



**„Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő
Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermejkölési Központ - Család és Gyermejkölési
Szolgálat telephelyeinek felújítására vonatkozó tervezés”**

tárgyú közbeszerzési értékhatárt el nem érő beszerzési eljáráshoz kapcsolódó kérdésekre az alábbi
válaszokat adjuk:

1.kérdés

Meglévő energetikai tanúsítványok rendelkezésre állnak?

Válasz: Nem

2.kérdés

3 (5) évre visszamenőleges havi bontású gáz és víz fogyasztási adatok hozzáférhetőek?

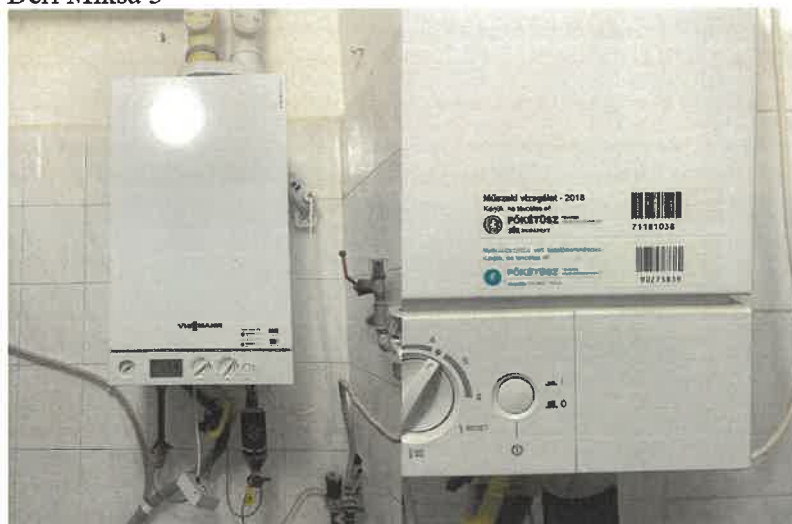
Válasz: Nem szükséges az ajánlatadáshoz

3.kérdés

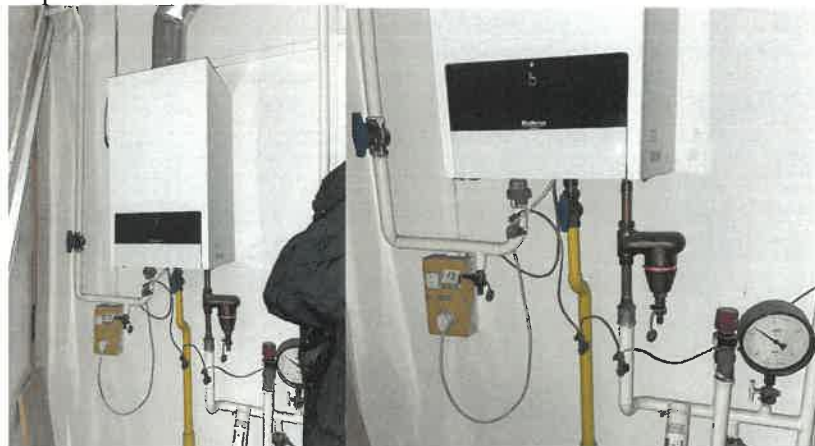
Fotó a meglévő/megmaradó fűtési hőtermelő berendezésekről (típus) és környékéről

Válasz:

Déri Miksa 3



Népszínház földszint:





Népszínház félemelet:



4.kérdés

Fotó a gázórák helyéről és környékéről, fotó a mérőóráról (száma, évjárat részletes fotó)

Gázórák helye a felmérési rajzokon feltüntetve (Déri Miksa 3. telephelyen G betűvel jelölve az étkezőben)

Válasz:

Népszínház félemelet:



Népszínház földszint:



Déri Miksa 3:



5.kérdés

kémények állapota (béleletlen, béelt, esetleg kondenzációs)

Válasz: nem ismert

6.kérdés

utolsó kéményseprői ellenőrzés, hőtermelő karbantartás dátuma ismert?

