**A kivitelező kiválasztására és  
az eljárásra vonatkozó   
időbeli és módszertani előírások**

**A pályázónaka kivitelező cég kiválasztáskor az alábbiak szerint kell eljárnia, ha a pályázat szerinti beruházás a közbeszerzési törvény szerint nem közbeszerzés köteles.**

A pályázólegalább három, az előírt regisztrációs felületen regisztrált kivitelezőnek (ajánlattevőnek) köteles egyidejűleg írásbeli, a csatolt minta szerinti ajánlattételi felhívást küldeni. Az ajánlattétellel együtt csatolandó a Pályázati Útmutató, melynek ismerete a kivitelező számára elengedhetetlenül szükséges ahhoz, hogy az ajánlattétel érvényes legyen. Az ellenszolgáltatás teljesítésének feltételeit a Pályázati Útmutató tartalmazza, melyeket a kivitelezővel kötendő feltételes szerződésnek is tartalmaznia kell (pl.: önrész kifizetése, biztosíték visszatartás, engedményezés).

Az ajánlattételi felhívás mellékleteként csatolandó a meglévő és tervezett állapotra vonatkozóan elkészített energetikai tanúsítás, valamint az energetikai felújítási javaslat.   
A kivitelező(k) által készítendő árajánlat kötelezően előírt formája meghatározott (Pályázati Útmutató 4. sz. melléklete), ennek elérhetőségét vagy a kiegészített adatokkal ellátott mintát is az ajánlattételi felhíváshoz mellékelni kell.

**Az ajánlattételi felhívást a mellékelt adatlap felhasználásával kell megtenni.**

A beérkezett ajánlatok elbírálásában javasoljuk, hogy legalább három fő vegyen részt a lakóközösség megbízásából, akik lehetőség szerint az adott épületben lakástulajdonosok.

Amennyiben a kiküldött ajánlattételi felhívásokra nem nyújtott be legalább három ajánlattevő ajánlatot jegyzőkönyvben rögzítendő. Ajánlatkérőa beérkezettajánlat(ok) alapján bírálhat.

Az eljárásban az ajánlatkérő az ajánlattételi felhívásban meghatározott feltételekhez, az ajánlattevő pedig az ajánlatához tettekhezvan kötve, kivéve tárgyalásos eljárás esetén.   
A tárgyalás azonban nem járhat azzal, hogy az eljárás alapján megkötött feltételes szerződés tárgya, illetőleg feltételei olyan jellemzőjében, illetőleg körülményében tér el a közbeszerzés nélküli eljárás tárgyától, illetőleg megadott szerződéses feltételektől, amely nem tette volna lehetővé a közbeszerzés nélküli eljárás alkalmazását. A tárgyalások befejezésével ajánlati kötöttség jön létre.

Az ajánlatkérő az ajánlatok elbírálásának befejezésekor írásbeli összegezést köteles készíteni az ajánlatokról. Az írásbeli összegezést az ajánlatkérő köteles a szerződéskötés előtt az összes ajánlattevőnek megküldeni, valamint a közgyűléssel ismertetni. A lakóközösség számára legmegfelelőbb kivitelező kiválasztásáról közgyűlési határozatot kell hozni, és a pályázathoz benyújtandó közgyűlési jegyzőkönyv-kivonatban rögzíteni kell.

Az eredményes,egyszerű közbeszerzés nélküli eljárás feltételes szerződéskötéssel zárul le.

