

AJÁNLATI FELHÍVÁS

a „**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások felújítására vonatkozó tervezési keretszerződés**” tárgyú közbeszerzési értékhatárt el nem érő nyílt beszerzési eljárásban

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat közbeszerzési értékhatárt el nem érő nyílt beszerzési eljárást folytat le, amelyre az érdeklődő gazdasági szereplők az alábbiak szerint adhatják be ajánlatukat:

1. Az ajánlatkérő neve, címe, telefonszáma, e-mail címe:

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
(a továbbiakban: Ajánlatkérő)

Cím: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.

Képviseli: Pikó András polgármester

Kapcsolattartó: Marjánovity Anna

Tel: + 36-1/459-1195

E-mail: marjanovity.anna@jozsefvaros.hu

2. Az ajánlatkérő által a szerződéshez rendelt elnevezés:

Ajánlatkérő tulajdonában lévő lakások felújításának műszaki előkészítése

3. Ajánlat tárgya, műszaki tartalmának rövid leírása

Ajánlatkérő hasznosítási cézzal a tulajdonában levő, hosszabb ideje használaton kívüli üres lakások felújítását tervezi.

Az Ajánlatkérő a lakásfelújítások tervezési feladatára keretszerződést kíván kötni, a 6. pontban megjelölt összeg mértékéig.

A lakások jellemzően 30-40 m² körüli alapterületűek. A felújítások köre: festés, mázolás, hideg- és meleg burkolatok teljes vagy részleges cseréje, új hőszigetelt, vízszigetelt padló rétegrend kialakítása, nyílászárók felújítása vagy cseréje, gépészeti és elektromos vezetékek cseréje, fűtés biztosítása, komfortfokozatnak megfelelően berendezési tárgyak cseréje. Kiemelt szempont a komfortosítás biztosítása.

A lakások vegyesen 100 %-os önkormányzati tulajdonú és társasházi épületekben találhatóak.

Ajánlatkérő a nyertes ajánlattevőtől a szerződés lejártáig egyedi megrendelőben rendeli meg a lakások műszaki tervezését. A nyertes ajánlattevővel kötendő szerződés hatálya a keretösszeg kimerüléséig, de legkésőbb 2027. február 26-ig tart.

Ajánlati árat nettó Ft-ban kell megadni, mely az ajánlattevő 1 db lakás felújítására vonatkozó tervezői költségeit tartalmazza.

4. A szerződés teljesítési határideje (év/hó/nap):

2027. február 26., az Ajánlatkérő előteljesítést elfogad.

5. A teljesítés helye:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal 1082 Budapest, Baross u. 63-67.

6. Az ajánlatkérő pénzügyi ellenszolgáltatásának feltétele:

A megvalósítás pénzügyi fedezetét Ajánlatkérő saját forrásból biztosítja, **nettó 20.000.000 Ft értékben**. Ajánlatkérő előleget nem biztosít. Az ajánlat, az elszámolás és a kifizetés pénzneme a magyar forint. Ha az ajánlati ár számokkal megadott összege és a betűvel leírt összege között eltérés van, akkor a betűvel kiírt összeget tekinti az Ajánlatkérő érvényesnek.

Az ajánlatban szereplő árak fix árak kell lennie, vagyis az Ajánlattevők semmilyen formában és semmilyen hivatkozással (pl.: devizaárfolyamtól függő árazás, stb.) sem tehetnek változó árat tartalmazó ajánlatot.

Az ajánlati árat úgy kell megadni, hogy a nettó ár mellett szerepeljen az ÁFA %-ban és összezszerűen, valamint a bruttó ár. Az ajánlati árak tartalmaznia kell a teljesítés időtartama alatti árváltozásból eredő kockázatot és hasznot is.

Az ajánlati árak tartalmaznia kell mindazokat a költségeket, amelyek az ajánlat tárgyának eredményfelelős megvalósításához, az ajánlati feltételekben rögzített feltételek betartásához szükségesek.

Ajánlatkérő kizárólag banki átutalással teljesít, egyéb fizetési módon történő teljesítés nem áll módjában.

A Tervezői díj a szolgáltatások teljesítésigazolással igazolt teljesítését követően benyújtott, szerződésszerű és a jogszabályoknak megfelelő számla és mellékleteinek a Ajánlatkérő általi kézhezvételét követően a Ptk. 6:130 § (1)-(2) bekezdésében foglaltak figyelembevételével, 15 naptári napos fizetési határidővel, átutalással kerül kiegyenlítésre.

7. Annak meghatározása, hogy az ajánlattevő tehet-e többváltozatú ajánlatot:

Ajánlattevő tehet / nem tehet többváltozatú ajánlatot.

8. Annak meghatározása, hogy az ajánlattevő a beszerzés tárgyának egy részére tehet-e ajánlatot:

Ajánlatkérő tárgyi beszerzési eljárás vonatkozásában nem teszi lehetővé részajánlatok tételét.

9. Az ajánlatok elbírálásának szempontja:

Ajánlatkérő az ajánlatokat a legjobb ár-érték arány értékelési elv szerint bírálja el az alábbiak szerint:

Bírálati szempont	Súlyszám/jelentőség
Ár (nettó lakásonként)	50
Tervszállítási idő (megrendelésenként) A műszaki leírás „A folyamat leírása” pontnál lévő 6. lépésnél megadott munkanapnál kevesebb nap vállalása	15
Próba feladat A 6-7. melléklet szerinti feladat elvégzése	35

Mindhárom bírálati szempontnál a kapott pontszámok értéke: 0-10.

A pontszámok odaítélésénél ajánlatkérő az *Ár* és a *Tervszállítási idő* bírálati szempontnál fordított arányosítás elvét alkalmazza: a legkedvezőbb ajánlatot tevő 10 pontot kap, a többi ajánlattevő ennél arányosan kevesebbet.

A fordított arányosítás alapján kiosztandó pontokat ajánlatkérő az alábbi képlettel számítja ki, összhangban a Közbeszerzési Hatóság útmutatójának (KÉ 2020. évi 60. szám; 2020. március 25.), 1. számú melléklet 1. aa) pontjában foglaltakkal.

$$\frac{P - P_{\min}}{P_{\max} - P_{\min}} = \frac{A_{\text{legjobb}}}{A_{\text{vizsgált}}}$$

azaz

$$P = \frac{A_{\text{legjobb}}}{A_{\text{vizsgált}}} (P_{\max} - P_{\min}) + P_{\min}$$

Ahol

P: a vizsgált ajánlati elem adott szempontra vonatkozó pontszáma

P_{max}: a pontskála felső határa

P_{min}: a pontskála alsó határa

A_{legjobb}: a legelőnyösebb ajánlat tartalmi eleme

A_{vizsgált}: a vizsgált ajánlat tartalmi eleme

Ha ezen módszer alkalmazásával tört pontértékek keletkeznek, akkor azokat az általános szabályoknak megfelelően két tizedesjegyre kell kerekíteni, kivéve, ha pontazonosságot eredményezne.

Miután a pontazonosság csak különböző ajánlati értékek esetén jelent problémát, így ebben az esetben addig a tizedesjegyig kell kerekíteni, ahol különbség tapasztalható és ilyen esetben minden ajánlat esetében eddig a tizedesjegyig történik a kerekítés.

A **Próba feladat** (bővebben: 6. számú melléklet) bírálati szempont pontszámainak odaítélése az alábbi módon történik az alábbi 5 alszempont szerint:

a) állagromlás megakadályozása és megelőzése

- ajánlattevő 2 pontot kap, ha adekvát, ötletes, valamint műszakilag és a - gazdaságosságot figyelembe véve – kivitelezhető megoldást fogalmaz meg az alszempontra vonatkozóan.

- ajánlattevő 1 pontot kap, ha részben ad adekvát, ötletes, valamint műszakilag és a - gazdaságosságot figyelembe véve – kivitelezhető megoldást fogalmaz meg az alszempontra vonatkozóan.