Válasz: nem ismert

7.kérdés

fotó a meglévő vízbeállások, mérőóra helyéről, mérőóra számáról

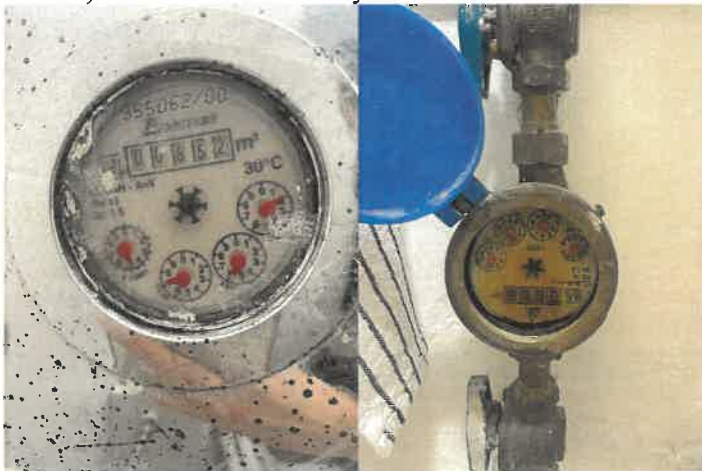
Válasz:

34679/A/4 Népszínház utca 22. Fsz. IR/4 esetén nincs kiépített mellékvízmérő az ingatlanban.

34679/A/21 Népszínház utca 22. Fe. IR/6 (félemeleti irodák) esetében a bejárati ajtótól balra eső mosdóban található, 2022-ben lett cserélve:



Déri Miksa u. 3-ban két vízmérő van, egyik a felmérési rajzon v betűvel jelölt helyen, másik kék fedeles) a 12nm-es irodából nyíló mosdó bal oldalán.



8.kérdés

Van-e esetleg igény lista, hogy milyen gyengeáramú rendszerekre van szükség?

Válasz:

A tervezésnek nem lesz része ezeknek a rendszereknek a kiviteli szintű terveztetése, csak az árazatlan tervezői költségbecslésben kell szerepelnie, egy komplett tételként, vagy több tételre bontva, rendszerenként.

A tervezés része lesz alaprajzi és falnézeti szinten helyet kijelölni ezeknek a berendezéseknek.

Az alábbi rendszerekre lesz szükség:

A telekommunikációs rendszer, riasztórendszer, az ügyfélterekben pánikgombos jelzőrendszer, az akadálymentes mosdókban akadálymentes vészjelző rendszer, illetve a recepció pultnál és telephelyenként 1 ügyélfogadó szobában indukciós hurokerősítő rendszer beépítésére lesz szükség. (pl: rack szekrény, wifi jeladó, stb.)

9.kérdés

elosztók helye és fényképe

Válasz:

Népszínház földszint: (licthof előtt)



Népszínház félemelet:
kültérben, a bejárati ajtótól balra, a villanyóra mellett:



kazán mellett:





Déri Miksa 3.:

felmérési rajzon EK jellel jelölt helyeken, tűzeseti főkapcsoló az étkező és mosdók közös előterében.



10.kérdés

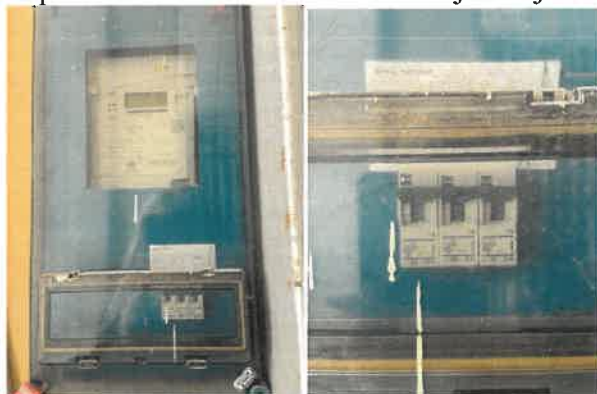
irodákhoz tartozó mérőóra helye és fényképe

Válasz:

A Déri Miksa 3. telephelyen 2 villanyóra található, egyik a társasház belső udvarán az étkező ablakai között, másik a 20,9 nm-es iroda jobb felső sarkában.



Népszínház félemelet: A mérőóra a bejáratú ajtótól balra, kültéren.



Népszínház földszint:



társasház belső udvarán



11.kérdés

irodákhoz tartozó elosztó betáp kábeleinek nyomvonala ismert?

Válasz: nem

12.kérdés

épület főelosztó helye és fényképe

Válasz: nem ismert

13.kérdés

épület áramszolgáltatói csatlakozó szekrény helye és fényképe

Válasz: nem ismert

14.kérdés

távközlési szolgáltató szekrénye, ahonnan az iroda a csatlakozást kapja, illetve ennek a vezetéknek a nyomvonala ismert?

Válasz: Egyik telephelyen sincs rack szekrény, szervergép van az asszisztencián.