**Ajánlattételi felhívás**

(A ZFR-TH/15 kódszámú pályázati kiírás keretében 2011. évi CVIII. törvény a közbeszerzésekről hatálya alá nem tartozó beszerzésekhez)

**Adatok:**

Ajánlatkérő neve:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ajánlatkérő címe:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Kapcsolattartó neve:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ajánlatkérő elérhetőségei:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Ajánlattételi felhívás tárgya:**

Amellékelt dokumentumok szerinti valamennyi, kivitelezőre vonatkozó előírás figyelembevételével a felújítási javaslatok szerinti alábbi munkálatok elvégzése:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Egyéb adatok:**

A teljesítés helye:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ajánlattételi határidő:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Az ajánlat benyújtásának címe:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Az ajánlattétel nyelve:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Hiánypótlás lehetősége vagy annak kizárása:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Az ajánlatok elbírálásának módja: tárgyalásos / tárgyalás nélküli\*

Az eljárás fajtája: tárgyalásos / tárgyalás nélküli\*

Az eredményről szóló tájékoztatás tervezett időpontja:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Keltezés: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

aláírás

**Mellékelt dokumentumok:**

-Pályázati Útmutató

-Energetikai tanúsítványok (eredeti és tervezett állapotra) és felújítási javaslat

-Pályázati Útmutató szerinti mintaköltségvetés, illetve annak elérhetősége, ami szerint köteles az ajánlattevő a tervezett munkálatokat beáraznia

*\* Megfelelő rész aláhúzandó.*

**A Pályázat előkészítésére javasolt,   
egyszerűsített, összefoglaló folyamatleírás**

## 1. lépés: Döntés a pályázatban való részvételről

## Javasolt egy előzetes közgyűlés megtartása és határozathozatal a pályázaton való részvételről és a pályázó képviseletére jogosult személymegbízásáról, aki megrendeli az épület energetikai felmérését. E közgyűlés nem kötelező, az erről szóló jegyzőkönyvet nem kell a pályázati dokumentációhoz csatolni.

Jelezni kell a lakóközösség felé, hogy az előkészítés folyamatában a statikai nyilatkozatnak, az energetikai tanúsítványoknak és az esetlegesen hitelígérvény beszerzésének van költségvonzata.

A szakértő díjakat mértékénél a Mérnökkamara 2014. évi ajánlott díjszabása irányadó.

## 2. lépés: A korszerűsítéssel érintett épület statikai vizsgálata, energetikai felmérése, a tervezett korszerűsítés munkanemeinek meghatározása

## Statikai nyilatkozat beszerzése

## Statikus mérnök megbízása olyan nyilatkozat készítésére, mely igazolja, hogy az épületnek nincs állékonysági problémája. Amennyiben van ilyen jellegű probléma, az épület nem vehet részt a pályázatban.

* **Energetikaitanúsítványok elkészíttetése**

Atanúsításokat a meglévő és a tervezett állapotra vonatkozóan szükséges elvégeztetni.

Tanúsítást (számítást) a Magyar Mérnöki Kamara vagy a Magyar Építész Kamara névjegyzékébe felvett tanúsítói jogosultsággal rendelkezők végezhetik.

Magyar Építész Kamara és területi építész kamarák elérhetősége:  [www.mek.hu](http://www.mek.hu)

Magyar Mérnöki Kamara és területi mérnöki kamarák elérhetősége:  [www.mmk.hu](http://www.mmk.hu)

Javasoljuk a SZÉS-6 jogosultsággal rendelkező energetikai szakemberek megbízását, tekintettel arra, hogy e minősítés eléréséhez minimum 8 éves szakmai gyakorlat szükséges.

Amennyiben a tanúsítást és számítást végző szakember nem szerepel a Magyar Mérnöki Kamara vagy a Magyar Építész Kamara névjegyzékében, abban az esetben a benyújtott dokumentumok nem fogadhatóak el, a pályázat elutasításra kerül.

A tanúsítványokhoz tartozó felújítási javaslatnak maradéktalanul összhangban kell lennie a pályázat műszaki tartalmával. A felújítása javaslat reálisan megvalósítható munkanemeket tartalmazzon, a lakástulajdonosok korszerűsítési szándékát tükrözze.

A tanúsításokat a jelenlegi jogszabályi követelményeknek megfelelően kell elkészíteni a Pályázati Útmutatóban ismertetett szigorúbb szerkezeti elvárások figyelembevételével.

## 3. lépés: Kivitelező kiválasztása

A felújítási javaslatban szereplő műszaki tartalom alapján kivitelezői versenyeztetési eljárás keretében **kivitelezői ajánlatkérés**(ajánlatkérő minta használata kötelező) szükséges.