- ajánlattevő 0 pontot kap, ha nem ad adekvát, ötletes, valamint műszakilag és a - gazdaságosságot figyelembe véve – kivitelezhető megoldást fogalmaz meg az alszempontra vonatkozóan.

b) energetikai korszerűsítés módja

- ajánlattevő 2 pontot kap, ha adekvát, ötletes, valamint műszakilag és a - gazdaságosságot figyelembe véve – kivitelezhető megoldást fogalmaz meg az alszempontra vonatkozóan.
- ajánlattevő 1 pontot kap, ha részben ad adekvát, ötletes, valamint műszakilag és a - gazdaságosságot figyelembe véve – kivitelezhető megoldást fogalmaz meg az alszempontra vonatkozóan.
- ajánlattevő 0 pontot kap, ha nem ad adekvát, ötletes, valamint műszakilag és a - gazdaságosságot figyelembe véve – kivitelezhető megoldást fogalmaz meg az alszempontra vonatkozóan.

c) gépészeti berendezések kiválasztása

- ajánlattevő 2 pontot kap, ha adekvát, ötletes, valamint műszakilag és a - gazdaságosságot figyelembe véve – kivitelezhető megoldást fogalmaz meg az alszempontra vonatkozóan.
- ajánlattevő 1 pontot kap, ha részben ad adekvát, ötletes, valamint műszakilag és a - gazdaságosságot figyelembe véve – kivitelezhető megoldást fogalmaz meg az alszempontra vonatkozóan.
- ajánlattevő 0 pontot kap, ha nem ad adekvát, ötletes, valamint műszakilag és a - gazdaságosságot figyelembe véve – kivitelezhető megoldást fogalmaz meg az alszempontra vonatkozóan.

d) nyílászárók korszerűsítési módja

- ajánlattevő 2 pontot kap, ha adekvát, ötletes, valamint műszakilag és a - gazdaságosságot figyelembe véve – kivitelezhető megoldást fogalmaz meg az alszempontra vonatkozóan.
- ajánlattevő 1 pontot kap, ha részben ad adekvát, ötletes, valamint műszakilag és a - gazdaságosságot figyelembe véve – kivitelezhető megoldást fogalmaz meg az alszempontra vonatkozóan.
- ajánlattevő 0 pontot kap, ha nem ad adekvát, ötletes, valamint műszakilag és a - gazdaságosságot figyelembe véve – kivitelezhető megoldást fogalmaz meg az alszempontra vonatkozóan.

e) téri koncepció és anyaghasználat

- ajánlattevő 2 pontot kap, ha adekvát, ötletes, valamint műszakilag és a - gazdaságosságot figyelembe véve – kivitelezhető megoldást fogalmaz meg az alszempontra vonatkozóan.
- ajánlattevő 1 pontot kap, ha részben ad adekvát, ötletes, valamint műszakilag és a - gazdaságosságot figyelembe véve – kivitelezhető megoldást fogalmaz meg az alszempontra vonatkozóan.
- ajánlattevő 0 pontot kap, ha nem ad adekvát, ötletes, valamint műszakilag és a - gazdaságosságot figyelembe véve – kivitelezhető megoldást fogalmaz meg az alszempontra vonatkozóan.

10. Kizáró okok

Ajánlattevő kizárásra kerül, amennyiben az alábbi kizáró okok bármelyike vele szemben fennáll:

Az eljárásban nem lehet ajánlattevő, alvállalkozó, és nem vehet részt alkalmasság igazolásában olyan gazdasági szereplő, aki

a) az alábbi bűncselekmények valamelyikét elkövette, és a bűncselekmény elkövetése az elmúlt öt évben jogerős bírósági ítéletben megállapítást nyert, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányok alól nem mentesült:

aa) a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény (a továbbiakban: Btk.) szerinti bűnszervezetben részvétel, ideértve a bűncselekmény bűnszervezetben történő elkövetését is;

ab) a Btk. XXVII. fejezetében meghatározott korrupciós bűncselekmények, valamint a Btk. szerinti hűtlen kezelés vagy hanyag kezelés;

ac) a Btk. szerinti költségvetési csalás;

ad) a Btk. szerinti terrorcselekmény, valamint ehhez kapcsolódó felbujtás, bűnszegély vagy kísérlet;

ae) a Btk. szerinti pénzmosás, valamint a Btk. szerinti terrorizmus finanszírozása;

af) a Btk. szerinti emberkereskedelem, valamint a Btk. szerinti kényszermunka;

ag) a Btk. szerinti versenyt korlátozó megállapodás közbeszerzési és koncessziós eljárásban;

ah) a gazdasági szereplő személyes joga szerinti, az a)-g) pontokban felsoroltakhoz hasonló bűncselekmény;

b) lejárt adó-, vámfizetési vagy társadalombiztosítási járulékfizetési kötelezettségének nem tett eleget, kivéve, ha tartozását és az esetleges kamatot és bírságot az ajánlat vagy részvételi jelentkezés benyújtásának időpontjáig megfizette vagy ezek megfizetésére halasztást kapott;

c) végelszámolás alatt áll, vonatkozásában csődeljárás elrendeléséről szóló bírósági végzést közzétettek, az ellene indított felszámolási eljárást jogerősen elrendelték, vagy ha a gazdasági szereplő személyes joga szerinti hasonló eljárás van folyamatban, vagy aki személyes joga szerint hasonló helyzetben van;

d) tevékenységét felfüggesztette vagy akinek tevékenységét felfüggesztették;

e) gazdasági, illetve szakmai tevékenységével kapcsolatban bűncselekmény elkövetése az elmúlt három éven belül jogerős bírósági ítéletben megállapítást nyert;

f) esetében az ajánlatkérő bizonyítani tudja, hogy az adott eljárásban megkísérelte jogtalanul befolyásolni az ajánlatkérő döntéshozatali folyamatát, vagy olyan bizalmas információt kísérelt megszerezni, amely jogtalan előnyt biztosítana számára a beszerzési eljárásban, vagy korábbi beszerzési eljárásból ebből az okból kizárták, és a kizárás tekintetében jogorvoslatra nem került sor az érintett beszerzési eljárás lezárulásától számított három évig;

g) tekintetében a következő feltételek valamelyike megvalósul:

ga) nem az Európai Unió, az Európai Gazdasági Térség vagy a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában, a Kereskedelmi Világszervezet közbeszerzési megállapodásban részes államban vagy az EUMSZ 198. cikkében említett tengerentúli országok és területek bármelyikében vagy nem olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak kettős adózás elkerüléséről szóló egyezménye van, vagy amellyel az Európai Uniónak kétoldalú megállapodása van a közbeszerzés terén,

gb) olyan szabályozott tőzsdén nem jegyzett társaság, amely a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 3. § 38. pont a)-d) alpontok szerinti tényleges tulajdonosát nem képes megnevezni, vagy

gc) a gazdasági szereplőben közvetetten vagy közvetlenül több, mint 25%-os tulajdoni résszel vagy szavazati joggal rendelkezik olyan jogi személy vagy személyes joga szerint jogképes szervezet, amelynek tekintetében a gb) alpont szerinti feltétel fennáll;

h) akivel szemben a foglalkoztatás-felügyeleti hatóság a foglalkoztatást elősegítő szolgáltatásokról és támogatásokról, valamint a foglalkoztatás felügyeletéről szóló

2020. évi CXXXV. törvény 9. § (1) bekezdés a), b) pontjai szerinti, egy évnél nem régebben jogerőre emelkedett közigazgatási szankciót alkalmazott.

Igazolás módja: az ajánlati felhívás 2. sz. melléklete szerinti nyilatkozat (cégszerű) aláírásával.

11. Alkalmassági követelmények:

Az ajánlattevők pénzügyi-gazdasági alkalmasságának minimumkövetelménye, valamint a megítéléséhez szükséges adatok és a megkövetelt igazolási mód:

P.1

Az ajánlattevőnek cégszerűen nyilatkoznia kell, hogy mérnöki tervezési tevékenységéből származó nettó árbevétele az előző két lezárt (2024, 2025) gazdasági évben összesen elérte a nettó 25.000.000 Ft-ot és igazolnia kell köztartozás mentességét.

