ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZRT.
1033 Budapest, Mozaik utca 7., postacím: 1300 Budapest 3., Pf.: 39.
telefon: +36 1 430 3460, fax: +36 1 430 3462, e-mail cím: info@ovzrt.hu
adószám: 23445079241, cégjegyzékszám: 01-10-047113

AJÁNLATTÉTELI FELHÍVÁS

Az Ajánlatkérő:

Név: **Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Székhely: 1033 Budapest, Mozaik utca 7.

Cégjegyzék szám: 01-10-047113

Kapcsolattartó az Ajánlatkérő részéről:

Név: Huja Adrienn

E-mail: huja.adrienn@ovzrt.hu

Mobil: +36 20 282 7203

Az Ajánlatkérő tevékenységéről további információk a www.ovzrt.hu honlapon találhatók.

1. A beszerzés tárgya:

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. ajánlatot kér a 1036 Budapest, Lajos utca 136–138. szám alatti ingatlanra az utcai épületszárny teljes nyeregtetőjének cseréjéhez szükséges, kivitelezői ajánlatkérésre alkalmas tervdokumentáció elkészítésére és a kapcsolódó tervezői művezetésre. Az épület jelenleg a Goldberger Múzeumnak ad otthon (Goldberger Textilipari Gyűjtemény). A feladat a Lajos utca felé és az udvar felé lejtő tetősíkra, a teljes fedélszékre és héjazatra, valamint a megmaradó épületrészekhez való csatlakozásokra terjed ki. A múzeum a kivitelezés során is működik.

2. Részletes műszaki feladatleírás

Az Ajánlattevő ajánlati ára az alábbi feladatok teljes körű elvégzését tartalmazza.

2.1. Felmérés és a beavatkozás lehatárolása

Az Ajánlattevő azonosítja a fedélszék fő- és mellékállásait, a felfekvéseket, a tetőgerinc, az ereszek és a csatlakozó tetők szintjeit. Felméri mindkét tetősík geometriáját, a héjazatot, a tetőablakokat, a szegélyeket és a csapadékvíz útját. A felmérési alaprajzon egyértelműen elválasztja a bontandó tetőt, a megtartandó szomszédos szerkezetet és az érintett csatlakozási sávot.

A fotókat helyazonosítókkal kapcsolja a felmérési rajzhoz és a szakvélemény hibaindexeihez. Külön jelöli a takart elemeket, az időközben észlelt állapotváltozást, valamint azt, ha a szakértői vázlat és a felmért állapot eltér. A szakvélemény záradéka 12 hónapos érvényességet rögzít. Az Ajánlattevő a felhasználás időpontjában értékeli az aktualizálás szükségességét.

2.2. Tartószerkezet és faanyagvédelem

A kétállószékes fedélszék cseréjéhez az Ajánlattevő meghatározza a teherátadás útját a szarufáktól és szelemenektől a falakig, illetve az esetleg érintett födémszerkezetig. Megvizsgálja a megmaradó fogadószerkezetek állapotát és az új tetőből rájuk jutó terheket. A terv tartalmazza az elemek méretezését, kiosztását, merevítését, kapcsolatait, lehorgonyzását és a felfekvések részleteit.

A bontási és építési sorrendhez meghatározza az átmeneti állékonyság követelményeit, az ideiglenes megtámasztás helyét és szükséges időtartamát. Megjelöli, mely feltételeket kell a héjazat vagy a takarások megnyitásakor ellenőrizni, és mely következő munkafázis függ az ellenőrzés eredményétől.

Az új faanyagra megadja a szerkezeti és faanyagvédelmi követelményeket. A műszaki leírás kitér a fertőzött bontási anyag elkülönítésére és elszállítására, az új faanyag védett tárolására, a megmunkált felületek kezelésére, továbbá a csatlakozó, megmaradó faszerkezetek védelmére.

