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 '*16998/12 hrsz., Törzs utca 2. szám alatti, III. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló funkció nélküli épület felújításának, korszerűsítésének tervezése és tervezői művezetés*' tárgyú beszerzésre.

Összes tervezéssel érintett alapterület: 3600 m2 területű telken álló 361 m2 földszinti, 361 m2 1. emeleti és 180 m2 pinceszintű épület

2. Az ajánlat tartalma:

1. részfeladat: Felmérési tervdokumentáció elkészítése teljes körűen

2. részfeladat: Bírálati tervdokumentáció elkészítése teljes körűen

3. részfeladat: Kiviteli tervdokumentáció elkészítése teljes körűen

Részfeladatok leírása:

1. részfeladat – meglévő állapot rögzítése épület külsejéről, épületen belül, illetve telekhatáron belül parkoló kialakítás és közműfejlesztés lehetőségeinek megvizsgálásával

2. részfeladat – Ajánlatkérő igényei alapján a felmért állapot szükséges átalakításainak tervezése az esetleges kockázatok meghatározásával, adott esetben több lehetőség megvizsgálásával az leadott igények megvalósíthatóságát figyelembe véve

3. részfeladat – elfogadott bírálati tervdokumentáció szerint kiviteli szintű tervdokumentáció elkészítése a szükséges hozzájárulások, engedélyek, nyilatkozatok beszerzésével ideértve a közműügyintézést is

Részletesen feladatleírás:

A meglévő telek és épület közepes állapotban található, 2026.09.01-től van használaton kívül, előtte óvodaként funkcionált. Statikailag, szerkezetileg probléma nincs az épülettel. A nyílászárók üzemelést támogató jelleggel heterogén módon cserélve lettek. Az épület szigetelve nincs. A pinceszint déli része beázott, mely beázás feltehetően az udvarra nyíló szellőzőkből eredeztethető. Az épület két rövidebb homlokzatán található 1-1 kisebb ajtó, illetve az északi hosszanti homlokzaton utcafronton egy nagy portál és főbejárat. A telekre több helyen is be lehet jutni – 2 kisebb kapu, és egy nagy autós behajtás végett. A telken az óvoda játszóeszközei, gumiburkolatai, térkőből kirakott járófelületek, de legnagyobb részt zöldfelület található. A kinti munkákat illetően a kerítés felújítandó, a kapuk elektromos proxi kártyás bejutás lehetőségével átalakítandók. Az autós behajtónál motoros kapu kialakítása a feladat térköves belső csatlakozású parkoló kialakításával. A meglévő fákhoz, növényzethez szükség szerint megmaradó. A telken belüli közműveket a parkoló csapadékvízelvezetése miatt, illetve a vízbetáp rossz állapota miatt kialakítani, illetve cserélni/kiváltani szükséges. Ellenőrzendő a szennyvízelvezetés is. Épület homlokzata nem szigetelendő, ennek megfelelően szükséges a nyílászárókat cserélni párkányokkal. A hőkomfort és energetika miatt előtetők, redőnyök, nyílászáró fóliázás szintén feladat. Épületen belül új padlóburkolat kialakítása, új helyiségkiosztás, új belső nyílászárók kialakítása – főkulcs zárrendszerrel a feladat. A meglévő két lépcsőház átméretezése szükséges lehet a 6. sz. mellékletben megadott igények teljesítése érdekében, de az épület bővítése akár külső lépcsőházzal kerülendő. Gépészetileg az épületbe gáz található, azonban annak használatát nem igényeljük. A fűtést és a melegvizet a pinceszinten található kazánház biztosítja, mely helyiség a tervezési határon kívül van. A fűtési rendszer többi része, tehát a falon kívül, vagy bontandó fűtéscsövek cseréje, újratervezése, illetve a hőleadó berendezések cseréje tervezési feladat összhangban az építészettel és az új helyiségkiosztással. Meglévő vizesblokkok és a 6. sz. mellékletben szereplő helyiségigény-lista képezi a tervezés alapját, így a meglévő vizesblokkok nem kerülnek átpozicionálásra, azonban a szaniterelemek teljes cseréje, vízgépészeti elemek ellenőrzése, szükség szerinti cseréje, fejlesztése feladat. Elszívás csak ezeken a vizes helyeken elvárt, máshol igény erre nincs. Fűtés szempontjából gazdaságos vrf rendszer kiépítése szükséges álmennyezet feletti szétosztással, tetőn elhelyezendő kültéri egységgel. A tető terhelését és a gépészet zajkibocsátását tervezőnek ellenőriznie szükséges. Az új funkcióhoz szerverszoba kialakítása és térfigyelő kamerarendszer szoba kialakítása a feladat. Ez főleg erős és gyengeáramú tervezést igényel új végpontok, strukturált hálózat kialakításával, hűtéssel. A felmérési szakaszt követő bírálati részen kerül ezen helyiség műszaki definiálása pontosításra. Elektromos részről vizsgálandó a meglévő betáplálás megfelelősége, illetve új, korszerű világítótestek betervezése. Tervezőnek nem feladata a bútorozás és a funkcióhoz tartozó speciális eszközök betervezése. Tervezőnek a kiviteli tervdokumentációval mindenképp szükséges műszaki leírást készítenie, tartalomjegyzékkel, táblázatos helyiséglistával és területekkel.