Az ajánlattevők műszaki-szakmai alkalmasságának minimumkövetelménye, valamint a megítéléséhez szükséges adatok és a megkövetelt igazolási mód:

M.1

Az ajánlattevőnek csatolnia kell

1. az előző maximum 48 hónapban teljesített
2. már megépült (nem új építésű) lakás, lakóépület, lakáscélú ingatlan felújítására, átépítésére, átalakítására irányuló mérnöki tervezési tevékenységre vonatkozó
3. legalább 10 db (M1/2. pont szerinti) tevékenységének szöveges bemutatását.

Ezekhez kapcsolódóan meg kell jelölni a szerződés tárgyát, a teljesítés idejét, a szerződést kötő másik fél nevét.

Alkalmatlan az ajánlattevő, ha nem rendelkezik az előző maximum 48 hónapban teljesített, M.1. tervezési tevékenységre vonatkozó legalább 10 referenciamunkával.

M.2

Az ajánlattevőnek csatolnia kell azon szakember(ek) – legalább 1 fő – megnevezését, képzettségük ismertetésével és igazolásával, aki(ke)t a teljesítésbe be kíván vonni. A teljesítésbe bevonni kívánt szakember(ek) bemutatásához ajánlattevőnek csatolnia kell rendelkezésre állási nyilatkozatot, valamint kamarai azonosító számát (lásd M.3.pont).

Alkalmatlan az ajánlattevő, ha

- az építészeti felújítás tervezése szakterületre vonatkozóan nem rendelkezik az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 1. melléklet szerinti érvényes „É” jelölésű jogosultsággal.

M.3.

Az ajánlattevőnek igazolnia kell, hogy szerepel a tervezői szolgáltatás tárgya szerint illetékes szakmai kamara névjegyzékében, illetve a nem Magyarországon letelepedett gazdasági szereplők esetén a letelepedés szerinti ország nyilvántartásában, vagy rendelkezik ezzel egyenértékű regisztrációval.

Elvárás, ajánlattevővel szemben, hogy az ellenőrzést lehetővé tevő elektronikus elérési útvonalat vagy kamarai tag azonosítót (jogosultság száma/kamarai szám) adjon meg. A

névjegyzékben szereplés tényét az ajánlatkérő a nyilvánosan elérhető adatbázisból ellenőrzi, ezért az ajánlattevőnek e körben külön igazolást nem kell benyújtania.

Alkalmatlan az ajánlattevő, ha nem rendelkezik és/vagy nem adja meg az elektronikus elérési útvonalat vagy kamarai tag azonosítót.

12. Hiánypótlási lehetőség:

Ajánlatkérő a hiánypótlás lehetőségét teljes körben egy alkalommal biztosítja. Kivéve a próbafeladat értékelési szempontnál: az ajánlattételi határidőig be nem érkezett próbafeladat az ajánlat érvénytelenségét vonja maga után.

13. Ajánlattételi határidő:

2026. augusztus 5. szerda, 13:00 óra

14. Az ajánlat benyújtásának helye, módja:

Az ajánlatot elektronikus úton hivatali kapun/e-papíron keresztül kell benyújtani a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Kerületgazdálkodási Ügyosztály részére. Tárgyként kérjük megjeleníteni: **„Ajánlat – Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások felújítására vonatkozó tervezési keretszerződés”** - beszerzés.

Kérjük az ajánlat emailben való megküldését is: marjanovity.anna@jozsefvaros.hu email címre. **Felhívjuk a figyelmet, hogy az érvényes ajánlatot a hivatali kapun/e-papíron történő benyújtás biztosítja.** (magyarország.hu, e-papír szolgáltatás, ügyfélkapus bejelentkezés után levélírás, ügytípus: egyéb)

15. Az ajánlattétel nyelve: magyar

16. Az ajánlatok felbontásának helye, ideje, szerződéskötés tervezett időpontja:

Bontás helye: Budapest Főváros VIII. kerület Polgármesteri Hivatal, 312-es szoba

Bontás időpontja: 2026. augusztus 6. csütörtök 10:00 óra

A szerződéskötés tervezett időpontja: 2026. szeptember 1.

17. Az ajánlatok felbontásán jelenlétre jogosultak:

Az Ajánlatkérő tárgyi beszerzési eljárásban ajánlattevők vagy ajánlattevők eljáró képviselőinek jelenlétét biztosítja.

Kérjük, hogy a bontáson történő részvételi szándékukat az alábbi e-mail címen jelezzék 2026. augusztus 5. szerda 16:00-ig: marjanovity.anna@jozsefvaros.hu

18. Az ajánlati kötöttség minimális időtartama:

Ajánlattételi határidő lejártától számított 60 nap.

19. Az eljárásban lehet-e tárgyalni, vagy a benyújtott ajánlatokat tárgyalás nélkül bírálják el:

Jelen eljárásban benyújtott ajánlatokat tárgyalás nélkül bírálja el.

20. A dokumentáció rendelkezésre bocsátásának módja, határideje, beszerzési helye és pénzügyi feltételei:

Ajánlatkérő nem készít külön dokumentációt.

21. Amennyiben a szerződés EU alapokból finanszírozott projekttel és/vagy programmal kapcsolatos, úgy annak megjelölése:

Tárgyi beszerzési eljárás az EU alapokból finanszírozott projekttel nem kapcsolatos.

22. Egyéb információk:

A pályázaton bármely jogi személy, egyéni vállalkozó, egyéni cég részt vehet (a továbbiakban: Ajánlattevő), amennyiben:

1. a jelen kiírásban meghirdetett feladat elvégzésére vállalkozik,
2. a pályázatát határidőre benyújtja,
3. a pályázati kiírás feltételeit magára és alvállalkozójára/közreműködőjére/együttműködő partnerére nézve kötelezőnek elismeri, és
4. a 10. pontban felsorolt kizáró okok egyike sem áll fel vele vagy alvállalkozójával/közreműködőjével/együttműködő partnerével szemben;
5. alkalmasságát a 11. pontban meghatározott módon igazolja.

a) Az ajánlat tartalmazza az alábbiakat:

- első oldalként felolvasólap, amelyben közölni kell az értékelés alá kerülő adatokat az ajánlati felhíváshoz mellékelte mintában meghatározottak szerint. Az ajánlati árat nettó és bruttó összegben is meg kell adni.
- a kizáró okokra vonatkozó nyilatkozat
- ajánlattételi nyilatkozat
- titoktartási nyilatkozat
- az ajánlati felhívás 11. pontja szerinti alkalmassági követelmények igazolására vonatkozó nyilatkozatok, illetve igazolások
- ajánlati felhívás 22. pont d) alpontja szerinti (cégkivonat és aláírási címpéldány) dokumentumok.

b) Az ajánlatot pdf. formátumban kell benyújtani az ajánlati felhívásban megjelölt időpontig és módon.

c) Érvénytelen az ajánlat, ha az Ajánlattevő a jelen felhívásban meghatározott kizáró okok hatálya alatt áll. Érvénytelen az ajánlat, ha azt nem a 14. pontban meghatározott módon nyújtották be.

d) Az ajánlatnak tartalmaznia kell ajánlattevő alábbi iratait:

- **cégkivonat** másolati példánya, valamint amennyiben a cégkivonat szerint el nem bíralt módosítás van folyamatban, az esetleges változásbejegyzési kérelem cégbíróság érkeztető bélyegzőjével ellátott másolati példánya;
- egyéni vállalkozó esetében igazolás (elektronikus lekérdezés másolati példánya), hogy szerepel az egyéni vállalkozók nyilvántartásában;
- az ajánlatot aláíró valamennyi személy érvényes **aláírási címpéldányának** vagy címmintájának másolata.

- e) Az ajánlatok összeállításával és benyújtásával kapcsolatban felmerült összes költség az ajánlattevőt terheli.
- f) Amennyiben valamely igazolás vagy nyilatkozat nem magyar nyelven kerül benyújtásra, magyar nyelvű fordítása is csatolandó.

Az Ajánlatkérő az ajánlattevővel szembeni felelősség kizárásával fenntartja magának a jogot, hogy a jelen pályázati kiírást kiírást – a 13. pontban megjelölt pályázati határidő lejáratáig – indokolási kötelezettség nélkül egyoldalúan módosítsa, kiegészítse, az Ajánlattételi eljárás lebonyolításától megtérítési igény nélkül visszalépjen.