2.3. Az ajánlatadási bejárás és a tervezési felmérés határa

Az ajánlatadás feltétele a hozzáférhető tetőrészek helyszíni szemrevételezése az Ajánlatkérő által biztosított két alkalom egyikén. A bejárás kizárólag szemrevételezésre terjed ki. A nyertes Ajánlattevő a szerződés teljesítésekor mérethelyes geometriai felmérést készít az új tető tervezéséhez. Célzott bontás, feltárás és annak visszazárása nem része a megbízásnak.

2.4. Építészet, tetőfedés és csapadékvíz-elvezetés

Az Ajánlattevő dokumentálja a meglévő tetőidomot, az utcai nézetet, a hódfarkú cserépfedést és az ökörszemablakok geometriáját. Az új héjazat anyagát, színét, kiosztását és az új tető megjelenését az örökségvédelmi egyeztetésre bemutatható rajzokkal és anyagjavaslattal előkészíti. Ha valamely részlet megtartása előírás, rajzon azonosítja, és bemutatja a teljes cserére gyakorolt következményt.

Kidolgozza a rétegrendet, az alátéthéjazatot és annak vízelvezetését, a lécezést és a szükséges átszellőzést. Külön részletrajzot készít a gerincről, ereszről, az ökörszemablakok sarkairól és a csatlakozó falak szegélyezéséről. A hibás szegélyek és elmozdult cserepek környezetében azonosított beázások okát a tervezett részleteknek meg kell szüntetniük.

A csatornák és lefolyók érintett szakaszainál megadja a vízgyűjtő felületeket, a méretezést, a lejtéseket és a meglévő rendszerhez kapcsolódás pontját. A tetőáttöréseket, esetleges villámvédelmi elemeket, tetőkibúvókat és karbantartási útvonalakat fel kell mérni. Az érintett rendszerek bontását, áthelyezését és helyreállítását a megfelelő szakági tervekben össze kell hangolni.

2.5. Múzeumi működés, ütemezés és ideiglenes védelem

Az üzemeltetővel helyiségenként rögzíteni kell az érintett használatot, a látogatói nyitvatartást, a gyűjteményi tárgyak érzékenységét, az anyagszállítás lehetséges időablakait és útvonalait. Az állványozás, emelés és rakodás helyigényét az utcai bejáratokkal, az udvar használatával és az érintett tulajdonosok hozzáférésével együtt kell bemutatni.

Az ütemterv minden bontási szakaszhoz hozzárendeli a munkaterület határát, az ideiglenes lefedést és vízelvezetést, a belső porvédelmet és a helyreállítás sorrendjét. Az üzemeltető

egyeztetett feltételeit alaprajzon kell ábrázolni, beleértve a látogatói, üzemi és menekülési útvonalakat. A helyi korlátozások időtartamát és a zavartalanul használható területeket ütemenként kell megadni.

Ha egy feladat az üzemeltető igényeivel ütközik, az Ajánlattevő az érintett ütem elfogadása előtt bemutatja a megoldást és annak költségét. Az ideiglenes védelemhez szükséges munkákat az árazatlan költségvetésben is önállóan azonosítható tételekkel kell szerepeltetni.

3. Jóváhagyások és tervszolgáltatás

3.1. Tulajdonosi képviselet és hatósági eljárások

Az Ajánlattevő közvetlenül tartja a kapcsolatot az Ajánlatkérő által megjelölt tulajdonosi képviselővel. Az Ajánlatkérő átadja a képviseleti és tulajdonosi ügyintézéshez rendelkezésre álló iratokat és a saját hatáskörébe tartozó meghatalmazásokat. Az Ajánlattevő a képviselővel tisztázza a jóváhagyásra jogosultak körét, a döntés formáját és az esetleg szükséges egyedi nyilatkozatokat.

