

X/2316 - M /2018 Csernusid

**TERVEZÉSI ÉS FELHASZNÁLÁSI SZERZŐDÉS****2040 BUDAÖRS, FARKASRÉTI U. 52. PAGONY ÓVODA TERVEZÉSE**

Amely létre jött egyrészről

**Budaörs Város Önkormányzat** (székhelye: 2040 Budaörs, Szabadság u. 134., adószáma: 15730105-2-13, bankszámla száma: 11784009-15390053 képviseli Wittinghoff Tamás polgármester) mint megrendelő (továbbiakban: **Megrendelő**)

másrészről a

**Vándorépítész Kft.** (székhely: 1034 Budapest, Kecse u. 25., bankszámla száma: OTP Bank 11703006-20428288, adószám: 13221845-2-41, cégjegyzék szám: 01-09-724360, képviseli együttes aláírással Fábíán Rigó Tamás ügyvezető és Kis Simon Olivér ügyvezető) mint tervező (továbbiakban **Tervező**)

között (együttesen a továbbiakban **Szerződő felek** vagy **Felek**) az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

**1. A szerződés tárgya**

**Megrendelő** megrendeli, **Tervező** elvállalja a 2040 Budaörs, Farkasréti u. 52. sz. alatt 6 csoportszobás „Pagony Óvoda” tárgyú **generál tervezési** munkák elvégzését, szakszerű és jogszerű dokumentálását a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező **Megrendelő** 2018. szeptember 26-án kelt ajánlatkérésében és annak mellékletét képező tervezési program, valamint a szerződés 2. sz. mellékletét képező **Tervező** 2018. október 8-án kelt ajánlata szerint. A tervezés a következő fázisokból áll:

- vázlattevé költségbeclléssel
- építési engedélyezési tevé költségbeclléssel

Az ajánlat kérésben (1.sz. melléklet) és az ajánlatban (2. sz. melléklet) szereplő kiviteli tevé munkarész egyelőre nem készül, nem tárgya jelen szerződésnek.

**Tervező** a fentiekben vállalt kötelezettségét a szerződés szerint, a jogszabályokban és a szakmai előírásokban meghatározott tartalommal, tevé-fázisonként **Megrendelő** jóváhagyásra 2 példányban, majd **Megrendelő** által elfogadott végleges tevédokumentációt

- Vázlattevé 4 példányban
- Engedélyezési tevé az építési engedélyezéshez szükséges módon a kérelemhez ÉTDR-be feltöltve plusz 2 példányban

továbbá digitális adathordozón (CD/DVD) kötött (\*.PDF) és szerkeszthető (\*.DWG és \*.PLA) formátumban köteles teljesíteni.

A tevédokumentáció tartalmára vonatkozó elvárásokat a szerződés 1. sz. mellékletét képező ajánlat kérés és tevézési program részletezi.

A **vázlattevé** készítésének célja az épület és a térszervezés, funkcionális elrendezés optimális koncepciójának kialakítása kedvező városképi megjelenés mellett. Feldolgozottságát tekintve irányadónak tekinthető az M=1:200 léptékű alaprajzok és metszetek, a környezetbe illesztett színes látványtervek, több irányból elkészítve, valamint **Tervező** költségbecllés.

**Tervező** az **építési engedélyezési tevé** a hatályos jogszabály szerint megállapított tartalommal és formátumban köteles elkészíteni, a Tervezési Program szerint.

**Tervező** az engedélyezési tevé készítése során az érintett hatóságokkal, szakhatóságokkal, Budaörs Város Önkormányzatának Főépítészével a tárgyban egyeztet. A közüzemi szolgáltatók, közútkezelő és kéményseprő, valamint minden az építési engedély kiadásához szükséges engedélyt, hozzájárulást, ajánlást megszerez, az engedélyezési tevében megjelenít, a fenti

egyeztetések során keletkezett észrevételeket a terveken átvezet, az esetleges hiánypótlásokat határidőn belül teljesíti.

Az építési engedélyezési tervdokumentációt a kijelölt elsőfokú építési hatósághoz **Megrendelő** meghatalmazásával **Tervező** az engedély kérelemmel és annak minden mellékleteivel együtt benyújtja, az engedélyezési eljárást teljes körűen lebonyolítja azzal, hogy jognyilatkozat tételére nem jogosult.

Tervező feladata a tervdokumentációk szükség szerinti hatósági, szakhatósági és közmű szolgáltatói valamint Intézményvezetői jóváhagyatása, a szükséges engedélyek, nyilatkozatok, hozzájárulások beszerzése, az építési engedély kérelem benyújtása.

## 2. Teljesítési határidő

**Szerződő felek** a 1. pontban meghatározott feladatok teljesítési határidejét az alábbiak szerint határozzák meg:

### Tervek benyújtása megrendelői jóváhagyásra

- **Vázlattelev:** a szerződés aláírásától számított **30 naptári napon belül**. Amennyiben a 30. naptári nap munkaszüneti napra esik, tervszállítás az azt követő első munkanapon történik.
- **Építési engedélyezési telev:** a vázlattelev jóváhagyását követően, ezen televfázis indításáról szóló megrendelői utasítás kézhezvételétől számított **60 naptári napon belül**. Amennyiben a 60. naptári nap munkaszüneti napra esik, tervszállítás az azt követő első munkanapon történik.

**Tervező** előteljesítésre jogosult. **Tervező** köteles a tervdokumentációt munkaközi állapotban **Megrendelővel** — a **Megrendelő** végleges jóváhagyásáig — folyamatosan egyeztetni és a **Megrendelő** igénye szerint javítani.

A **Megrendelő** a jóváhagyásra benyújtott komplett tervdokumentáció átvételétől számított legfeljebb 15 munkanapon belül írásban közli kifogásait a **Tervezővel**. **Tervező** televfázisonként a **Megrendelői** jóváhagyásra benyújtott televt a **Megrendelői** észrevételek és vélemény alapján **5 munkanapon belül** köteles javítani, esetleges hiányosságokat pótolni; a megrendelő által kért változásokat átvezetni, a **Megrendelői** észrevételek alapján véglegesített dokumentációt szolgáltatni, építési engedélyezési telev-fázis esetén ÉTDR-be a kérelmet és annak mellékleteit, a tervdokumentációt feltölteni és a kérelmet benyújtani vagy a szakhatósági megkereséseket indítani. Teljesítésigazolás, rész-teljesítésigazolás kiállítása a javított, végleges telev átvételét követően, engedélyezési telev fázisnál a kérelem vagy szakhatósági megkeresés benyújtását követően lehetséges.