Amennyiben az Ajánlatkérő a jelen pontban foglalt jogát azt követően gyakorolja, hogy az eljárásban már érvényes ajánlat benyújtásra került, úgy köteles az érvényesen részt vevő ajánlattevőt a módosításról, kiegészítésről vagy visszavonásról haladéktalanul értesíteni.

Az Ajánlati kiírás módosítása esetében az ajánlattevőnek az értesítéstől számított 3 naptári nap áll rendelkezésére az ajánlat módosítására, kiegészítésére, amennyiben a kiírás módosítása folytán szükségessé válik. Amennyiben az ajánlattevő a módosított kiírás alapján nem kíván az eljárásban részt venni, úgy – a módosításra megadott határidőn belül – egyoldalú nyilatkozatával jogosult az ajánlatát visszavonni, ezen esetben az Ajánlatkérő nem jogosult az ajánlat felhasználására.

Ajánlatkérő fenntartja a jogot arra is, hogy amennyiben – saját mérlegelése szerint – nem érkezik be megfelelő ajánlat, a pályázatot nyertes kihirdetése nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.

Ajánlattevő az ajánlat benyújtásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ajánlatkérő mint adatkezelő a pályázat során megadott adatait a jelen pályázati kiírásban, illetőleg Ajánlatkérő Adatkezelési és Adatvédelmi Szabályzatában foglaltak szerint a hatályos jogszabályi környezetnek, így különösen az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendeletének („GDPR rendelet), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”) rendelkezéseinek megfelelően kezelje.

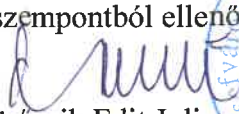
22. Ajánlati felhívás www.jozsefvaros.hu oldalon történő megjelentetésének időpontja: 2026. június 07. 07.

Budapest, 2026. 07. 06.


.....
Pikó András
polgármester

Budapest, 2026. 07. 06.

Jogi szempontból ellenőrizte:


dr. Töröcsik Edit Julianna

jegyző



Az ajánlati felhívás 1. sz. melléklete

Felolvasólap

Ajánlattevő neve:	
Ajánlattevő székhelye:	
Adószáma:	
Cégjegyzésre jogosult / a szerződés aláírója	
Bankszámlaszáma:	
Telefon:	
E-mail:	
Kijelölt kapcsolattartó:	
Kijelölt kapcsolattartó elérhetősége (telefon, e-mail):	
Árajánlat (nettó Ft + Áfa = bruttó Ft) 1 db lakás felújítására vonatkozó tervezői költségek	nettó: Ft Áfa: Ft bruttó: Ft
Tervszállítási idő A műszaki leírás „A folyamat leírása” pontnál lévő 6. lépésnél megadott munkanapnál kevesebb nap vállalása (15. oldal)	 nap

Kelt:

.....
cég neve:
címe:
képviselő neve, tisztsége:

Nyilatkozat

„Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások felújítására vonatkozó tervezési keretszerződés” tárgyú, közbeszerzési értékhatárt el nem érő nyílt beszerzési eljárásban

Alulírott társaság (ajánlattevő), melyet képvisel:

.....

az alábbi nyilatkozatot tesszük:

Nem állnak fenn velem / velünk szemben az alábbi kizáró okok, mely szerint nem lehet ajánlattevő, alvállalkozó, és nem vehet részt alkalmasság igazolásában olyan gazdasági szereplő, aki

a) az alábbi bűncselekmények valamelyikét elkövette, és a bűncselekmény elkövetése az elmúlt öt évben jogerős bírósági ítéletben megállapítást nyert, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányok alól nem mentesült:

aa) a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény (a továbbiakban: Btk.) szerinti bűnszervezetben részvétel, ideértve a bűncselekmény bűnszervezetben történő elkövetését is;

ab) a Btk. XXVII. fejezetében meghatározott korrupciós bűncselekmények, valamint a Btk. szerinti hűtlen kezelés vagy hanyag kezelés;

ac) a Btk. szerinti költségvetési csalás;

ad) a Btk. szerinti terrorcselekmény, valamint ehhez kapcsolódó felbujtás, bűnszegély vagy kísérlet;

ae) a Btk. szerinti pénzmosás, valamint a Btk. szerinti terrorizmus finanszírozása;

af) a Btk. szerinti emberkereskedelem, valamint a Btk. szerinti kényszermunka;

ag) a Btk. szerinti versenyt korlátozó megállapodás közbeszerzési és koncessziós eljárásban;

ah) a gazdasági szereplő személyes joga szerinti, az a)-g) pontokban felsoroltakhoz hasonló bűncselekmény;

b) lejárt adó-, vámfizetési vagy társadalombiztosítási járulékfizetési kötelezettségének nem tett eleget, kivéve, ha tartozását és az esetleges kamatot és bírságot az ajánlat vagy részvételi jelentkezés benyújtásának időpontjáig megfizette vagy ezek megfizetésére halasztást kapott;

c) végelszámolás alatt áll, vonatkozásában csődeljárás elrendeléséről szóló bírósági végzést közzétettek, az ellene indított felszámolási eljárást jogerősen elrendelték, vagy ha a gazdasági szereplő személyes joga szerinti hasonló eljárás van folyamatban, vagy aki személyes joga szerint hasonló helyzetben van;

d) tevékenységét felfüggesztette vagy akinek tevékenységét felfüggesztették;

e) gazdasági, illetve szakmai tevékenységével kapcsolatban bűncselekmény elkövetése az elmúlt három éven belül jogerős bírósági ítéletben megállapítást nyert;

f) esetében az ajánlatkérő bizonyítani tudja, hogy az adott eljárásban megkísérelte jogtalanul befolyásolni az ajánlatkérő döntéshozatali folyamatát, vagy olyan bizalmas információt kísérelt megszerezni, amely jogtalan előnyt biztosítana számára a

beszerzési eljárásban, vagy korábbi beszerzési eljárásból ebből az okból kizárták, és a kizárás tekintetében jogorvoslatra nem került sor az érintett beszerzési eljárás lezárulásától számított három évig;

g) tekintetében a következő feltételek valamelyike megvalósul:

ga) nem az Európai Unió, az Európai Gazdasági Térség vagy a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában, a Kereskedelmi Világszervezet közbeszerzési megállapodásban részes államban vagy az EUMSZ 198. cikkében említett tengerentúli országok és területek bármelyikében vagy nem olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak kettős adózás elkerüléséről szóló egyezménye van, vagy amellyel az Európai Uniónak kétoldalú megállapodása van a közbeszerzés terén,

gb) olyan szabályozott tőzsdén nem jegyzett társaság, amely a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 3. § 38. tényleges tulajdonos pont a)-d) alpontja szerinti tényleges tulajdonosát nem képes megnevezni, vagy

gc) a gazdasági szereplőben közvetetten vagy közvetlenül több, mint 25%-os tulajdoni résszel vagy szavazati joggal rendelkezik olyan jogi személy vagy személyes joga szerint jogképes szervezet, amelynek tekintetében a gb) alpont szerinti feltétel fennáll;

h) akivel szemben a foglalkoztatás-felügyeleti hatóság a foglalkoztatást elősegítő szolgáltatásokról és támogatásokról, valamint a foglalkoztatás felügyeletéről szóló 2020. évi CXXXV. törvény 9. § (1) bekezdés a), b) pontjai szerinti, egy évnél nem régebben jogerőre emelkedett közigazgatási szankciót alkalmazott.

Nyilatkozom, hogy az általam képviselt szervezet az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 41.§ (6) bekezdése szerint átlátható szervezetnek minősül, figyelemmel a törvény 1.§ 4. pontjára.