Az Ajánlattevő a képviselő bevonásával megszervezi a terv bemutatását és a vezetői jóváhagyást. A döntési anyag tartalmazza a beavatkozás területét, az utcai megjelenést, a várható kivitelezési költséget, a múzeum használatát érintő korlátozásokat és a döntést igénylő kérdéseket. Az észrevételekről jegyzéket vezet a tervezői válasszal és az érintett tervlap megjelölésével.

Az Ajánlattevő azonosítja az érintett épületrész nyilvántartási adatait, védettségét és a tervezett munkához tartozó örökségvédelmi, építésügyi, településképi, illetve egyéb szükséges eljárásokat. Az eljárások rendjét és a szükséges mellékleteket már az első szakaszban közli. Meghatalmazással benyújtja a szükséges kérelmeket, kezeli a hiánypótlásokat és dokumentálja a döntésekben előírt feltételek tervi teljesítését. A szükséges engedélyek, hozzájárulások és nyilatkozatok beszerzéséhez kapcsolódó teljes tervezői munkát, ügyintézést, hiánypótlást és a döntések tervi átvezetését az I–III. részfeladat fix díjai tartalmazzák.

3.2. Átadandó dokumentáció és elfogadási feltételek

I. Felmérési dokumentáció	Mérethelyes tetőalaprajz, metszetek, utcai nézet, fényképjegyzék, tartószerkezeti értékelés, lehatárolt műszaki javaslat és előzetes költségbecslés.
II. Bírálati és hatósági dokumentáció	Egyeztetett tetőidom és csomóponti elvek, anyagjavaslat, múzeumi ütemezés, döntési összefoglaló, tulajdonosi és vezetői döntések, hatósági benyújtás igazolása. Az eljárás követése a döntés kézhezvételéig tart.
III. Kiviteli dokumentáció	Tervjegyzék, bontási, építészeti, tartószerkezeti és érintett szakági tervek, számítások, csomópontok, műszaki leírás, ütemezés, döntések és egyeztetési iratok, árazott és árazatlan költségvetés.

Az I–II. részfeladat digitális, a III. részfeladat egy nyomtatott és egy digitális példányban adandó át. Digitális átadáskor PDF és szerkeszthető natív állomány, a költségvetéshez képleteket és mennyiségeket tartalmazó szerkeszthető táblázat szükséges.

4. Költségvetés és tervezői művezetés

4.1. A kivitelezői ajánlatkérés alapja

Az Ajánlattevő azonos tételsorrendű, azonos mennyiségű árazott és árazatlan költségvetést ad át. Az egyes tételeknél az elvégzendő munka, a műszaki követelmény, a mértékegység és a mennyiség legyen egyértelmű. A bontás, elszállítás, ideiglenes védelem, szerkezeti munkák, fedés, bádogozás, járulékos szakági munkák és helyreállítás önállóan visszakereshető legyen.

A csak bontás után mérhető mennyiségeknél fel kell tüntetni a becslés alapját és az ellenőrzés módját. Az új tetőhöz szükséges járulékos munkák mennyiségeit egyeztetni kell a tervlapokkal. Az árazott példány tartalmazza a nettó egységárakat és összesítést.

4.2. Az Ajánlattevő a III. részfeladat fix díja ellenében köteles a kivitelező kiválasztására irányuló beszerzési eljárásban a kiviteli tervdokumentációval kapcsolatban érkező kiegészítő tájékoztatás iránti kérésekre az Ajánlatkérő megkeresésétől számított 2 munkanapon belül írásban, szakmailag megalapozott választ adni. Ha a kérdés a tervdokumentációban nem vagy nem egyértelműen megtervezett kérdést érint, az Ajánlattevő a szükséges kiegészítő tervet, tervmódosítást, illetve a költségvetés javítását is külön díj nélkül elkészíti. Ezen kötelezettség a kivitelezési szerződés megkötéséig, legfeljebb a III. részfeladat teljesítésigazolásától számított 12 hónapig áll fenn.**Eseti művezetés a kivitelezés során**

Az Ajánlatkérő a munkaterület átadásától a sikeres műszaki átadás-átvételig legfeljebb tíz alkalommal rendelhet meg művezetést. Az eseti megrendelésben rögzíti a kérdést, a helyszíni időpontot, a bevonandó szakágat és az elfogadott mérnöknap-ráfordítást. Az ajánlattevő nettó Ft/mérnöknap egységárat ad meg, amely a kiszállást és az írásos állásfoglalást is tartalmazza.