Teljesítés helye: 2040 Budaörs, Szabadság u. 134., Budaörsi Polgármesteri Hivatal

## 3. Tervezői díj:

**Tervező** a szerződésszerű teljesítés esetén az alábbi **Tervezői** díjra jogosult

**Mindösszesen nettó:** **8.000.000,-Ft + ÁFA**  
azaz nyolcmillió forint + ÁFA,

Az ÁFA a szolgáltatás napján hatályos rendelkezések szerint kerül felszámításra.

A **Tervezői** díj teljes körű és tartalmazza a szerződés tárgyát képező feladat teljesítéséhez szükséges valamennyi munka díját és költségét, különösen:

- a.) a 8. pontban részletezett kizárólagos felhasználási jog ellenértékét,
- b.) helyszíni bejárások költségét az utazások költségével együtt,
- c.) konzultációk, egyeztetések költségeit,
- d.) a rendelkezésre álló dokumentációk áttanulmányozását
- e.) szolgáltatott mű önkormányzati célokra – beruházással összefüggésben Megrendelő által meghatározott módon - való felhasználáshoz televzői engedélyt,
- f.) televzői kooperációs értekezleteken való részvétel, anyagkészítés költségeit,
- g.) a Megrendelőnél bizottsági, testületi ülésen való telev bemutatást, lakossági fórumokon

való részvételt, valamint esetleges jogorvoslati ügyekben Tervezői közreműködésének díját és költségét

A Tervezői díj tartalmazza a hatósági és közmű-egyeztetések elvégzését, a kéményseprő szakvélemények beszerzését, de nem tartalmazza a befizetendő eljárási költségeket (pld. szakhatósági eljárási díj megfizetése, kéményseprő szakvélemény jóváhagyási díja, stb..). Tervező ezeket a díjakat befizeti, de jogosult tovább számlázni Megrendelőnek egy összegben összevontan, a végszámla benyújtásával egyidejűleg.

**Számlázás ütemezése:** Tervező a jelen szerződésben rögzített feladatok szerződésszerű teljesítése esetén, az egyes részteljesítésekre tekintettel Megrendelő teljesítésigazolása alapján az alábbiak szerint jogosult számlát kiállítani:

<b>Vázlattevé</b>		<b>2.200.000,- Ft + ÁFA</b>
<b>Építési engedélyezési tevé</b>	összesen	<b>5.800.000,- Ft + ÁFA</b>
az alábbi megoszlásban:		
A jóváhagyott tevé leszállításakor ennek 80%-a		<b>4.640.000,- Ft + ÁFA</b>
Az engedély-határozat kézhezvételekor ennek 20%-a		<b>1.160.000,- Ft + ÁFA</b>

**Tervezői műveztés külön megbízási szerződés szerint.**

#### **4. Fizetési feltételek:**

- 4.1. **Tervező** a 3. pontban részleteztettek szerint 2 db rész-számla és 1 db végszámla benyújtására jogosult. A számla benyújtásának feltétele a **Megrendelő** által kiadott teljesítésigazolás.
- 4.2. **Megrendelő** részéről a szerződésszerű teljesítés igazolására a Budaörsi Polgármesteri Hivatal tisztségviselője a 8/2013. számú Gazdálkodási Szabályzata alapján jogosult.
- 4.3. **Megrendelő** a **Tervező** által jogszerűen kiállított számla ellenértékét a számla kézhezvételétől számított **30 napon belül**, a **Tervező** fejlécben rögzített bankszámlájára fizeti meg.
- 4.4. **Szerződő felek** rögzítik, hogy az engedményezést jelen jogügylettel összefüggésben kizárják.

#### **5. Szerződő felek jogai és kötelezettségei:**

- 5.1. **Megrendelő** a szerződés aláírásával egyidejűleg átadja a tulajdoni lapot, földhivatali térkép másolatot és meghatalmazást **Tervező** részére az építési engedély kérelemhez szükséges mellékletek beszerzésére és a kérelem benyújtására. Ezen előzmény anyagok átvételét **Tervező** a szerződés aláírásával elismeri.
- 5.2. A telek jogi rendezése, összevonása, építési telekként való jogi kialakítása **Megrendelő** kötelezettsége, az ebből fakadó határidő-módosítás nem róható fel a **Tervező** részére. **Megrendelő** tudomással bír arról, hogy településképi véleményezési, illetve építési engedélyezési eljárás csak rendezett, a szabályozási tervnek megfelelően kialakított telekre indítható.
- 5.3. **Megrendelő** a tervezés során a **Tervező** részéről kért adatokat, intézkedéseket, döntéseket a kérés kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül biztosítja, megteszi és meghozza. Amennyiben **Megrendelő** a **Tervező** ezen kérésnek adott határidőn belül nem tesz eleget, **Tervező** jogosult a tervszállítási határidő módosítását kérni a késedelem időtartamának megfelelően. **Megrendelő** a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek figyelembe vételével, valamint a felek közötti együttműködés betartásával köteles **Tervező** számára a tevé elkészítéséhez, illetve az általa vállalt egyéb szolgáltatások teljesítéséhez szükséges minden adatot, tény, információt, felvilágosítást megadni.
- 5.4. **Megrendelő** jogosult **Tervező** által elkészített és átadott tervrészleteket átvizsgálni és az azzal kapcsolatos álláspontjáról, a tervezéssel szemben támasztott követelményeiről **Tervezőt** a továbbtervezés érdekében írásban tájékoztatni.
- 5.5. **Megrendelő** jogosult a tervezési munkákat, annak előrehaladását folyamatosan ellenőrizni a felek által kölcsönösen egyeztetett helyen és időpontban.