Kelt:

.....

cég neve:

címe:

képviselő neve, tisztsége:

Ajánlattételi Nyilatkozat

**„Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő
bérlakások felújítására vonatkozó tervezési keretszerződés”**

tárgyú közbeszerzési értékhatárt el nem nyílt érő beszerzési eljárás vonatkozásában

Alulírott, mint a ajánlattevő (székhely:)
..... (képviselési jogkör/titulus megnevezése) az ajánlati felhívásban foglalt valamennyi formai és tartalmi követelmény, utasítás, kikötés és műszaki leírás gondos áttekintése után az alábbi nyilatkozatot tesszük:

1. Elfogadjuk, hogy amennyiben olyan kitételezt tettünk ajánlatunkban, ami ellentétben van ajánlati felhívással, vagy annak mellékleteivel, illetve azok bármely feltételével, akkor az ajánlatunk érvénytelen.
2. Kijelentjük, hogy amennyiben, mint nyertes ajánlattevő kiválasztásra kerülünk, a szerződést megkötjük, továbbá az ajánlati felhívásban, annak mellékleteiben rögzített szolgáltatást ajánlatban meghatározott díjért szerződésszerűen teljesítjük.
3. Kijelentjük, hogy az Önkormányzat klímavédelmi intézkedési tervét megismertük, a szerződés teljesítése során az intézkedési tervben foglaltaknak megfelelően járunk el.
<https://jozsefvaros.hu/otthon/onkormanyzat/strategiak/2023/05/klimavedelmi-intezkedesi-terv/>

Kelt:

.....
cég neve:
címe:
képviselő neve, tisztsége:

Titoktartási Nyilatkozat

**„Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő
bérlakások felújítására vonatkozó tervezési keretszerződés”**

tárgyú

közbeszerzési értékhatárt el nem érő nyílt beszerzési eljárásban

1. Alulírott, mint a ajánlattevő (székhely:)
..... (képviselési jogkör/titulus megnevezése)
nyertességem esetén tudomásul veszem, hogy a „Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások felújítására vonatkozó
tervezési keretszerződés” tárgyú közbeszerzési értékhatárt el nem érő beszerzési
eljárásban foglalt feladataim ellátása során a tudomásomra jutott, bizalmasnak
tekintett információkat titokként kezelem, azokat illetéktelen személynek nem
adom át, nem teszem hozzáférhetővé, nem hozom illetéktelen személy vagy a
nyilvánosság tudomására.
2. Vállalom, hogy a bizalmas információkat vagy azok részeit magam vagy
illetéktelen személyek hasznára nem alkalmazom, abból felhatalmazás nélkül más
bizalmas információt nem készítek, felhatalmazás nélkül az adatot nem másolom,
nem sokszorosítom, abból kivonatot nem készítek, illetve ezek tartalmának
rögzítésére semmiféle technikai vagy más eszközt nem alkalmazok.
3. Tudomásul veszem, hogy a bizalmas információt tartalmazó adathordozót a
megismerési jog megszűnésekor (pl. szerződésben foglaltak teljesítése, a
munkáltatóval fennálló jogviszonyom megszűnése stb.) ajánlatkérők részére
köteles vagyok átadni.
4. Tudomásul veszem, hogy a titoktartási kötelezettség a szerződés lejáratát követően
is a vonatkozó jogszabályban meghatározott ideig, de legalább öt évig terhel.
5. Tudomásul veszem, hogy a nyilatkozatban foglaltak megszegése miatt
ajánlatkérők kártérítési és/vagy egyéb igényt érvényesíthetnek velem szemben.

Kelt:

.....

cég neve:

címe:

képviselő neve, tisztsége:

Az ajánlati felhívás 5. sz. melléklete

Műszaki dokumentáció

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) hasznosítási célzattal a tulajdonában levő, hosszabb ideje használaton kívüli üres lakások felújítását tervezi.

Az Önkormányzat a lakásfelújítások tervezési feladatára keretszerződést kíván kötni, a lakás-felújítási keret mértékéig, legfeljebb 20 lakás/feladat tartalmú tervezési csomag formájában.

A lakások jellemzően 30-40 m² körüli alapterületűek. A felújítások köre: festés, mázolás, hideg- és meleg burkolatok teljes vagy részleges cseréje, nyílászárók felújítása vagy cseréje, gépészeti és elektromos vezetékek cseréje, fűtés biztosítása, komfortfokozatnak megfelelően berendezési tárgyak cseréje. Kiemelt szempont a komfortosítás biztosítása.

A lakások vegyesen 100 %-os önkormányzati tulajdonú és társasházi épületekben vannak.

Ajánlatkérő a nyertes ajánlattevőtől a szerződés lejártáig egyedi megrendelőkön rendeli meg a lakások műszaki tervezését. A nyertes ajánlattevővel kötendő szerződés a keretösszeg kimerüléséig, de legkésőbb 2026. december 31-ig tartalmaz feladatokat.

Tervezési feladat:

A Tervezés komplex feladat, mely magába foglalja a lakás felmérését, fotódokumentáció készítését, a felújítás, komfortosítás megoldását, a jelenlegi és tervezett alaprajzi tervlapok elkészítését, a lakás felújítására vonatkozó építész, gépész, elektromos kivitelezési munkák tételes, árazatlan költségvetés kiírását. TERC GOLD (vagy azzal egyenértékű) építőipari költségvetés-készítő program szerinti árazatlan költségkiírás készüljön a felújítást végző kivitelező árazási rendjével egyeztetve, azzal összehangolt módon.

A folyamat lépései:

Lépés	Felelős	A lépésre szánt időráfordítás
0. Címek megadása, előzetes dokumentumok rendelkezésre bocsátása (alaprajzok, kulcsok, háttérinformációk)	Megrendelő	Kezdőpont
1. Helyszíni felmérés, fotódokumentáció elkészítése Fotódokumentáció tartalma: Minden lakásnál: Minden szoba kompletten, valamint külön: - a padlója, mennyezete, minden fala távolabbról, felismerhetően, és közelebbről is. - nyílászárók 2 oldalról - helyiségek közti szintkülönbség - gázóra, villanyóra, vízóra - fűtőtest, konvektor, klíma, cserépkályha		

- minden elfalazás, eldobozolás, vagy egyéb kivitelezés szempontjából kritikus részlet - lakás előtti homlokzati szakasz, előlépcső, udvari burkolat stb. Ebben a fázisban jelzi a Tervező, ha további feltárássra vagy pl. statikai szakértelemre van szüksége	Tervező	14 munkanap
2. meglévő állapotot és átalakítási munkákat rögzítő vázlatrajzok elkészítése: - felmérési alaprajz, valamint - berendezési és gépészeti koncepcióalaprajz elkészítése		(10. napig)
3. a felmérési alaprajz és az átalakítási koncepció birtokában, a feltárást követően közös bejárás a megbízóval, tervezővel és a kivitelezővel	Tervező, Megrendelő, Kivitelező	8 munkanap
4. a vázlat ellenőrzése, közös helyszíni bejárás jegyzőkönyvének elküldése a tervezőknek, visszajelzés átalakítási igényekről, esetleges változtatásokról.	Megrendelő	5 munkanap
6. felmérési és tervezett állapot dokumentációjának elkészítése: - Alaprajz, tartalma: - o bútorozási séma - o a szaniterek - o beépített tárgyak - o vízmérő, gázmérő, elektromos szerelvények (kapcsolók, dugaljok, világítás, villanyóra, kapcsolódoboz) helyének feltüntetésével. - Rövid műszaki leírás - o építész árazatlan költségvetés kiírás - o épületvillamosság árazatlan költségvetés kiírás - o épületgépész árazatlan költségvetés	Tervező	21 munkanap (értékelési szempont, ha kevesebb nap a vállalás)
7. Tervek átnézése, észrevételek, javítás kérések a tervező felé.	Megrendelő	8 munkanap
8. végleges tervcsomag elküldése a megrendelőnek (6. pont szerinti tartalommal), megrendelő észrevételei alapján esetleges hibák javítása.	Tervező	5 munkanap

A felújítási munkák jellemző műszaki tartalma (nem kizárólagosan):

Építészeti munkák:

Bontások

- o beépített berendezések, szaniterek bontása,
- o „barkácsolt” kivitelezésben készült galéria, nem megfelelő építőanyaggal készült, rosszul kivitelezett válaszfalak elbontása
- o padlóburkolatok és aljzatok elbontása (feltöltések cseréje)
- o falburkolatok bontása, új nyíláskialakítás
- o sérült, leváló, vagy vizes vakolat leverése
- o nyílásbontás