15.kérdés

Népszínház 22. fsz + emeleti irodák: emeleti klímák karbantartás és szivárgási ellenőrzés dátuma ismert?

Válasz: nem ismert

16.kérdés

A 18. oldali tételes felsorolásnál csak a Népszínház u. 22 pincére van említve, hogy a tervezés során vizsgálandó a vizesedés okai. A bejárásom azonban azt tapasztaltuk, hogy mindhárom helyszínen találhatóak vizesedési problémák. Kérjük egyértelműsíteni, hogy mely projektrészek esetén kell ajánlatadónak a vizesedések megoldásával foglalkoznia.

Válasz: Az összes épületrész összes vizesedéssel érintett területén kell foglalkozni a problémával és megoldással.

17.kérdés

Kérjük megerősíteni, hogy a 18. oldalon jelzett statikai megerősítés szükségessége Népszínház u. 22 pincésinti épületrésznél kell tartószerkezeti szakvélemény ahol rozsdaleválás van a poroszsüveg boltozat gerendáinak alsó övéen (ennek a rozsdás víznek a csepegése a padlóra is ráfolyt (mivel ázik). Amennyiben máshol is szükség van statikai feladatokra azt kérem megadni!

Válasz: Várhatóan a Déri Miksa utca 3. esetén a hátsó baloldali traktusba kerülő új földem tervezéséhez lesz még szükség statikai szakértelemre, tervezésre.



18.kérdés

Kérünk tájékoztatást azzal kapcsolatban, hogy a műemléki környezetben található Déri Miksa úti projektrészek esetén szükség van-e építéstörténeti tudományos dokumentáció/értékleltár elkészítésére!

Válasz: Nem szükséges az örökségvédelmi eljárás lefolytatásához, mivel maga az épület egyedileg nem védett, nincs miről leltárt készíteni. (Budapest Főváros Kormányhivatala Örökségvédelmi Osztály tájékoztatása alapján)

19.kérdés

Kérünk tájékoztatást azzal kapcsolatban, hogy a fővárosi védettségű Népszínház u. 22 alatti projektrészek esetén szükség van-e építéstörténeti tudományos dokumentáció/értékleltár elkészítésére!

Válasz: Nem szükséges.

20.kérdés

Szeretnénk tisztázni, hogy az M1. műszaki-szakmai minimumkövetelmény kiírás 3 db egyenként legalább 600 nm területű középületről szól vagy legalább 600 nm összterület 3 db középület referenciából áll össze?

Válasz: A legalább 600 nm összterület minimum 3 db középület referenciából áll, tehát együttesen kell 600 nm összterülettel rendelkeznie.

21.kérdés

Az Ajánlattételi felhívásban szerepel, hogy „közbeszerzési értékhatár el nem érő, nyílt beszerzési eljárás”. A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (Kbt.) 111.§ r) pontja alapján az Uniós értékhatár alatti (nemzeti) eljárásrend szabályait az építészeti-műszaki tervezési szolgáltatás tekintetében nem kell alkalmazni, tehát arra nem a 20.000.000 Ft-os közbeszerzési értékhatár vonatkozik. A Kbt. szabályozása az építészeti – műszaki tervezési szolgáltatást az Uniós értékhatár feletti eljárásrend és értékhatár vonatkozik, mely 2026. évben 55.412.840.- Ft. Kérjük pontosítani az értékhatárt!

Válasz:

Válasz: A Kbt. 111. § r) pontja alapján:

"E törvényt nem kell alkalmazni az uniós értékhatárt el nem érő

r) a magyar építészetéről szóló törvény szerinti épültre vonatkozó építészeti-műszaki tervezési szolgáltatás, belsőépítészeti tervezési szolgáltatás, településtervezési vagy tájrendezési tervezési szolgáltatás megrendelésére – az ezekhez kapcsolódó szakági és az épület rendeltetésszerű használatához szükséges tervezési tevékenységekre kizárólag akkor, ha annak megrendelésére építészeti, belsőépítészeti, településtervezési vagy tájrendezési tervezéssel együttesen, ugyanazon tervezett építési beruházás tekintetében kerül sor;"

Mivel a beszerzés tárgya a fentiekben idézett kivételi körbe tartozik, így az arra vonatkozó beszerzési igény az uniós értékhatár alatt nem közbeszerzés köteles. A szolgáltatás- megrendelésre irányadó uniós értékhatár pedig jelenleg nettó 85 494 096 Ft, így ezen érték alatt az Ajánlatkérőnek nincsen közbeszerzési kötelezettsége tárgyi beszerzése tekintetében.