**Megrendelő** köteles **Tervező** számára a terv elkészítéséhez, illetve az általa vállalt egyéb szolgáltatások teljesítéséhez szükséges minden adatot, tényt, információt, felvilágosítást, utasítást megadni.

- 5.6. **Tervező** köteles a szerződésben megjelölt tervek elkészítése során a legnagyobb körültekintéssel, **Tervezői** gondossággal eljárni és a leggazdaságosabb megoldásokat alkalmazni.
- 5.7. **Tervező** a tervezést és a szükség szerinti tervmódosítást a **Megrendelő** utasításai szerint köteles végezni. **Tervező** köteles **Megrendelőt** haladéktalanul tájékoztatni, ha **Megrendelő** olyan utasítást ad, amely ellentétes a jogszabályokkal, az építkezésre vonatkozó hatósági engedélyekkel, vagy amelynek teljesítése az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztetné. Amennyiben a **Megrendelő** az utasítást a tájékoztatás ellenére fenntartja, **Tervező** jogosult annak teljesítését megtagadni. **Tervező** a tervezés alatt továbbá figyelmezteti **Megrendelőt**, ha célszerűtlen utasítást ad, vagy alkalmatlan anyagot kíván felhasználni.
- 5.8. **Tervező** köteles szerződéskötés előtt bemutatni legalább 25 millió Ft/év káresemény értékre vonatkozó felelősségbiztosítási kötvényét bemutatni és annak hatályát a terv átadás-átvételének napjától számított 24 hónapig köteles fenntartani.
- 5.9. **Tervező** köteles a tervdokumentációt a szerződés létrejöttkor hatályban lévő, a tervezésre vonatkozó előírások (szabvány, szabályzat, előírás) figyelembevételével, a megoldás módját speciálisan szabályozó előírásoknak megfelelően elkészíteni.
- 5.10. **Tervező** - az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban vállalt szerepétől függetlenül - nem felel az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás sikertelenségéért, kivéve, ha az, az építészeti-műszaki dokumentáció tervhibájára vezethető vissza. Ennek megfelelően **Tervező** a végszámla benyújtására abban az esetben is jogosult, ha az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás rajta kívül álló okból, illetve nem tervhibából adódóan válik sikertelenné.

## 6. Teljesítést biztosító mellékkötelezettségek

- 6.1. **Tervező** szerződésszegést követ el, ha
  - a.) a jelen szerződésben meghatározott teljesítési határidők tekintetében neki felróható okból késedelembe esik; Késedelemnek számít, ha **Tervező** az adott munkarészt megrendelői jóváhagyásra az előírt határidőben nem nyújtja be, vagy ha a kölcsönösen egyeztetett megrendelői észrevételek kézhez vételétől számított 5 munkanapon belül nem vezeti át a javításokat, azaz határidőben nem szállít végleges tervet, építési engedélyezési tervfázis esetén a kérelmet vagy szakhatósági megkeresést nem nyújtja be.
  - b.) hibásan teljesít;
  - c.) a szerződés neki felróható okból meghíúsul;
  - d.) **Tervezői** hibát követ el;
  - e.) egyéb, jogszabályban vagy jelen megállapodásban előírt kötelezettségének, neki felróható okból nem tesz eleget.
- 6.2. **Tervezői** hibának számít különösen:
  - a.) ha valamely építési feladat a tervben nem szerepel;
  - b.) mindaz, amit a jogszabály vagy jelen megállapodás annak minősít.
- 6.3. Amennyiben **Tervező** kizárólag neki felróható okból késedelmesen teljesít, akár a rész- akár a véghatáridő tekintetében, úgy naponta a vonatkozó terv-fázis díja nettó 1 %-ának megfelelő kötbért köteles fizetni. **Tervező** a kötbérrel csökkentett összeggel állíthatja ki esedékes számláját. Minden megkezdett naptári nap késedelmes napnak számít. A késedelmi kötbér maximális mértéke az adott tervfázis nettó tervezési díjának 20 %-a.
- 6.4. Amennyiben jelen szerződés kizárólag a **Tervező**nek felróható okból meghíúsul, a **Tervező** köteles a nettó tervezői díj 20%-ának megfelelő összegű kötbért fizetni.
- 6.5. **Tervező** tudomásul veszi, hogy 20 naptári napot meghaladó tervszállítási késedelem esetén **Megrendelő** jogosult minden további indokolás és bármilyen kártérítési kötelezettség nélkül a szerződéstől elállni. **Szerződő Felek** a 20 naptári napot meghaladó tervszállítási késedelmet a **Tervező** érdekkörében felmerülő meghíúsulási oknak tekintik.
- 6.6. **Szerződő felek** megállapodnak, hogy abban az esetben, ha **Megrendelő** a szerződéstől vagy egy részétől eláll, **Megrendelő** a **Tervező**nek megtéríti – kölcsönös elszámolás alapján - az

elvégezt, munkarész ellenértékét. A munkarész (készültségi hányad) elvégzésének megítélésénél az előkészítési, eszmei és megjelenített munkákat egyaránt figyelembe kell venni. A megszüntetési költségek számításának alapja a tervezési folyamat megszüntetéséig elkészített tervek díja.