Utólagos falszigetelés jellemzően földszinti, vizes lakásoknál

- a főfalak és a lakásválasztó válaszfalak injektálásos szigetelése, jellemzően földszinti lakásoknál
- sómentesítő-száritó anyagú vakolat készítése a padló feletti részekben

Aljzat

- aljzat javítása állapot függvényében
- a földszinti lakásoknál új rétegrend vízszigeteléssel, hőszigeteléssel, vasalt aljzatbetonnal, emeletközi födémeknél a feltöltések felett OSB lap, illetve maradó, vagy cserélt aljzatbeton

Falazások, vakolatjavítások

- kifalazások, vakolatjavítások szükség szerint, új válaszfal építés

Nyílászárók

- nyílászárók korszerűsítése, javíthatatlan/elavult ablakok és ajtók kibontása, új ablak/ajtó beépítése
- homlokzati és beltéri nyílászárók felújítása a régi festék eltávolításával, csiszolással vasalatpótlással, szükség szerint fapótlással kell történnjen
- az építészeti karaktert meghatározó homlokzati nyílászárókat a meglévőkkel azonos színű mázolásal, párkánnyal, könyöklővel kell ellátni. A nem javítható nyílászárók cseréje színben és osztásban, azonos kivitelben, légbevezető beépítéssel, a belső oldalon könyöklő, béléltörítés megtartásával

Burkolatok

- szobában csiszolt, lakkozott parketta vagy laminált padló önterülő anyaggal kiegyenlített beton aljzaton
- szükség szerint új gres padlóburkolat aljzatbetonon többi helyiségben, a fürdőben folyékony fólia szigeteléssel
- csempe falburkolat konyhában, pult feletti részekben, 60 cm-es sávban
- csempe falburkolat fürdőben folyékony fólia szigeteléssel ajtómagasságig
- lábazati greslap konyhában, előszobában, WC-ben
- festés
- vakolatjavítással, gletteléssel, egyenletes nedvszívás érdekében előkezelt felületen festés fehér színben, földszinti lakásokban a falszáritó vakolat rendszerében.

Homlokzati javítások

- lakáshoz tartozó homlokzati faljavítás szükség szerint, cserélt nyílászárók esetén falkáva javítás mértékéig, ablakpárkány beépítéssel.

Gépészet

- új szerelvényezés terve a kivitelezéshez szükséges paraméterek megadásával
- fürdő, wc, konyha felújítás a komfortfokozatnak megfelelő berendezési tárgyak beszerelésével, szellőzés kialakításával
- víznyomó és lefolyó vezetékek cseréje szükség szerint
- fűtés biztosítása, elsősorban a meglévő rendszer felújításával
- közüzemi tervezési feladatok nem része jelen kiírásnak, de – adott esetben – az árazatlan költségvetésben jelenjen meg közmű ügyintézési költségek kivitelezési költségként.

Elektromos munkák

- szabványos mérőhely, EPH kialakítás, jegyzőkönyv

- a tervezett fogyasztásnak megfelelő vezetérendszer kialakítása, új szerelvényezés,
- közüzemi tervezési feladatok nem része jelen kiírásnak, de – adott esetben - az árazatlan költségvetésben jelenjen meg közmű ügyintézési költségek kivitelezési költségként. (fázisonként 32 Ampernél magasabb energiaigényt nem tervezünk.)

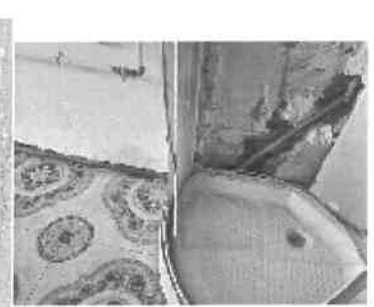
Anyag- és technológiaválasztásban az egyszerű, gazdaságos kivitelezés, a hosszú élettartam, kis üzemeltetési költség a fő szempont.

A beépítendő anyagok és berendezések könnyen beszerezhetők, olcsók és pótolhatók, és alacsony környezetterhelésűek legyenek, minimális karbantartást igényeljenek.

A Megrendelő tervezővel a tervezés folyamán egyeztetéseket, konzultációt tart. Lakásonként iránymutatást ad az elvárt műszaki tartalomra.

A Megrendelő a tervezéshez az önkormányzati tulajdonú épületekben lévő lakásokhoz szerkeszthető, dwg formátumú, a társasházban levő lakásokra pdf formátumú alaprajzokat biztosít, illetve a tervező rendelkezésére bocsát a minden, tervezéshez hasznos információt, amivel egyes házaknál rendelkezik.

A csatolt fényképek tükrözik a lakások jelenlegi állapotát.





PRÓBAFELADAT – Értékelési szempont

Feladat: A 7. mellékletben szereplő lakás korszerűsítésének 1:50 léptékű alaprajzi koncepciótervének, valamint egy rövid műszaki leírásnak az elkészítése.

Az ingatlan adottságai:

- fszt. +1 emeletes körgangos bérház
- a ház eredetileg komfort nélküli egy v. két helyiséges lakásokat tartalmazott
- első emeleti, udvari nézetű lakás
- házban még vannak komfort nélküli lakások, akik közös mellékhelyiséget használnak
- meglévő fa nyílászárók egyrétegű üvegezéssel készültek
- falak enyhén nedvesek, helyenként penészesek
- két foltban aktív ázás tapasztalható mennyezeten
- lakás felett fafödém, nádazott vakolattal, ázások helyén vakolat lepergett állapotban
- jelenleg 10A villamos energia áll rendelkezésre

Tervezési program:

- 2+1 fő (két generáció) számára méltó lakhatás biztosítása
- gazdaságos építés és üzemeltethetőség
- tartós, jól karbantartható felületek, szerkezetek

Alaprajznak tartalmaznia kell:

- bútorozási séma
- szaniterek
- beépített berendezési tárgyak
- vízmérő, gázmérő, elektromos berendezések (villanyóra, kapcsolódoboz, nagy háztartási gépek) helyének feltüntetése

Az értékelés alszempontjai:

A szakmai értékelés első sorban a felmerülő problémákra adott válaszok, másodsorban a terv kidolgozottsága alapján történik. A szakmai értékelés során figyelembe vett szempontok az alábbiak:

- állagromlás megakadályozása és megelőzése
- energetikai korszerűsítés módja
- gépészeti berendezések kiválasztása
- nyílászárók korszerűsítési módja
- téri koncepció és anyaghasználat

Benyújtandó dokumentum:

- A4/A3-as méretű tervdokumentáció (1 oldal)
- műszaki leírás (1 oldal, max. 2000 karakter)

TERVEZÉSI KERETSZERZŐDÉS - Tervezet

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

székhelye: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.
képviseli: Pikó András polgármester
adószáma: 15735715-2-42
törzskönyvi azonosító szám: 735715
bankszámlaszám: 11784009-15508009
KSH statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01
mint Megrendelő (továbbiakban: **Megrendelő**),
másrészről

TERVEZŐ ADATAI

székhely:
adószám:
cégjegyzékszám:
statisztikai számjel:
képviselő:
számlaszám:
(továbbiakban: **Tervező**)

(együttesen a továbbiakban: Felek) között alulírott napon és feltételek mellett

Előzmények:

A Megrendelő „Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások felújítására vonatkozó tervezési keretszerződés” tárgyban közbeszerzési értékhatárt el nem érő nyílt beszerzési eljárást folytatott le (a továbbiakban: „**Beszerzési Eljárás**”), melyben Tervező adta a legkedvezőbb ajánlatot, így a határozata alapján a beszerzési eljárás nyertes ajánlattevője lett.

Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi a beszerzési eljárás Ajánlati felhívása (1. számú melléklet) és a beszerzési eljárásban Tervező által benyújtott Ajánlat (2. számú melléklet).

