!) dokumentáció ellenőrzése, rendszerezése (szakágak, funkciók, stb. szerint) és átadása az Ajánlatkérőnek.
- **Engedélyezési és átadási feladatok:** A projekt aktiválásban, illetve az esetleges szolgáltatói, önkormányzati vagyonátadásban való műszaki közreműködés, a rendszeres vagyonkezelői adatszolgáltatás támogatása.
- **Közreműködés a kivitelezési szerződés lezárásában:**
 - Javaslattétel Ajánlatkérőnek a lezárásra és elszámolásra.
 - A szerződés lezárása érdekében egyeztető tárgyalások összehívása, ezeken Ajánlatkérő érdekeinek képviselője.
 - Műszaki tartalmi eltérések véleményezése és javaslattétel Ajánlatkérő felé.
 - A kivitelezési szerződésben kikötött szerződést biztosító (megerősítő) mellékkötelezettségek (garancia, kötbér, minőségi levonás, stb.) szükség szerinti érvényesítésére vonatkozó javaslattétel Ajánlatkérő felé.
 - A Záró teljesítésigazolás(ok) szignálása, a végszámla tartalmi ellenőrzése.
- **Garanciális feladatok:**
 - A kivitelezési szerződésben meghatározott garanciális időszakban (36 hónap) évenkénti bejárás és a garanciális bejárás szervezése, lebonyolítása. Ajánlatkérő, mint üzemeltető által összeállított, továbbá az egyéb módon rögzített hibák listájának ellenőrzése (garanciális és az üzemeltetésből fakadó hibák szempontjából) és a hibajavítási határidők meghatározása a kivitelezővel történt egyeztetésnek megfelelően.
 - Részvétel a garanciális időszakban esedékes garanciális bejárások és az utófelülvizsgálati bejárások, bejárások dokumentálása.
 - Garanciaproblémák bonyolítása: hiba listázás és kiértékelés.
- **Felügyeli, továbbá a kivitelező és a szükséges szakértők bevonásával koordinálja a kivitelezői szerződés hatálya alatt a műszaki átadás-átvételt megelőzően előírt bármilyen vizsgálat elvégzését,** biztosítva ezzel, hogy a generálkivitelezői szerződés előírásai teljesüljenek. Kiadja a műszaki átadás-átvételi lezárás jegyzőkönyvét.

A műszaki ellenőrzés gyakorisága:

Ajánlatkérő legalább heti 3 napi személyes jelenlétet követel meg minden érintett szakterület vonatkozásában, továbbá elvárás a heti 1 kivitelezési kooperáción történő személyes részvétel (minden érintett szakterület vonatkozásában).