A Pályázónak **egy kivitelezővel kell kötnie feltételes vállalkozási szerződést** a pályázat keretében megvalósítandó valamennyi kivitelezési munkanemre. A kiválasztott kivitelező (fővállalkozó) igénybe vehet alvállalkozókat.

**Figyelem!**A fővállalkozó és az alvállalkozó is csak regisztrált kivitelezőként végezhet beruházási munkálatot.

*Az árajánlat alapján a főbb támogatható munkanemek, illetve a kapcsolódó tevékenységek egyértelműen azonosíthatók kell, hogy legyenek, az árajánlatokat az összehasonlíthatóság érdekében a Támogató által biztosított költségvetési minta szerint kötelező elkészíttetni. Különös figyelmet kell fordítani a betervezett építési anyagok minőségére, mivel ez az egyik fő elbírálási szempont. Minél jobb minőségű termékek kerülnek betervezésre, beépítésre, annál jobb helyet foglal el a Pályázó lakóközösség a döntési rangsorban.*

## 4. lépés: A korszerűsítés költségeinek összesítése, a forrásösszetétel meghatározása

Kivitelező és a szakértői költségek, valamint a várható állami támogatás összegének ismeretében dönteni kell az önrész biztosításának formájáról. Ez lehet a lakóközösség számláján meglévő összeg, a helyi önkormányzat által biztosított támogatás, a lakóközösség által felvenni szándékozott hitel, ESCO szerződés által biztosított fedezet, egyéb (önkormányzati) támogatási lehetőség.

**Figyelem!**A közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény előírása értelmében a nemzeti értékhatárt elérő, de az uniós értékhatárt el nem érő értékű építési beruházás esetén 75% feletti támogatás esetén a Pályázó szervezet ajánlatkérőnek minősül, a kivitelező kiválasztás közbeszerzés köteles. Kizárólag csak jelen konstrukció nyújtotta állami pályázati támogatást igénybe véve a beruházás nem közbeszerzés köteles, de egyéb, pl. önkormányzati támogatás esetében már fennállhat ez a kötelezettség. A közbeszerzési kötelezettség megállapításához minden esetben a hatályos közbeszerzési törvényt kell alkalmazni!

Hitelfelvételi szándék esetén a hitelígérvény beszerzését meg kell kezdeni, hogy a közgyűlési határozathozatalhoz rendelkezésre álljon a finanszírozási ajánlat.

* **A hitelígérvénnyel szembeni elvárások:**
* tényleges hitelbírálat előzze meg;
* kötelező érvényű finanszírozási ajánlatnak kell lennie (a kötelező érvény itt a Hitelintézetre vonatkozik, Társasházat nem kötelezheti a hitel felvételére a hitelígérvény);
* a saját forrás biztosításához szükséges;
* tartalmazza a Pályázati Útmutatóra történő konkrét (ZFR-TH/15) hivatkozást;
* a kiállítás dátumától számított legalább 180 napig legyen érvényes.

## 5. lépés: Közgyűlési határozathozatal

Az energiatanúsítványok és a beérkezett árajánlatok képezik a közgyűlési határozat műszaki, költségvetési mellékletét.

A határozathozatal történhet közgyűlésen, részközgyűlésen vagy írásbeli szavazással.

A határozatról szóló jegyzőkönyvkivonatot a Pályázati Útmutató 2. sz. melléklete szerinti formában kell benyújtani.

A jogszabályoknak és a Pályázati Útmutatóban foglalt egyéb feltételeknek megfelelő határozathozatalt követően aláírásra kerülhet a feltételes vállalkozói szerződés.

## 6. lépés: A pályázat benyújtásához szükséges dokumentumok beszerzése

A Pályázati Útmutató 10.2. pontjában felsorolt valamennyi dokumentum beszerzése kötelező, a benyújtást követően nincs lehetőség ezen dokumentumok hiánypótlására!