- 6.7. Amennyiben **Megrendelő** a **Tervezői** díjat a szerződésben megjelölt határidőn belül nem egyenlíti ki, úgy késedelmes teljesítése esetén **Tervező** a Ptk.-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatra jogosult.
7. **Tervező** az átadás keltétől szavatol azért, hogy a jelen szerződés alapján **Megrendelő** által elfogadott és **Tervező** által szolgáltatott végleges művek alkalmasak a jelen szerződésben rögzített célra.
8. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés alapján a **Tervező** által elkészített tervdokumentáció a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény védelme alatt áll. **Tervező** jelen szerződés aláírásával **Megrendelőnek** a szerződés tárgyát képező művek felhasználására a szerződés 1. mellékletében lévő Tervezési Program szerinti építési telkek területére korlátozott, határozatlan időtartamra szóló, harmadik személynek átengedhető, kizárólagos felhasználási jogot enged. E jog keretében a **Megrendelő** jogosult a szerződés tárgyát képző műveket vagy annak részleteit a Budaörsi Polgármesteri Hivatalon belül prezentációs - különösen dekoráció, szemléltetés, bemutatás - illetve önkormányzati célokra - különösen: kivitelezés, pályázati célok, lakossági fórumok, publikációk stb. korlátozás nélkül felhasználni, a digitális formában átadott állományt vagy annak részét elektronikus eszközön tárolni, rögzíteni, a rögzítésről korlátlan számú másolatot készíteni, nyomtatni, szerkeszteni, továbbtervezni, átdolgozni, harmadik személyeknek a műveket e célból átadni, az átdolgozott mű alapján kivitelezési munkákat teljesíteni. **Megrendelő** hozzájárul, hogy **Tervező** az átadott és elfogadott terveket publikálja.
9. **Tervező** tudomásul veszi, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja felhatalmazása alapján **Megrendelő** jogosult jelen szerződésben szereplő személyes adatok kezelésére, illetve Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az elektronikus közzétételre kerülő közérdekű adatok – az önkormányzat átláthatóbb működését szolgáló – egyedi közzétételi listájáról szóló 14/2015. (IV.24.) számú ÖKT rendelet 1. melléklete szerinti kötelezettségére tekintettel jelen szerződés adatait és oldalhű másolatát honlapján közzéteszi. **Tervező** kijelenti, hogy közérdekből elrendelt kötelező adatkezeléséről az érintetteket tájékoztatja.
10. **Vállalkozó** az Nvt. 3. §. (1) 1. pontja alapján, felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy a vonatkozó jogszabályokat megismerte, amelyek alapján társasága átlátható szervezetnek minősül. Tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatában foglaltak változása esetén, illetve, ha az átláthatósági feltételeknek való megfelelése megszűnik, arról **Megrendelőt** haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlantartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen szerződés hatálya alatt megszűnnek, **Megrendelő** jelen szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy – ha a szerződés teljesítésére még nem került sor a szerződéstől eláll.  
**Vállalkozó** az átláthatóságra vonatkozó nyilatkozatot a szerződés aláírásával egyidejűleg nyilvántartásba vétel céljából **Megrendelő** részére benyújtja. **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy **Megrendelő** az átláthatóságra vonatkozó nyilatkozatot a szerződés aláírásától számított 5 évig jogosult ellenőrzés céljából kezelni.
11. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos vitás kérdéseket elsődlegesen egymás között, peren kívüli egyeztetés keretében kísérik meg rendezni. A peren kívüli egyezség elmaradása esetére felek az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

## 12. Kapcsolattartás

**Szerződő felek** a jelen szerződés szerinti, egymáshoz intézendő közléseiket az alábbi személyek részére, az alábbi elérhetőségekre kötelesek eljuttatni:

**Megrendelő** részéről, kapcsolattartó:

Név: Kozsda Attila, magasépítési osztályvezető  
Csernusné Gáspár Csilla beruházó mérnök  
Cím: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
Tel/Fax: 06-23-447-878, 06-23-880-421  
E-mail: [csernusne.gaspar.csilla@budaors.hu](mailto:csernusne.gaspar.csilla@budaors.hu)

**Tervező** részéről kapcsolattartó:

Név: Fábrián-Rigó Tamás építész tervező, és  
Ferenc Attila építész tervező  
Cím: 1034 Budapest, Kecse u. 25.  
Tel:  
E-mail:

**Tervező** részéről, a szerződés tekintetében jognyilatkozat tételre jogosult:

Fábrián-Rigó Tamás üv. és Kis Simon Olivér üv. együttesen

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a szerződés létrejöttének napján hatályos PTK.-ban foglaltak az irányadók.

Jelen szerződés 3, azaz három eredeti példányban kerül aláírásra.


**Szerződő felek** aláírásra jogosult képviselői a fenti szerződést elolvasták, közösen értelmezték, s mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag aláírták.

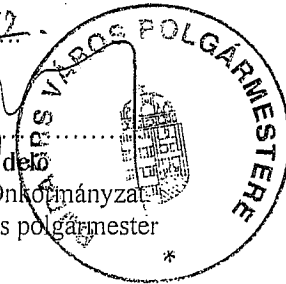
Jelen szerződés kizárólag **Megrendelő** 2018. szeptember 26-i ajánlatkérésével és tervezési programjával, valamint a **Tervező** 2018. október 8-i nyertes ajánlatával együtt érvényes.

### Mellékletek:

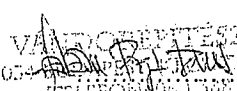
1. sz. melléklet: Megrendelő 2018. szeptember 26-i ajánlatkérése és tervezési programja
2. sz. melléklet: Tervező 2018. október 8-i nyertes ajánlata

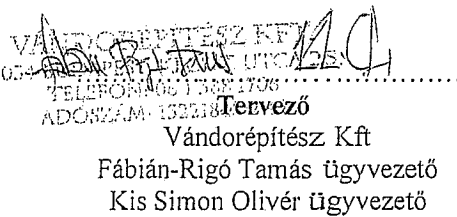
Budaörs, 2018. november 12.


  
**Megrendelő**  
Budaörs Város Önkormányzat  
Wittighoff Tamás polgármester



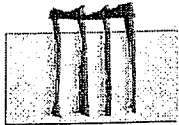
Budaörs, 2018. november 21.

  
**Tervező**  
Vándorépítész Kft  
Fábrián-Rigó Tamás ügyvezető  
Kis Simon Olivér ügyvezető



**Megrendelő** részről pénzügyi ellenjegyző: 

Budaörs, 2018. november 18.



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY VÁROSEPÍTÉSI IRODA  
MAGASÉPÍTÉSI OSZTÁLY  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Ügysz.: X/ 2316 - 3 /2018  
Üi: Csernusné Gáspár Csilla

Tel.: 06-23/880-421, +36 20 4422-857  
[csernusne.gaspar.csilla@budaors.hu](mailto:csernusne.gaspar.csilla@budaors.hu)

Címlista szerint

**Tárgy:** Ajánlati felhívás: Pagony óvoda terve

Tisztelt Ajánlattevő!