Ajánlatkérő felhívja az Ajánlattevők figyelmét, az értékhatár nem jelenti automatikusan a beszerzési eljárásra rendelkezésre álló összeget.

22.kérdés

Kérjük adja meg a felújítás becsült építési költségét!

Válasz: A felújítás költségbecslése a tervező feladata, nincs előre becsült költség. A tervezés során a minőségi, közepkategóriás anyagokat, termékeket fogjuk előnyben részesíteni, nem a luxuskategória a cél, de nem is a minőség rovására történő költségcsökkentés.



23.kérdés

Kérjük a felhívás részeként szereplő – beadandó – mintaoldalakat (1 – 4.sz. melléklet) szerkeszthető (word.) formátumban is rendelkezésre bocsátani.

Válasz: Megtalálható a honlapon a beszerzési kiírás 2. mellékleteként.

24.kérdés

Belsőépítészeti tervet egyedi bútorokkal vagy piacon kapható mobiliákkal szükséges készíteni? Van-e belsőépítészetre vonatkozó bármilyen „arculati kézikönyv” vagy bármi, amihez alkalmazkodni szükséges a tervezés során?

Válasz: A belsőépítészeti tervben vegyesen szerepelhetnek egyedi bútorok és piacon kapható mobiliák. Nincs arculati kézikönyv, amihez alkalmazkodni kéne, a 9.sz. melléklet moodboardja az irányadó a tervezéshez.

25.kérdés

A meglévő állapotot tartalmazó tervdokumentáció rendelkezésre áll-e (alaprajz, metszet, homlokzat)? Ha igen, akkor milyen formátumban elérhetőek? Mikor és milyen technikával készültek?

Válasz: A Népszínház 22. alatti ingatlanról papírtekerceses formában rendelkezésre állnak 1905 körül készült módosított tervek, nem teljeskörűen. A Déri Miksa 3. alatti ingatlanról nem áll rendelkezésre ilyen.

26.kérdés

Kérjük pontosítani, hogy a homlokzatra milyen táblákat, feliratokat terveznek!

Válasz: Később kerül pontosításra, az ügyfélszolgálatokat jelző tábla/felirat mellett szükség lesz még nyitvatartási rendre, cserélhető tartalmú felirat kihelyezőkre.

27.kérdés

A helyszíni szemle során a Déri Miksa u. 3. szám alatti telephelyen is láthatóak vizesedés nyomai, javasoljuk, hogy ennek vizsgálatára is terjedjen ki a feladat!

Válasz: Az összes épületrész összes vizesedéssel érintett területén kell foglalkozni a problémával és megoldással.

28.kérdés

Déri Miksa u. 3. sz. alatt: szükséges-e új lépcső tervezése a galériához?

Válasz: Igen, mivel új földem tervezése is szükséges, valamint a mostaninál kényelmesebb lépcsőre is szükség lesz.

29. kérdés

A külső nyílászárók cseréje a tervezés tárgyát képezi? Amennyiben igen, mely épületen?

Válasz: Minden esetben törekedni kell a régi, értékes fa nyílászárók megtartására, amennyiben lehet, inkább a meglévő nyílászárók korszerűvé alakítását, hőszigetelő üveggel ellátását pártoljuk. Ha a csere elkerülhetetlen, akkor igen, tervezői feladat. Ennek vizsgálata is tervezői feladat.

30.kérdés

Felhívjuk a figyelmet, hogy a felsorolt igények a klímát nem tartalmazzák (bár a gépészeti fejezet utal rá), ha ezt is figyelembe vesszük a felmerült igények mellett, mind két helyszínen a teljesítmény bővítés szükséges. Ehhez pedig a helyszíneket figyelembe véve közmű egyeztetés szükséges. (A várható megrendelői költség (0,5 - 1 M Ft) / bővítés. A várható ügyintézés a Népszínház utca esetében hosszadalmas, akár 1 év is lehet)

Válasz: A közművekkel való egyeztetés nem tervezői feladat. A kivitelezés várható kezdete 2027 eleje, tehát bőven lesz idő az ügyintézésre.



31.kérdés

Kérjük pontosítani, hogy mit tartalmazzon a „gyengeáramú tervdokumentáció”? Pl. ügyfélhívó és a vagyonvédelem, beléptető- és/vagy kamera, rendszer stb.

Válasz:

A tervezésnek nem lesz része ezeknek a rendszereknek a kiviteli szintű terveztetése, csak az árazatlan tervezői költségbecslésben kell szerepelnie, egy komplett tételként, vagy több tételre bontva, rendszerenként.