1. A szerződés tárgya

- 1.1 Megrendelő megrendeli, Tervező elvállalja a beszerzési eljárás ajánlati felhívásában és az ajánlattételi dokumentációban, valamint a Tervező benyújtott ajánlatában, és jelen szerződés egyéb mellékleteiben meghatározottak szerint „Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások felújítására vonatkozó tervezési keretszerződés” tárgyú tervezési feladatokat.
- 1.2 A részletes feladatokat a jelen szerződés 1. számú melléklete tartalmazza.
- 1.3 A Tervező elvállalja az 1.1. pontban foglalt tervezési munkák elvégzését.

- 1.4 Tervező jelen szerződés szerinti feladatait a megrendelői érdekeknek megfelelően, felelősségteljesen köteles teljesíteni.

2. A Teljesítési határidő és a teljesítés módja

- 2.1 Tervező a szerződés tárgyát képező feladatok ellátását a szerződés hatálybalépésének napjával kezdi és a **keretösszeg kimerüléséig, de legkésőbb 2027. február 26. napjáig** látja el. A szerződés mindkét fél által történő aláírás napján lép hatályba, amennyiben Felek a szerződést nem egyazon napon írják alá, úgy az az utolsóként aláíró fél aláírásának napján lép hatályba.
- 2.2 Tervező az elkészített felméréseket, kiviteli terveket, műszaki leírásokat, illetve kapcsolódó tervezői költségbeclést, valamint árazatlan költségvetési kiírást digitálisan pdf(a) [Acrobat Reader] és dwg/dxf, xls(x), doc(x) formátumban) a Megrendelő részére fájlmegosztóval köteles átadni, nyomon követhető és visszakereshető formában.

3. Tervezői díj, fizetési feltételek

- 3.1 A Tervezőt a jelen szerződésben meghatározott feladatok szerződésszerű elvégzéséért lakásonként Ft + ÁFA, azaz bruttó forint összegű tervezői díj illeti meg. A szerződés keretösszege mindösszesen **nettó 20.000.000 Ft + 5.400.000 Ft ÁFA, azaz bruttó huszonötmilliónégyszázezer forint.** Megrendelő az egyes lakások (legfeljebb 20 lakás) tervezését egyedi megrendelőlapon keresztül rendeli meg a Tervezőtől, melyben a határidőt és a tervezői díjat is feltünteti.

A tervezői díj a jelen szerződés tárgyát képező feladatok végrehajtásához szükséges teljes összeget tartalmazza, azon túlmenően Tervező semmilyen jogcímen ellenértékre, költségtérítésre nem jogosult.

- 3.2 Tervező teljesítése akkor szerződésszerű, ha a Tervező a szerződésben meghatározott feladatokat teljeskörűen elvégezte, valamint a feladatok elvégzése során készített valamennyi dokumentációt átadta a Megrendelő részére. A számla kibocsátásának feltétele a Megrendelő által kiállított, kifogást nem tartalmazó teljesítésigazolás, amely a számla mellékletét képezi.
- 3.3 Felek a szerződésben foglalt feladatok díját az eseti megrendelésekben foglaltak szerződésszerű teljesítését követően számolják el.
- 3.4 Tervező szakmai és pénzügyi teljesítésének igazolására a Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztály vezetője jogosult.

Megrendelő a tervezői díjat a megrendelőlap alapján (megrendelőlaponként), a hatályos jogszabályoknak számla befogadását követő 15 naptári napon belül, banki átutalással fizeti meg.

4. Kapcsolattartás

Felek jelen szerződés teljesítése során felmerült kérdésekben az alábbiakban megnevezett személyek útján tartják a kapcsolatot.

Megrendelő részéről kapcsolattartó:

Név: Kerékgyártó Anna

Telefonszám: 0620/250-2403

E-mail: kerekgyartoa@jozsefvaros.hu

Tervező részéről kapcsolattartó:

Név:

Telefonszám:

E-mail:

5. Adatszolgáltatás, együttműködés az adatszolgáltatás során

- 5.1 Amennyiben Tervező részéről olyan adatszolgáltatás igénye merül fel, mely a terv elkészítéséhez a Megrendelő álláspontja alapján is szükséges és jelen szerződés megkötésekor még nem ismert, úgy Megrendelő a Tervező ezirányú felhívásának kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül köteles az adatokat szolgáltatni. Ha a kiegészítő adatszolgáltatáshoz ennél hosszabb idő szükséges, úgy a felek eltérő határidőben is megállapodhatnak, ideértve a teljesítési határidő ezzel összefüggésben felmerülő, esetlegesen szükséges módosítását is.
- 5.2 Megrendelő a Tervező által írásban, elektronikus úton érkezett kérdéseivel kapcsolatban 8 munkanapon belül köteles állást foglalni, és elektronikus úton válaszolni. Ha a válaszadásra ennél hosszabb idő szükséges, úgy a felek eltérő határidőben is megállapodhatnak, ideértve a teljesítési határidő ezzel összefüggésben felmerülő, esetlegesen szükséges módosítását is.
- 5.3 Tervszállítási (rész)határidők, tervcsomagokra vonatkozóan:
- 5.3.1 lakások felmérése, felmérési alaprajz, valamint berendezési és gépészeti koncepcióalaprajz elkészítése: megrendeléstől számított max. 15. munkanapon belül. A Tervező ebben a szakaszban jelzi a megrendeléstől számított max. 10. munkanapig, ha további feltárássra vagy pl. statikai szakértelemre van szüksége
- 5.3.2 a felmérési alaprajz és az átalakítási koncepció birtokában, a feltárást követően közös bejárás a megbízóval, tervezővel és a kivitelezővel 5.3.1-től számított max 8 munkanapon belül
- 5.3.3 felmérési és tervezett állapot dokumentációjának elkészítése, lakásonként: elkészítése költségvetés kiírásokkal együtt: munkanap
- 5.3.4 végleges tervcsomag elküldése a megrendelőnek max 5 munkanapon belül: megrendelő észrevételei alapján esetleges hibák javítása.

6. Tervező kötelezettségei

- 6.1 Tervező köteles az elvállalt tervezési munkát Megrendelő utasításai szerint a jelen szerződés teljesítésekor érvényes építésügyi jogszabályok és szakmai szabályok, szabványok, kötelező műszaki-, illetve hatósági előírások, országos és helyi építési szabályzatok betartása mellett teljesíteni. A teljesítés érdekében a Felek a szerződésszerű teljesítéssel kapcsolatban kölcsönös tájékoztatási kötelezettséggel tartoznak egymásnak, az esetleges akadályok, károk, elhárítása érdekében együttműködnek. A Tervező utasítást csak a szerződést aláíró Megrendelőtől és/vagy a kapcsolattartótól fogadhat el.
- 6.2 Tervező jogosult az 1.1. pontban meghatározott tervezési munkához alvállalkozó(ka)t igénybe venni, de az általa (általuk) végzett szolgáltatásokért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna.

7. Szerzői jogi kikötések

- 7.1 Megrendelő a szerződéssel kapcsolatban a Tervező által rendelkezésre bocsátott, jogi oltalomban részesíthető bármely szellemi alkotás tekintetében azzal a továbbiakban szabadon rendelkezik, az ellenérték Tervező felé történő megfizetését követően.