A művezetés kiterjedhet a bontáskor feltárt felfekvések szemléjére, a megmaradó szerkezetek és a terv kapcsolatának ellenőrzésére, valamint a tetőfedési és bádogos részletek tervértelmezésére. Az Ajánlattevő az állásfoglalásban azonosítja a helyet és tervlapot, rögzíti a megállapítást és a szükséges intézkedést. Az eredeti terv hibájának vagy hiányának javítása a tervezési díj része.

Az Ajánlatkérő nem vállal minimumlehívást. Kizárólag az írásban megrendelt, ténylegesen teljesített és igazolt ráfordítás fizethető ki. A havi beszámoló tételenként tartalmazza a megrendelés hivatkozását, a dátumot, az elvégzett feladatot és az igazolt mérnöknapot.

5. Alkalmasság és igazolás

Az ajánlattevő nevezze meg a felelős építész tervezőt, a tartószerkezeti tervezőt és az érintett szakágak közreműködőit. Személyenként adja meg a vállalt feladatot, a végzettséget, a szakmai gyakorlatot és a feladat ellátásához szükséges jogosultság azonosítóját. Közös teljesítésnél mutassa be a tényleges munkamegosztást.

Legalább egy szerződésszerűen teljesített kiviteli tervezési referencia szükséges műemléki vagy helyi egyedi védelem alatt álló épület magastetőjének felújításáról, megerősítéséről vagy cseréjéről, a fedélszék tartószerkezeti beavatkozásával. Átfogó épületfelújítás részeként végzett tervezés is elfogadható. Megadandó a megrendelő, az épület, a védelem jellege, a feladat, a teljesítés ideje, a saját tervezési rész és a megfelelő teljesítésre vonatkozó nyilatkozat.

Az érvényes, alkalmassági feltételeknek megfelelő ajánlatok értékelési szempontja: a legalacsonyabb bruttó értékelési ár. Az érvényes ajánlatok közül az az ajánlat nyer, amelyben az I., II. és III. részfeladat bruttó tervezési díjának összege a legalacsonyabb. Értékelési ár (bruttó Ft) = P1 + P2 + P3, ahol P1, P2 és P3 rendre az I., II. és III. részfeladat bruttó tervezési díja, vagyis az ajánlattételi lapon megadott nettó fix díjnak az ajánlattételi lapon feltüntetett ÁFA-val növelt értéke. A IV. részfeladat nettó mérnöknapi egységárának megadása kötelező, de a művezetés díja az értékelési árba nem számít bele.

6. Értékelés és ajánlattétel

Az ajánlatban az I., II. és III. részfeladat nettó fix díját külön soron és összesítve kell megadni. A IV. részfeladat nettó mérnöknapi díja külön kötelező ajánlati tétel. A tíz lehetséges helyszíni alkalom lehívási felső határ.

Az ajánlatkérő két, előzetesen egyeztetett helyszínbejárási lehetőséget biztosít az utcai nyeregtető és megközelítése megtekintésére, a múzeumi működéshez igazodva. Az ajánlati árat befolyásoló pontosításokat az Ajánlatkérő valamennyi felkért ajánlattevő számára azonos tartalommal adja meg.