Jelen felhívással ajánlatot kérünk Önöktől az alábbiakban részletezett feltételek szerint:

**1. A beszerzés tárgya**

2040 Budaörs, Farkasréti utca 52. szám alatti Pagony Óvoda generál tervezése: vázlattevé és engedélyezési tevé. Kiviteli tevé készítésére opcionális tételként kérünk ajánlatot. A kiviteli tevé tartalmazza a meglévő épület bontási munkáit is. Tervezési feladat a mellékletben részletezett Tervezési Program szerint a tevék elkészítése, szakszerű és jogszerű dokumentálása, szükség szerinti építéshatósági / szakhatósági / közműszolgáltatói engedélyeztetésével, jóváhagyásával együtt.

A feladat része továbbá:

- Helyszíni szemle, szemrevételezés,
- Intézmény vezetővel történő egyeztetés

**2. A szerződés időtartama:**

A szerződéskötéstől, illetve az adott tevé-fázist indító megrendelői felkéréstől számított teljesítési határidők (legfeljebb):

Vázlattevé:	1 hónap
Engedélyezési tevé:	2 hónap
Kiviteli tevé árazott és árazatlan költségvetés kiírással:	2 hónap

A vázlattevéhez és az engedélyezési tevéhez is kell tervezői költségbeclést csatolni.

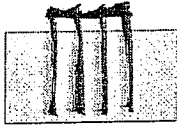
**3. A teljesítés feltételei:**

A tevéket megrendelői jóváhagyásra 2 db példányban, majd megrendelői jóváhagyást követően a vázlattevéket 4 db, az engedélyezési tevéket az engedélyezési eljáráshoz szükséges példányszámban, plusz 2 db példány a Megrendelőnek, a kiviteli tevéket 6 db példányban kell leszállítani. A tevéket elektronikus formában (CD) kötött és szerkeszthető formátumban is szükséges átadni.

Számlázás ütemezése:

1. rész-számla: Vázlattevé
2. rész-számla: Engedélyezési tevé: kérelem beadásakor 80% , építési engedély 20%
3. rész-számla: Kiviteli tevé

A számla benyújtásának feltétele a Megrendelő által kiadott teljesítésigazolás. Fizetési határidő a jogszerűen benyújtott számla ellenértékének az átvételtől számított 30 napon belüli átutalásával.



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY VÁROSÉPÍTÉSI IRODA  
MAGASÉPÍTÉSI OSZTÁLY  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Ügysz.: X/2316 - /2018  
Üi: Csernusné Gáspár Csilla

Tel.: 06-23/880-421, +36 20 4422-857  
[csernusne.gaspar.csilla@budaors.hu](mailto:csernusne.gaspar.csilla@budaors.hu)

**4. Ajánlattételi határnapok**

Ajánlattételi határidő: **2018.október 8. hétfő 10.00**

**5. Egyéb információk**

A nyertes ajánlattevőnek a szerződéskötés előtt be kell mutatni legalább 25,0 M Ft/év értékű érvényes tervezői felelősségbiztosítási kötvényét.

Tervező késedelmi kötbért köteles fizetni, ha a teljesítési határidőt – neki felróható okból – nem tartotta be. A kötbér mértéke az adott tervezési fázis nettó vállalási ár 1%-a/nap, melyet Megrendelő jogosult az esedékes számlából levonni, azzal, hogy minden megkezdett nap teljes napnak számít. A késedelmi kötbér maximális mértéke a nettó vállalási ár 20%-a.

Megrendelő részéről kapcsolattartó, kérdések feltehetőek:

Csernusné Gáspár Csilla beruházó mérnök  
Tel: 23/880421, +36 20 4422-857

Kérjük, hogy ajánlatukat az alábbi címre, zárt borítékban eljuttatni szíveskedjenek:  
Budaörsi Polgármesteri Hivatal, Ügyfélszolgálat  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

A borítékon kérjük feltüntetni:

**„Árajánlat – Pagony óvoda tervezése, szigorúan zártan kezelendő”**

Érvényes ajánlattétel érdekében, kérjük, szíveskedjenek az ajánlatban az alábbiakat rögzíteni:

- Ajánlati ár
- Nyilatkozat az ajánlatkérésben szereplő feltételek elfogadásáról

A nyertes ajánlat kiválasztása a legalacsonyabb összegű ajánlat alapján történik.

Budaörs, 2018. szeptember *20* .....

Tisztelettel:



Melléklet: Tervezési Program

Kapja: címzett, irattár



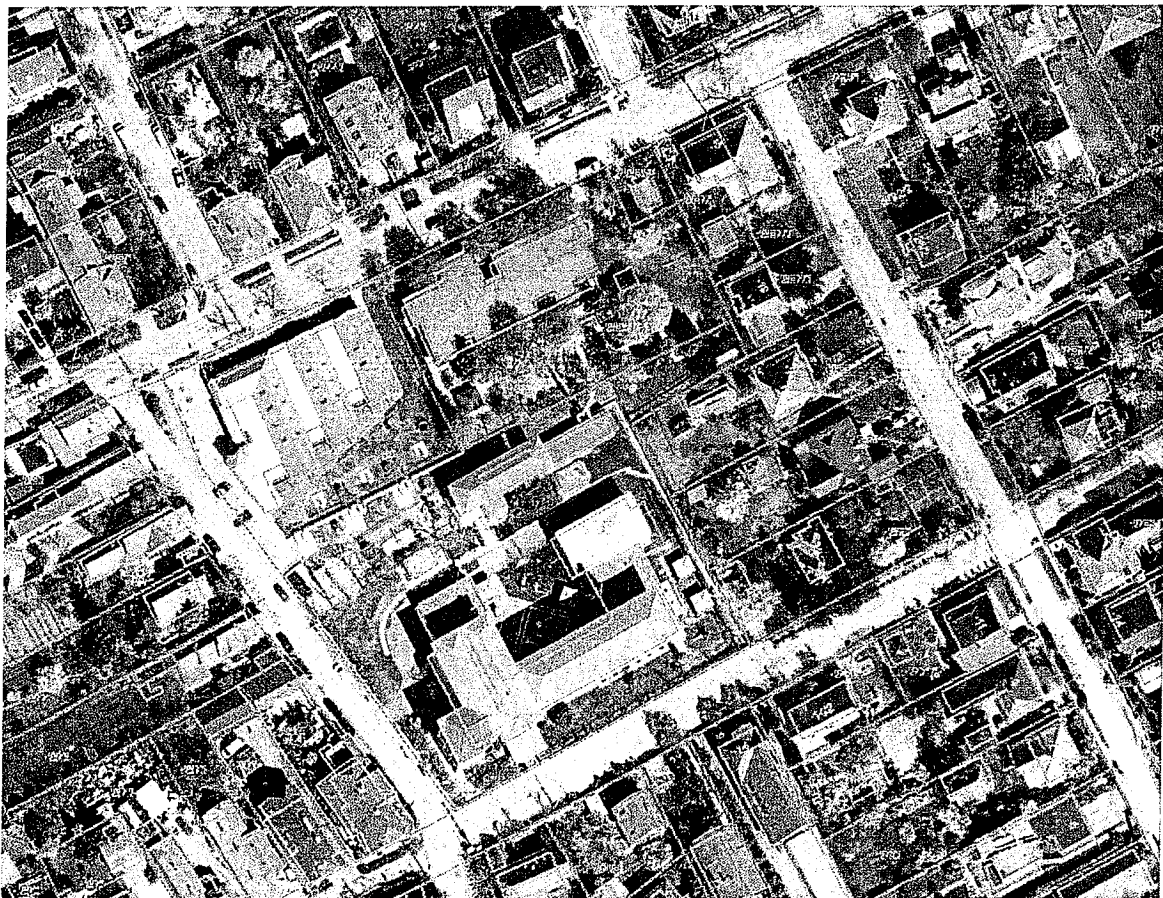
## TERVEZÉSI PROGRAM FARKASRÉTI PAGONY ÓVODA

### Előzmény, alapvető cél:

A demográfiai adatok és a budaörsi óvodák jelenlegi kihasználtsága okán Budaörs Város Önkormányzata kiemelt figyelmet fordít az óvodai férőhelyek fejlesztésére, ezért szándékában áll a Farkasréti u. 52. sz. alatti Farkasréti Pagony Óvoda elavult épületének elbontását követően új, hat csoportszobás, korszerű létesítmény felépítése. Az építés idejére az intézmény elköltözik. A beruházást nagyban elősegíti az elmúlt években történt ingatlan vásárlás és kisajátítás, mellyel a telek-terület bővült.

### Tervezési terület, helyszíni adottságok:

Az ingatlan a város súlyponti részén helyezkedik el, megközelítése tömegközlekedéssel és városi főútról biztosítható.



A tervezési terület a következő telkek folyamatban lévő egyesítését követően jön létre:

1. Meglévő, elbontandó óvoda Hrsz. 2686/1 telke: 2771 m<sup>2</sup>
2. Kisajátított családi házas Hrsz. 2687/1 telek : 471 m<sup>2</sup>
3. Megvásárolt ingatlan, Hrsz. 2687/2 telek : 411 m<sup>2</sup>
4. Rózsa u. iskola telek-nyúlványa. Hrsz. 2685 telek része : 300 m<sup>2</sup>

A tervezési területen valamennyi meglévő felépítmény elbontásra kerül. A Hrsz. 2686/2 telek (Telekom átjátszó) megvásárlása még bizonytalan. Amennyiben az ingatlan megvásárlásra kerül, akkor ezzel is nő a tervezési terület, de a telek beépítése akkor is csak azzal a feltétellel lehetséges, hogy az átjátszó állomást meg kell tartani vagy az új épületbe kell integrálni, elbontás nélkül, a folyamatos üzemet biztosítva.



Az egyesített telkek teljes területe, a tervezéssel érintett területrészt **3953 m<sup>2</sup>**. Morfológiai szempontból a tervezési terület észak-déli irányú lejtésű. Az ingatlan minden közművel ellátott.

A területre Budaörs Város Helyi Építési szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29) KT számú rendelet (továbbiakban: szabályozási terv) van érvényben.

Az építési övezet jele	a telkek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
Vi-Á			40	1,8	20	30		12,5

#### Tervezési feladat:

A fent részletezett ingatlanon, a teljes tervezési terület figyelembevételével tervezendő:

- 6 csoportos óvoda épület, a hozzá tartozó játszóudvarral**
- Gyermek sportpálya** az óvodások részére, melynek helyszínrajzi diszponálása tegye lehetővé, hogy a szomszédos óvodák is használhassák.

Az óvoda épület tervezendő helyiségeire vonatkozó elvárásokat ld. mellékelt helyiség táblázatban.

Feladat a létesítmény korszerű kialakításához szükséges generál tervezési munkák teljeskörű elvégzése, szakszerű és jogszerű dokumentálása.

A tervezés során be kell tartani az általános és vonatkozó Építésügyi jogszabályokat előírásokat, különösen az 1997. évi LXXVIII. Törvény (ÉTV), a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet, az 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (OTSZ) hatályos rendelkezéseit, továbbá figyelembe kell venni a tervezésnél minden vonatkozó a fentiekben fel nem sorolt jogszabályt, szabványt és előírást, amelyek a tárgyi tervezést érdemben befolyásolhatják, különösen a 20/2012 (VIII.31.) EMMI rendeletet és az MSZE 24203-1 „Oktatási intézmények tervezési előírásai, 1. rész: Óvodák”-ra vonatkozó előírásokat. Tervezési feladat az esélyegyenlőség elvén alapuló komplex akadálymentes épület kialakítása.

A feladat ellátásához az alábbi szakemberek illetőleg szakterületek bevonása szükséges:

- Talajmechanika
- Geodézia
- Szerkezettervező
- Épületgépészet
- Épületvillamosság (erősáram, gyengeáram: számítástechnika és vagyonvédelem)
- Belsőépítész
- Épületenergetikus
- Tűzvédelmi szakértő
- Költségvetés készítő
- Közműtervező
- Táj és kertépítész
- Konyhatechnológus

A tervezés során minden tervezéssel érintett feladatrészt az energiahatékonyság és a gazdaságos üzemeltethetőség szem előtt tartásával kell kialakítani. Az energetikai előírások teljesítése során figyelembe kell venni továbbá, hogy a használatba vételi engedély kérelem benyújtása 2018. december 31. után várható.