- 7.2 Tervező kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Megrendelő a szellemi alkotást nem csak saját belső tevékenységéhez, illetve nem csak saját üzemi tevékenysége körében használhatja fel, hanem nyilvánosságra hozhatja, harmadik személlyel közölheti, harmadik személynek át, illetőleg tovább adhatja, a mű (mű részlet), mint előzmény terv az egymásra épülő tervfázisokban szabadon felhasználható.
- 7.3 Tervező kifejezetten kijelenti, hogy a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény 9. § (6) bekezdése és V. fejezete alapján a Megrendelő a szerződés teljesítése során keletkezett, szerzői jogi védelem alá eső valamennyi alkotással kapcsolatban határozatlan idejű, korlátlan és kizárólagos felhasználási jogot szerez valamennyi átruházható szerzői jog vonatkozásában, továbbá a Tervező kifejezetten engedélyt ad arra, hogy Megrendelő a mű felhasználására harmadik személynek további engedélyt adjon.
- 7.4 Tervező kifejezetten kijelenti, hogy a felhasználási engedély kiterjed különösen:
- a) a mű átdolgozására, és az átdolgozhatóság jogának harmadik személyre történő átruházhatóságára (átdolgoztatás),
 - b) a mű többszörözésére, amely magában foglalja a mű kép- vagy hangfelvételen rögzítését, illetve számítógépre vagy elektronikus adathordozóra való másolását is, valamint az előzőekben felsorolt jogosítványokat is magában foglaló többszörözés jogának harmadik személy részére történő átengedésére.
- 7.5 Tervező kifejezetten kijelenti, hogy az átdolgozás, illetőleg átdolgoztatás joga magában foglalja különösen a mű (mű részlet) bármilyen módosítását, megváltoztatását, át, illetve tovább tervezését, új tervdokumentációba való beépítését, beszerkesztését, betervezését.
- 7.6 Tervező csak a Megrendelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja tovább a dokumentáció bármely munkarészét harmadik félnek vagy adhat nyilatkozatot a szerződés alapján nyújtott szolgáltatásról.
- 7.7 Szerződő Felek kijelentik, hogy a szerzői jogok ellenértékét – beleértve a felhasználási jogok díját is – a tervezési díj tartalmazza.
- 7.8 Megrendelő tudomásul veszi, hogy a tervek személyhez fűződő jogai Tervezőt illetik meg.

8. Tervezői szerződésszegés

- 8.1 Tervező hibásan teljesít, ha az általa szolgáltatott tervek a teljesítés időpontjában nem felelnek meg a szerződésben vagy a jogszabályban foglaltaknak. Hibás teljesítés esetén a Megrendelő a hibajegyzék megküldésével egyidejűleg felszólítja a Tervezőt a hibák kijavítására, hiányosságok pótlására a kijavítás elvégzéséhez szükséges határidő tűzésével, amely nem lehet több, mint 15 nap.
- 8.2 A hibajegyzék alapján kijavított munkarészeket a Megrendelő további legfeljebb 15 napon belül megvizsgálja és a 3. pontban leírt módon dönt a teljesítés-igazolás kiadásáról.
- 8.3 Tervező mentesül a szerződésszegésért való felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje, vagy a kárt elhárítsa.
- 8.4 Tervező részéről súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, de nem kizárólagosan:
- a) ha a Tervező nem tesz eleget a titoktartási kötelezettségének;

- b) ha Tervező fizetéseképtelenné válik, kénysztörölési, felszámolási, végelszámolási eljárás indul vele szemben, felfüggeszti gazdasági tevékenységét, beszünteti kifizetéseit;
- c) jogerős elmarasztaló határozatot hoznak a Tervező szakmai tevékenységét érintő szabálysértés vagy bűncselekmény miatt;
- d) más közbeszerzési eljárásban a Tervező hamis adatokat közölt vagy az eljárás nyertesként szerződéses kötelezettségeinek nem tett eleget.

9. Szerződést biztosító mellékkötelezettségek

- 9.1 Amennyiben a Megrendelő a szerződést azonnali hatállyal felmondja (súlyos szerződésszegés esetén), vagy, ha a teljesítés olyan okból, amelyért Tervező felelős, meghiúsul, Tervező meghiúsulási kötbér megfizetésére köteles. A meghiúsulási kötbér mértéke a nettó tervezői díj 20%-a. A meghiúsulási kötbér a teljesítés meghiúsulásával, illetve az azonnali hatályú felmondás Tervezővel történő közlésével válik esedékessé.
- 9.2 Szerződő felek megállapodnak, hogy Tervező neki felróható hibás teljesítése esetén a Megrendelő a hiba kijavításáig a késedelmi kötbérrel megegyező mértékű kötbérre jogosult. A hibás teljesítés esetére kikötött kötbér esedékessé válik a kifogás közlésével, illetve a késedelemre vonatkozó szabályok szerint.
- 9.3 Késedelmes teljesítés esetén Tervező a késedelem minden napjára a késedelemmel érintett részteljesítés nettó tervezői díja alapján számított napi 1 % kötbért köteles fizetni a Megrendelőnek. Az egyes késedelmes részteljesítések esetén számított késedelmi kötbér összege külön-külön azonban nem lehet több, mint az adott részteljesítés nettó tervezői díjának 20%-a.
- 9.4 Ha a Tervező késedelme a kötbérterhes teljesítési határidő vonatkozásában a 30 napot meghaladja, a Megrendelőt elállási jog illeti meg, és Megrendelő a nettó szerződéses ár 25%-ának megfelelő összegű meghiúsulási kötbért követelhet Tervezőtől, valamint a Megrendelő a szerződésszegésre vonatkozó szabályok szerint a megállapított kötbéren felül kárait és költségeit is érvényesítheti. Meghiúsulási kötbér esetén Megrendelő késedelmi kötbért nem érvényesíthet, ez azonban nem érinti azt az esetet, amikor a Tervező a szolgáltatás késedelmére tekintettel a Megrendelő által kitűzött póthatáridőn belül teljesít. Amennyiben a késedelmi kötbér már korábban esedékessé vált, az azt követő meghiúsulás esetén külön meghiúsulási kötbér érvényesítése nem kizárt.
- 9.5 A Megrendelőnek jogában áll a késedelmi, illetve a hibás teljesítési kötbért az esedékes tervezői díjba beszámítani.
- 9.6 A késedelmes teljesítés elfogadásától és a késedelmi kötbér megfizetésétől függetlenül a Megrendelő nem mond le az őt erre az esetre megillető jogok érvényesítéséről. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Tervező a szerződésszegés esetére kikötött kötbér(ek) megfizetésén túl is köteles megtéríteni a kártérítés általános szabályai szerint mindazon károkat, amelyek a Tervezőnek felróható szerződésszegésből származnak, így különösen azokat az igazolt károkat, amelyek a Megrendelőt a szerződés meghiúsulása, a teljesítés elmaradása folytán érik.

10. Tervező jótállási, szavatossági felelőssége

- 10.1 A Tervező a hibás teljesítésért kellékszavatossággal tartozik.
- 10.2 A Tervező az esetleges tervezési hibákért a Megrendelővel szemben akkor is felelős, ha a Megrendelő a terveket elfogadta. A Tervező jótállását, szavatosságát nem korlátozza és nem zárja ki az, hogy a feladat elvégzése során, illetőleg a tervek

átadásakor a Megrendelő nem tesz kifogást a Tervező szerződéses kötelezettségeinek teljesítésével kapcsolatban.

10.3 A Tervező 5 éves jótállást vállal az általa jelen szerződés alapján elkészített tervek vonatkozásában.

11. Üzleti titokra vonatkozó rendelkezések

11.1 A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban foglaltakat, valamint a teljesítésük során az egymásnak átadott információkat bizalmasan kezelik. Ez értelemszerűen nem vonatkozik azokra az információkra, amelyek titokban tartását jogszabály nem teszi lehetővé.

11.2

12. Egyéb rendelkezések

12.1 A jelen Szerződés módosítása, kiegészítése kizárólag cégszerű aláírás mellett, írásban történhet.

12.2 Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), továbbá az ide vonatkozó egyéb jogszabályok (építésügyi jogszabályok, különösen a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet) rendelkezései az irányadóak.

12.3 Felek kijelentik, hogy jelen Megállapodást közösen értelmezték, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt 4 (négy) példányban írták alá. Az eredeti példányokból egy a Tervezőt, három példány pedig a Megrendelőt illeti.

Budapest, 2026.....

....., 2026.....

.....
Budapest Főváros VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

Képviselőtében

Pikó András

polgármester

Megrendelő

.....
Tervező

A fedezet a 2026. évi költségvetésben Költségvetési szervek, önkormányzati telephelyek, önkormányzati bérlakások, bérházak felújítási, beruházási feladatainak kiadásai (műszaki előkészítés, tervezése, geodéziai felmérések, talajradar vizsgálatok, stb.) 5-20451-742/1 részletező kódon rendelkezésre áll.

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Dátum: Budapest, 2026.

.....
Lévai Tamás
Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály vezetője

gazdasági vezető

Jogi szempontból ellenőrizte:

Budapest, 2026.

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző
névében és megbízásából

.....
dr. Varga Luca
Jogi Iroda
irodavezető