Az Ajánlatkérő helyiségigényét – a szükséges helyiségek megnevezését, az ott dolgozók létszámát és az igényelt alapterületeket – a 6. sz. melléklet (Törzs utca elgondolások) tartalmazza. Az új helyiségkiosztást a Tervezőnek a 6. sz. mellékletben foglalt igények alapján

kell megterveznie; az egyes helyiségek elhelyezése és végleges mérete a felmérési tervdokumentáció alapján, a bírálati tervdokumentáció keretében, az Ajánlatkérővel egyeztetve kerül pontosításra.

Kivitelezési tervdokumentáció: az alábbiak szerinti tartalommal, de nem kizárólagosan:

- bontási munkarészek tervei,
- építészeti terv,
- tartószerkezeti terv – amennyiben a helyiségkiosztás és a lépcsőház módosítás
- indokolja ezt
- épületgépészeti terv,
- külső-belső közmű terv az érintett szakaszokról
- épületvillamossági terv, villámvédelmi kockázatelemzéssel
- tűzvédelmi terv,
- fa felmérés, amennyiben a külső munkarészek érintik
- egészségvédelmi és biztonságtechnikai terv
- árazott és árazatlan költségvetés kiírása minden szakági szereplő részéről

Az elkészített kiviteli tervdokumentáció 1 példányban nyomtatott formában és 1 példány digitális formában szükséges átadnia tervezőnek. A felmérési és bírálati terveket csak digitális formában köteles tervező átadni. A digitális formátumú dokumentációt szerkeszthető és nem szerkeszthető változatban is át kell adni.

Tervezői művezetés:

Ajánlatadónak a kivitelezés teljes időtartama alatt tervezői művezetést kell biztosítani úgy, hogy az adott tervezői művezetés eseti megrendeléssel kerül megrendelésre. Árazásnál kérjük mérnöknapban megadni a tervezői művezetésre vonatkozó ajánlatot.

3. Alkalmassági követelmények és azok igazolásának módja:

Az Ajánlattevőnek (közös Ajánlattevőnek) ismertetnie kell az Ajánlattevőt és/vagy vezetőit végzettségük és/vagy képzettségük, szakmai tapasztalatuk ismertetésével, különösen azon személyek végzettségének és/vagy képzettségének, illetve szakmai tapasztalatának ismertetésével, akik a szolgáltatás teljesítéséért felelősek. Ismertetnie kell továbbá azokat a szakembereket (szervezeteket) – különösen a minőség-ellenőrzésért felelősöket – képzettségük, szakmai tapasztalatuk ismertetésével, akiket be kíván vonni a teljesítésbe.

A szakmai önéletrajzból egyértelműen ki kell derülnie azoknak az adatoknak, amelyeket a szakemberek vonatkozásában az alkalmassági minimumkövetelmények előírnak. A szakmai önéletrajznak tartalmaznia kell a szakmai gyakorlat ismertetését, az adott személy (vezető, teljesítésért felelős személy) jelenlegi munkahelyét, beosztását, adott esetben a jogosultságára

vonatkozó névjegyzéki számát. Amennyiben a szakember szerepel a szakmagyakorlási jogosultságot igazoló kamarai nyilvántartásban, a jogosultság megszerzéséhez szükséges mértékű szakmai gyakorlatot az Ajánlatkérő a magyar nyelven rendelkezésre álló, elektronikus, hatósági vagy közhiteles nyilvántartásokból ellenőrzi.