A különböző funkcionális egységek tájolását a rendeltetésnek megfelelően kell meghatározni, úgy hogy mesterséges klimatizálás lehetőség szerint ne váljon szükségessé. Az épület árnyékolását elsődlegesen az épület tömegalakításával kell megoldani. Az épület kialakításánál fontos szempont a könnyed, természetes szellőzés lehetősége.

Biztosítani kell az épület megújuló energiákkal, egyéb pályázat útján történő továbbfejlesztésének a lehetőségeit.

A létesítményt tűzvédelmi és egyszerű (mozgásérzékelős) vagyonvédelmi riasztó rendszerrel kell ellátni.

Parkolást az építési jogszabályok szerint kell biztosítani.

Az épület helyiségeivel kapcsolatos elvárásokat részben az alábbiak, részben pedig a mellékletként csatolt Helyiségigény táblázat előírásaival együtt kell értelmezni, a további részleteket pedig az Intézményvezetővel és Megrendelő képviselőjével kell egyeztetni.

A csoportszobákhoz kapcsolódóan részben fedett terasz kialakítása szükséges, amely egyfelől árnyékolási feladatot lát el, másrészt pedig az átmeneti, esős havas időszakokban a gyermekek levegőztetését hivatott biztosítani.

A gyermekek számára nem szükséges önálló étterem, a csoportszobában való étkezés elfogadható. Az étkeztetés melegítőkonyhával történik.

Az épületszerkezetek, berendezések, gépészeti és villamos rendszerek tervezésénél korszerű, könnyen karban- és tisztántartható, igénybevételt jól bíró, időtálló megoldásokra kell törekedni, a költséghatékonyság szem előtt tartásával. A belsőépítészeti kialakítás során kerülni kell az egyedi berendezési tárgyak alkalmazását.

Az alábbiakban mellékelt épület helyiségigényen túl tervezendő a gyermek sportpálya, játszóudvar és kellei, az életkori sajátosságoknak megfelelő, a csoportszobákat kiszolgáló különféle

játékformákat, mozgáskultúrát, mozgásfejlődést segítő, mozgásigényt kielégítő játszótéri eszközökkel.

A kerthez öntözőrendszer kialakítása szükséges. Vizsgálandó a gazdaságosság érdekében, hogy a rendszert föld alá elhelyezett a túlfolyás biztosításával ellátott záportározókból is lehessen működtetni.

### **Tervezési ütemek:**

#### *1. Vázlattelev, tanulmánytelev legalább 2 opcióval*

M=1:200 lépték, helyszínrajz, alaprajz, metszetek, homlokzatok, színes látványtelev, durva költségbecslés.

#### *2. Engedélyezési telev*

A 312/2012 (XI.8.) Korm.R. 5. és 8. sz. mellékletében részletezett tartalommal, valamennyi szükséges szakági munkarésszel együtt. Szakáganként részletezett költség becslés.

Településképi engedélyezési telev benyújtása és engedély megszerzése az építési engedély kérelemhez. Tervezői feladat a szükséges hatósági és szakhatósági és egyéb (pl: közműszolgáltatókkal) történő egyeztetések lefolytatása, engedélyek, hozzájárulások megszerzése. Az építési engedélyezési televdokumentációt a kijelölt elsőfokú építési hatósághoz Megrendelő meghatalmazásával Tervező az engedély kérelemmel és mellékleteivel együtt benyújtja

#### *3. Kiviteli telev*

A jogerős építési engedélyezési televnek és a rögzített építési költségnek megfelelően a 191/2009 (IX.15.) Korm.R. IV. fejezet vonatkozó jogszabályi előírások megtartásával, közbeszerzési eljárás lefolytatására alkalmas formában. Árazatlan költségvetés kiírás készítése és tervezői (részletes, pontos, tételes) árazott költségvetés. A kiviteli telev tartalmazza a megvalósításhoz szükséges valamennyi munkafolyamatot, beleértve a meglévő épület bontását és az építés utáni kert rendezést, sportpálya és játszótér építést is. Tervező közreműködik a közbeszerzési eljárásban az ajánlatadók televdokumentációra irányuló kérdéseinek megválaszolásában.