A tervezés része lesz alaprajzi és falnézeti szinten helyet kijelölni ezeknek a berendezéseknek.

Az alábbi rendszerekre lesz szükség:

A telekommunikációs rendszer, riasztórendszer, az ügyfélterekben pánikgombos jelzőrendszer, az akadálymentes mosdókban akadálymentes vészjelző rendszer, illetve a recepciós pultnál és telephelyenként 1 ügyfélfogadó szobában indukciós hurokerősítő rendszer beépítésére lesz szükség. (pl: rack szekrény, wifi jeladó, stb..)

32.kérdés

Felhívjuk a figyelmet, hogy vezeték nélküli internet esetén nem lehet fizikai végpontot tervezni, kérjük a feladat pontosítását!

Válasz: A vezetékes internet esetén lesz szükség végpontra, a wifinél access point-ra. Az, hogy pontosan hol milyen munkavégzés lesz később kerül pontosításra, a tervezőnek csak előírányszat szinten kell tervezni.

33.kérdés

Kérjük egyértelműen meghatározni, hogy a klimatizálás tervezési feladat-e. Ha igen kérjük a klimatizálendő helyiségek/helyiségcsoportok egyértelmű meghatározását.

Válasz: Tervezési feladat, a lehetőségekhez mérten az állandó munkaállomások, (irodák és recepció) és az ügyfélfogadó szobák klimatizálása szükséges.

34.kérdés

A feladatleírás szerint a meglévő gépészet (a lehetőségekhez képest) megtartandó. Ugyanakkor határozott megrendelői igény az energiahatékonysági szempontok érvényesítése. Ezen két igény egymásnak ellentmond. Kérjük az ellentmondás feloldását.

Válasz: Energhahatékonyság lehet például, hogy nem szüntetünk meg egy meglévő, működő rendszert. nem érezzük az ellentmondást. Ajánlatadáshoz nem releváns ez a kérdés.

35.kérdés

A meglévő elektromos rendszerek kapacitása elegendő az új elektromos kiépítések fogadására? A tervezett bővítések a jelenlegi rendszerre terhelhetők?

Válasz: Ennek vizsgálata tervezői feladat.

36. kérdés Történt-e az elmúlt 10 évben elektromos felújítás? Amennyiben igen, milyen állapotúak és korúak a vezetékek, illetve rendelkeznek-e az épületek földelt hálózattal?

Válasz: Nem áll rendelkezésre információ.

37.kérdés

Népszínház utca 22. Fsz. IR/6 (félemeleti irodák) Mekkora a függőfolyosó szélessége?

Válasz: 1 méter

38.kérdés

Déri Miksa utca 3. Fsz UZ/24 (földszinti irodák) Ismert-e a meglévő födém- és falszerkezet, illetve



azok anyaga? Rendelkezésre állnak-e bármilyen Tervdokumentációk vagy egyéb műszaki információk? (új emelet / galéria miatt)

Válasz: A pincefödém dongaboltozat a galéria alatt, az épületsarkon keresztboltozat. Az emeletközi födém poroszsüveg boltozatos födém. A falszerkezet tömör égetett agyagtégla fal, műszaki dokumentációk nem állnak rendelkezésre.

39.kérdés

A szükséges feltárásokat az önkormányzat végzi, vagy ezek költségét a tervezés során szükséges árazni?

Válasz: Az önkormányzat végzi, 4-5 feltárási pont kérhető, figyelembe véve, hogy a telephelyeken folyamatos munkavégzés zajlik.

40.kérdés

Amennyiben a cégben épületdiagnosztikai tapasztalattal rendelkező kolléga van, akkor kell külön SZÉS4-es (nem vízszigetelési, hanem épületfizikai) szakértőt bevonni? Nem alkalmassági feltétel, ezt később, a tervek leadásánál kell-e kötelezően biztosítani?

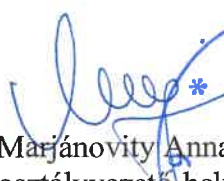
Válasz: Nem alkalmassági feltétel. A munka során biztosítani kell ezt a szaktudást.

41. kérdés

Műemlékes kollégám kérdezi, hogy a tervezés részeként kell-e építéstörténeti tudományos dokumentációt és értékleltárt készíteni, vagy az már létezik, és a tervezéshez rendelkezésre tudják bocsátani?

Válasz: Lásd 18. és 19. kérdésre adott válaszok.

Budapest, 2026. január 15.


Marjánovity Anna
ügyosztályvezető-helyettes