Amennyiben a szakember nem szerepel a nyilvántartásban, vagy az a nyilvántartáson keresztül nem ellenőrizhető, a jogosultságot igazoló dokumentum benyújtása is szükséges. A jogosultság meglétének és fennállása időtartamának igazolására az Ajánlatkérő elfogadja a szakmai önéletrajzban a jogosultság típusának és megszerzése (korábbi megújítása) időpontjának pontos feltüntetését, vagy a kért időtartamot igazoló, a jogosultság megújításáról szóló korábbi kamarai határozat(ok)at.

Minimumkövetelmények:

Az Ajánlattevő alkalmatlan a szerződés teljesítésére, ha nem rendelkezik az alábbi szakemberekkel:

- legalább egy fő, a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 1. számú melléklet I. Tervezés 2. rész Építészeti tervezési terület 2. pontjában meghatározott „É” tervezői jogosultsággal rendelkező okleveles építészmérnök, aki a tervezői jogosultság megszerzésétől számított legalább 5 éves tervezői szakmai gyakorlattal rendelkezik;
- legalább egy-egy fő, 3 éves releváns szakmai gyakorlattal rendelkező gépészmérnök és villamosmérnök szakember.

Az alkalmassági követelményeknek a közös Ajánlattevők együttesen is megfelelhetnek.

Alkalmatlan az Ajánlattevő (közös Ajánlattevő), ha az ajánlattételi felhívás megküldését megelőző három lezárt üzleti évben a beszerzés tárgyából (épülettervezés) származó – általános forgalmi adó nélkül számított – árbevétele összesen nem érte el a nettó 10 millió Ft-ot.

Igazolás módja: az Ajánlattevő cégszerűen aláírt nyilatkozata a megelőző három lezárt üzleti év beszerzés tárgyából származó, általános forgalmi adó nélkül számított árbevételéről, évenkénti bontásban. Ha az Ajánlattevő később jött létre vagy kezdte meg tevékenységét, a működése ideje alatti árbevételéről kell nyilatkoznia. Ebben az esetben a feltételnek a működés ideje alatt összesen kell megfelelnie.

Közös ajánlattétel esetén a közös Ajánlattevők árbevétele összeadható.

Az Ajánlattevőnek csatolnia kell továbbá a legjelentősebb, 800 m2-t meghaladó, többszintes, intézményi funkciót ellátó épületet érintő tervezési referenciáit az alábbi adatokkal:

- a szerződést kötő másik fél megnevezése,
- a szolgáltatás tárgya,
- a teljesítés ideje,
- nyilatkozat arról, hogy a teljesítés az előírásoknak és a szerződésnek megfelelően történt-e.

Az ajánlat benyújtásával az Ajánlattevő kijelenti, hogy a feltételeket megismerte és azokat ajánlata kialakításakor figyelembe vette.

4. Értékelési szempont:

Az Ajánlatkérő az érvényes ajánlatokat a legalacsonyabb összegű ellenszolgáltatás alapján értékeli.

5. Ajánlattételi, teljesítési határidő, az ajánlat benyújtásának módja:

Ajánlattételi határidő: 2026.12.11. 12.00 óra

Ajánlatkérő az ajánlatadáshoz 2 helyszínbejárási lehetőséget biztosít előzetes megbeszélés alapján.

Az Ajánlattevő Ajánlatának benyújtásával tudomásul veszi és hozzájárul, hogy az ajánlati felhívás tárgyát képező, illetve a teljesítése során keletkező szellemi alkotásokra korlátozás nélkül, minden tekintetben – felhasználási és a felhasználási jogokkal való rendelkezési (átruházási) jogot enged az Ajánlatkérő részére valamennyi átruházható szerzői jog vonatkozásában, amely jogok a művek átadásától kezdődően az Ajánlatkérőt illetik.

Az ajánlatot írásban, cégszerű aláírással és bélyegzővel ellátva, elektronikus úton, pdf formátumban a huja.adrienn@ovzrt.hu e-mail címre szükséges megküldeni, továbbá lehetőség van személyesen, lezárt borítékban benyújtani a 1033 Budapest, Mozaik utca 7. szám alatt, Huja Adrienn részére címezve.

Hétköznap hétfő-csütörtök: 9:00 és 15:00 óra között

Pénteken: 9:00-12:00 óráig

Ajánlattételi határidő lejártának napján: 12:00 óráig

6. Az ajánlatok bontása, eredményhirdetés:

Ajánlatkérő nyilvános bontást nem tart, a nyertes Ajánlattevőt elektronikus úton, e-mailben értesíti.