### **Mellékletek:**

#### *1. Helyiségigény, táblázat*

**Összeállította:** 2018. szeptember .....

Csernusné Gáspár Csilla beruházó mérnök

Kozsda Attila magasépítési osztályvezető

**Jóváhagyta:** 2018. szeptember .....

Lőrincz Mihály műszaki ügyosztályvezető

**PAGONY ÓVODA  
HELYISÉGIGÉNY**

tervezési program 1. sz. melléklete

Főbb funkcionális egységek	Helyiségek száma	Mennyiségi mutató 1 db helyiségre		Számított terület (átlag)	Egyéb tervezési előírások
		Min.	Max.		
<b>Foglalkoztató egység</b>					
Csoportszoba, gyermekágy tárolóval	6 db	60 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	Vízvételi lehetőséget biztosítani kell. A helyiségben konnektor több helyen és internet hozzáférés legyen biztosítva. Beépített szekrények. Sötétítés.
Gyermeköltöző	6 db	15 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	Lehetőleg a saját csoportszobához kapcsolódva, de másik gyermekcsoporttal közösen is kialakítható. Az elválasztás biztosítása oly módon legyen kialakítva, hogy a gyermekek ellenőrzése is biztosítva legyen.
Gyermekmosdó, WC	6 db	15 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	Csoportszobából nyíljon
Hiperaktív foglalkoztató (sport szoba)	1 db	24 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	
Egyéni fejlesztőszoba, logopédiai foglalkoztató	1 db	12 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	Sötétítés
Óvoda pszichológus	1 db	12 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	Sötétítés
Szülői mosdó, WC	1 db	6 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	Külön férfi és női WC 1-1-fülke, közös mosdó
Szertár	1 db	24 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	
<b>Összesen</b>				<b>719 m<sup>2</sup></b>	
<b>Igazgatási egység</b>					
Óvodavezetői iroda	1 db	14 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	
Óvodavezető-helyettesi iroda	1 db	12 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	
Óvodatitkári szoba	1 db	12 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	
Nevelőtestületi szoba és könyvtár	1 db	20 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	
Szülői fogadó - tárgyaló	1 db	14 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	A helyiségben internet hozzáférés biztosítva legyen.
<b>Összesen</b>				<b>84 m<sup>2</sup></b>	
<b>Egészségügyi és szociális egység</b>					
Felnőtt öltöző, mosdó, zuhany, WC	1 db	20 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	Többszintes épület esetén szintenként. Méretezése OTEK szerint. Min 2 férfi kollégára számítani kell (karbantartó és óvodapedagógus)
Orvosi szoba, elkülönítő	1 db	12 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	
<b>Összesen</b>				<b>39 m<sup>2</sup></b>	
<b>Sport- és szabadidő egység</b>					
Tornaszoba	1 db	100 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	Berendezés: a korosztály adottságainak figyelembevételével. Természetes bevilágítással egyenletes, szórt fényű káprázatmentes megvilágítást kell kialakítani. A tornatermet minden oldalról fal vagy legalább 1,0 m magas palánk határolja. Határoló falak (palánkok) legalább 3,00 m magasságig sima, függőleges sík felületek legyenek. Kilincseket, egyéb működtető szerkezeteket falba süllyesztett vagy eltávolítható módon kell szerelni. A fal és nyílászáró felületeknek horzsolásos balesetek elkerülésére simának és egyben labdaállóknak kell lenni, azon legfeljebb 0,8 cm széles rés engedhető meg. Rögzített bordásfalakat kell betervezni. A tornaszoba határoló szerkezeteibe és légterébe „labdaálló” anyagokat és szerkezeteket kell beépíteni vagy a sérülékeny szerkezeteket külön védelemmel kell ellátni. Minimális szélsebesség: 2 m/s, max. 2 m/s.
Sportszertár	1 db	15 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	Közvetlenül vagy legfeljebb közlekedőtéren keresztül kapcsolódjon a tornaszobához. Padlósintje egy szintben legyen a tornaszobával legfeljebb 10%-os lejtő engedhető meg. Ha a terem több célra (művelődési, közösségi stb.) használható, úgy az ehhez szükséges berendezések (pl. szék, dobogó stb.) tárolását is meg kell oldani. Belmagasság 2,4m. Áltószerűség 1,6m
Játszóudvar					min 10m <sup>2</sup> /fő, max. 180 gyermek
<b>Összesen</b>				<b>126 m<sup>2</sup></b>	

*Fabó* *ad*

PAGONY ÓVODA  
HELYISÉGIGÉNY

tervezési program 1. sz. melléklete

Főbb funkcionális egységek	Helyiségek száma	Mennyiségi mutató 1 db helyiségre		Számított terület (átlag)	Egyéb tervezési előírások
		Min.	Max.		
<b>Közösségi tér</b>					
Többcélú nagyterem (aula)	1 db	50 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	Padló, oldalfal és mennyezet burkolatát, kiegészítő berendezéseit úgy kell kialakítani, hogy a többcélú használatot biztosítsa - oktatás-nevelés, - továbbképzés, - közösségi (szülők-gyerekek közös rendezvénye), - művelődési, - sport-, szabadidős funkcióterületekben. A helyiségben internet hozzáférés biztosítva legyen. lehetőség szerint a tornateremmel egybenyithatóan kell kialakítani. A mindennapokban közlekedőként használatos
Bejáratok, közlekedők, lépcsők	1 db			100 m <sup>2</sup>	A közlekedő területeket lehetőleg összevontan kell kialakítani (pl. kis közösségi térré összevonni) így lehet biztosítani a terület többcélú hasznosítását (pl. közös játéktér, sportcélú használat stb.). A hasznos területek 10%-nál nem több!
<b>Összesen</b>				<b>160 m<sup>2</sup></b>	
<b>Üzemeltetési egység</b>					
Általános raktár	1 db	16 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	A vegyszertárolást elkülönítetten kell megoldani.
Hulladék tároló	1 db	3 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	Az általános és a sportszertárral közösen kialakítani.
Karbantartó műhely	1 db	12 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	
Konyha, tároló-mosogató	1 db	70 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	Melegítőkonyha. Konyhatechnológiai terv alapján.
Felnőtt étkező	1 db	8 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	
Mosléktároló	1 db	1 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	Fűtetlen kukatárolóval együtt is kezelhető.
Mosoda, szárító, vasaló	1 db	16 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	
<b>Összesen</b>				<b>149 m<sup>2</sup></b>	
<b>Összesen:</b>				<b>1277 m<sup>2</sup></b>	

*Ab Od*



VÁNDORÉPÍTÉSZ KFT

1034 Budapest, Kecse u. 25. Telfax: 388-1706 e-mail: vandorepiteszkft@gmail.com

IKTATÁSRA ERKEZETT

2018 OKT 10.

## Tervezési ajánlat

**Megrendelő:** Budaörsi Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Ügyosztály Városépítési Iroda, Magasépítési Osztály  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

**Ajánlatadó:** Vándorépítész kft  
1034 Budapest, Kecse u. 25.  
Cégjegyzékszám: 01-09-724360  
Adószám: 13221845-2-41

**Ajánlat tárgya:** 2040 Budaörs, Farkasréti utca 52. sz. alatti Pagony óvoda generál tervezése

## Tisztelt Ajánlatkérő!

A kiírásban szereplő munkára az alábbi tervezési ajánlatot adjuk:

Vázlattevé: 2,2MFt + Áfa

Engedélyezési tevé: 5,8MFt + Áfa

Kiviteli tevé: 10,5 MFt + Áfa

(Az ajánlat három hónapig érvényes.)

Ajánlatadó nyilatkozik, hogy az ajánlatkérésben szereplő feltételeket elfogadja.

Budapest, 2018. október 8.

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS	
Iktatva:	2018 OKT 10.
Szám:	X/2716-6/2018
Előszám:	Melléklet: Gernuski G.k

VÁNDORÉPÍTÉSZ KFT.  
1034 BUDAPEST, KECSKE UJCA 25.  
TELEFON: 06 1 388 1706  
FAX: 06 1 388 1706

Fábián Rigó Tamás, Ferenc Attila  
Vándorépítész kft