Benyújtási határidő: 2027.01.15. 12.00 óra

Ajánlatkérő nyilvános bontást nem tart; az eljárás eredményéről elektronikus úton értesíti az ajánlattevőket. Hiánypótlási lehetőséget biztosít. A hiánypótlásra vagy felvilágosítás adására a felhívás megküldésétől számított 3 munkanap áll rendelkezésre. Hiánypótlás keretében az értékelés alá eső tételek (I-IV. részfeladat) nem módosíthatók, és a hiánypótlás nem eredményezheti az ajánlat lényeges tartalmának megváltoztatását. Ha a hiánypótlás a határidőben nem vagy nem megfelelően történik meg, Ajánlatkérő az eredeti ajánlatot bírálja el. Ajánlatkérő további hiánypótlást nem köteles elrendelni.

Az Ajánlatkérő fenntartja a jogot, hogy az eljárást eredménytelennek nyilvánítsa, illetve az eljárás lezárását követően ne kössön szerződést. Ebből eredően az ajánlattevők az Ajánlatkérővel szemben igényt nem érvényesíthetnek. Az ajánlattétellel kapcsolatos költségek az ajánlattevőt terhelik.

7. Határidők, teljesítésigazolás és fizetés

I. részfeladat	A szerződés hatálybalépésétől 30 naptári nap.
II. részfeladat	Az I. részfeladat elfogadott teljesítésétől 30 naptári nap.
III. részfeladat	A II. részfeladat elfogadott teljesítésétől 30 munkanap.

Ellenőrzés és javítás	Átvételtől 8 munkanap ajánlatkérői ellenőrzés, a javítási észrevételek kézhezvételétől 5 munkanap tervezői javítás. Az ütemezésre gyakorolt hatást írásban kell rögzíteni.
Késedelmi kötbér	Nettó megbízási díj 1%-a / késedelmes naptári nap, maximum 15%
Meghiúsulási kötbér	Teljes nettó megbízási díj 30%-a

A kötbér alapja az I–III. részfeladat nettó fix díjainak összege. A IV. részfeladat késedelme esetén az érintett eseti megrendelés nettó díja.

Az Ajánlattevő a határidőt akadályozó tulajdonosi vagy hatósági döntést, az intézkedés időpontját és a függő munkarészt írásban jelzi. A tényleges, dokumentált külső várakozás az érintett határidőt meghosszabbítja, erre az időre kötbér nem számítható fel. A folytatható feladatokat közben is végezni kell. Előteljesítés lehetséges.

Az I–III. részfeladatokra külön részszámla állítható ki a hiánytalan dokumentáció elfogadása és az aláírt teljesítésigazolás után. A IV. részfeladat havi beszámolóval, az igazolt ráfordítás alapján számlázható. Előleg nincs. A fizetési határidő a számla kézhezvételétől 30 nap.

Az ajánlati kötöttség a beadási határidőtől 60 nap. Addig az időpontig az ajánlat visszavonható, amíg az ajánlattételi határidő le nem jár.

8. Felhasználás, mellékletek és kiadási adatok

A tervezési szerződésben biztosítani kell az Ajánlatkérő számára a tervdokumentáció felhasználását az engedélyezéshez, a tulajdonosi döntéshez, a kivitelezői ajánlatkéréshez és a megvalósításhoz, ideértve a dokumentáció szükséges átadását az eljáró szerveknek, a tulajdonosi képviselőnek és a kivitelezés résztvevőinek.

A felhíváshoz tartozó iratok:

1. melléklet	Ajánlattételi nyilatkozat. Az ajánlattevő azonosítása, a felhívás elfogadása, ajánlati kötöttség és cégszerű aláírás.
2. melléklet	Ajánlattételi lap. Három nettó fix díj, ezek nettó összege és ÁFA-val növelt bruttó értéke (értékelési ár), külön soron a tervezői művezetés nettó Ft/mérnöknap egységára (az értékelési árba nem számít bele).

Budapest, 2026.11.19.

Melléklet:

1. sz. melléklet: Ajánlattételi nyilatkozat

2. sz. melléklet: Ajánlattételi lap