7. Egyéb feltételek:

Tervezési megbízási szerződés 4 részfeladatra: 3 tervezési, valamint 1 tervezői művezetési feladatok ellátására a 2. pontban foglaltak alapján a vonatkozó jogszabályok szerint.

Az 1. részfeladat: fix megbízási díj.

A 2. részfeladat: fix megbízási díj.

A 3. részfeladat: fix megbízási díj.

A 4. részfeladat keretjellegű. Ajánlatkérő a 4. részfeladat keretösszegének kimerítésére nem vállal kötelezettséget, illetve minimális kimerítési kötelezettséget sem vállal.

A teljesítés igazolás az 1-3. részfeladat esetén az adott részfeladathoz tartozó tervezési feladatok hiánytalan elvégzése után kerül kiállításra. Az 1. részfeladat teljesítési határideje a szerződés hatálybaléptetésétől számított 30 naptári nap. A 2. részfeladat teljesítési határideje az 1. részfeladat teljesítésétől számított 30 naptári nap A 3. részfeladat teljesítési határideje a 2. részfeladat teljesítésétől számított 30 munkanap. A 2. részfeladat határideje módosulhat, amennyiben a leadott igényekre több lehetőség is megalapozottan megvalósítható és Ajánlatkérő nem jelez vissza a teljesíthetőséget figyelembe véve. Ajánlatadó előteljesítésre jogosult.

A tervezői művezetés esetében a teljesítésigazolás kiállítása az adott eseti megrendelésben szerepeltetett feladatok hiánytalan teljesítése esetén kerül kiállításra, a tárgyhavi teljesítést követően a szakmai beszámoló benyújtása szükséges, melyben részletezni kell a ráfordított mérnöknap mennyiségét.

Az 1-3. részfeladatok esetén a 2. pontban részletezett dokumentációk átvételét követően Ajánlatkérő azokat 8 munkanapon belül megvizsgálja. Amennyiben Ajánlatkérő megállapítja, hogy az ellenőrzött dokumentumok javításra, módosításra szorulnak, úgy Ajánlatadó azokat köteles 5 munkanapon belül javítani, módosítani. Ajánlatkérő ellenőrzési ideje és Ajánlatadó válaszadási határideje a teljesítési határidők módosulását is jelentik.

Ajánlatkérő előleget nem fizet. A nyertes ajánlattevő az aláírt teljesítésigazolás alapján jogosult az adott részszámlát kiállítani.

A Tervezői művezetés esetében a kivitelezés megkezdésétől a sikeres műszaki átadás-átvételig havi lebontású részteljesítések kerülnek megnevezésre, ahol az aktuális hónapban ellátott tervezői művezetések száma képezi a vonatkozó hónap számlázási alapját. Ajánlatadó a számláját a teljesítésigazolás kiállítását követően állíthatja ki. Ajánlatkérő a fent nevezett számlákat a kézhezvételétől számított 30 napon belül egyenlít ki.

Szerződést biztosító mellékkötelezettségek:

- Késedelmi kötbér: a teljesítési határidő elmulasztásának első napjától kezdve a nettó megbízási díj 1%-a késedelmes naptári naponként. A kötbér maximuma a nettó megbízási díj 15%-a.
- Meghiúsulási kötbér: a teljes nettó megbízási díj 30%-a.

Hiánypótlás:

Ajánlatkérő a hiánypótlás lehetőségét biztosítja.

8. Ajánlati kötöttség:

A nyertes Ajánlattevőt az ajánlattételi határidőtől számított 60 napig szerződéskötési kötelezettség terheli, a nyertes ajánlatában foglalt feltételekkel. Az Ajánlattevő ajánlata részeként köteles kitöltve megküldeni a mellékelt ajánlattételi nyilatkozatot. Az Ajánlattevő ajánlatát az ajánlattételi határidő előtt visszavonhatja.

Budapest, 2026.11.10.

Melléklet:

1. sz. melléklet: Ajánlattételi nyilatkozat
2. sz. melléklet: Ajánlattételi lap
3. sz. melléklet: Földszint felmérési alaprajz (tájékoztató jellegű)
4. sz. melléklet: I. emelet felmérési alaprajz (tájékoztató jellegű)
5. sz. melléklet: Udvar felmérési terv, M 1:250 (tájékoztató jellegű)
6. sz. melléklet: Törzs utca elgondolások