



**KÖZBESZERZÉSI HATÓSÁG
KÖZBESZERZÉSI DÖNTŐBIZOTTSÁG**

1026 Budapest, Riadó u. 5-11.

Tel.: 06-1/882-8594

Elektronikus kapcsolattartás: kozbeszerzes.hu

Iktatószám:

D.320/16/2026

A tanács tagjai: Dr. Pálffy Katalin közbeszerzési biztos, az eljáró tanács elnöke, Berekméri Ágnes közbeszerzési biztos, Dr. Petró Szilvia közbeszerzési biztos

A kérelmező:

MG Építész Kft.

(Budapest, Szarvas Gábor út 42/a. al. 1.)

A kérelmező képviselője:

Dr. Bujdosó Gabriella ügyvéd

(Budapest, Szarvas Gábor út 42/A.)

Az ajánlatkérő:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzat

(Nyíregyháza, Kossuth tér 1.)

Az ajánlatkérő képviselője:

Dr. Kardos Norbert ügyvéd

A beszerzés tárgya, értéke: Tervezési feladat ellátása 2 részben-00008

1. rész: „Tűzoltó u. 1. sz. alatti épület tervezési feladatai”: nettó 9.825.000.-Ft

2. rész: „Tokaji út 1/D. tervezési feladatai”: nettó 2.400.000.-Ft

Az eljárás EKR azonosítószáma: EKR000062952026

A Közbeszerzési Döntőbizottság (a továbbiakban: Döntőbizottság) meghozta az alábbi

V É G Z É S T

A Döntőbizottság a jogorvoslati eljárást megszünteti.

A Döntőbizottság felhívja a Közbeszerzési Hatóság Titkárságát, hogy a kérelmező számára jelen végzés kézbesítésétől számított 8 napon belül utaljon vissza 600.000.-Ft, azaz hatszázezer forint igazgatási szolgáltatási díjat.

A jogorvoslati eljárás során felmerült költségeiket az ügyfelek maguk viselik.

A végzés ellen fellebbezésnek nincs helye. A végzés elleni közigazgatási perben kereseti kérelem terjeszthető elő, a végzés kézbesítésétől számított nyolc napon belül. A kereseti kérelmet a Fővárosi Törvényszékhez kell címezni, de a Döntőbizottsághoz kell elektronikus úton benyújtani.

INDOKOLÁS

A jogorvoslat alapjául szolgáló tényállás

1. Az ajánlatkérő a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Kbt.) Második Része, a Kbt. 81. §-a szerinti nyílt közbeszerzési eljárást indított két részben a bevezető részben megjelölt szolgáltatás megrendelés tárgyában. A 2026. április 17. napján feladott eljárást megindító hirdetmény 2026. április 20. napján 267268-2026 számon jelent meg az Európai Unió Hivatalos Lapjában a TED-en. Az eljárás lefolytatására az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben (a továbbiakban: EKR) került sor EKR000062952026 azonosítószámon.

2. Az ajánlatkérő a felhívást két alkalommal módosította. Az első módosításról 2026. május 14. napján feladott korrigendum 2026. május 18. napján, 337912-2026 számon jelent meg az Európai Unió Hivatalos Lapjában a TED-en. A második módosításról 2026. június 1. napján feladott korrigendum 2026. június 2. napján, 375726-2026 számon jelent meg az Európai Unió Hivatalos Lapjában a TED-en.

3. Az eljárást megindító hirdetmény releváns rendelkezései:

Valamennyi részben:

2.1. Eljárás

Cím: „Tervezési feladat ellátása 2 részben-00008”

Leírás: „Tervezési feladat ellátása 2 részben” a jelen felhívásban és a közbeszerzési dokumentumokban foglaltak szerint. 1. rész: „Tűzoltó u. 1. sz. alatti épület tervezési feladatai” 2. rész: „Tokaji út 1/D. tervezési feladatai” II.2.4. pont folytatása az 1. rész „Tűzoltó u. 1. sz. alatti épület tervezési feladatai” tekintetében: Ajánlatkérő a közbeszerzésekben alkalmazandó környezetvédelmi követelményekről szóló 35/2024. (VIII. 8.) Korm. rendeletet alkalmazza jelen eljárásban. Erre tekintettel előírja, hogy a tervező köteles a műszaki leírásban a műszaki követelmény rendszer részeként rendelkezni a hivatkozott jogszabály 13. § (1) bekezdés g) pontja szerint az építés helyszínén képződő építési-bontási hulladék tekintetében az elkülönített gyűjtésre és az újrafeldolgozásra, újrahasználatra való előkészítésre vonatkozó követelmények meghatározásáról. Ezen követelménnyel kapcsolatos részletszabályokat a közbeszerzési dokumentumok tartalmazzák.

2.1.1. Cél

A szerződés jellege: Szolgáltatásmegrendelés

Fő osztályozás (cpv): 71200000 Építészeti és ezzel kapcsolatos szolgáltatások

I. rész:

5.1. Rész: LOT-0001

Cím: „Tűzoltó u. 1. sz. alatti épület tervezési felad.

Leírás: Nyíregyházi Család és Gyermekeikért Központ (Nyíregyháza, Tűzoltó u. 1. sz) komplex fejlesztéséhez kapcsolódó tervezési feladat: Engedélyezési és kiviteli terv készítése a közbeszerzési dokumentumban foglaltak szerint. Környezet: Az ingatlan Nyíregyháza, Tűzoltó u. 1. sz. 5904 hrsz. alatt található. Az épület a Tűzoltó u. és a Vörösmarty u. által közre zárt telken helyezkedik el. Az épület pince + földszintes magastető épület. A magastető fedése régi típusú hornyolt cserép, mely alatt még az eredeti, sok helyen deformált ácsszerkezet található. Jelenleg egy keskeny, akadálymentes bejutásra csak korlátozottan alkalmas kapun lehet bejutni a telekre, innen egy lépcső, illetve egy rámpa vezet fel a teraszra,

amely jelenleg nem elégíti az akadálymentes megközelítést. Az épület bemutatása: Az intézményben 31 fő óvodai és iskolai szociális segítő, valamint 5 fő tanácsadó dolgozik, ebből 1 fő férfi és 30 fő nő látja el mindennapi feladatait. Az intézményben folyó tevékenység jelentős irattároló kapacitást is igényel, de ezt csak szűkösen, a munka és tárgyalóterek rováására tudják kielégíteni, illetve a pinceszinti tárolóterekben oldják meg. Ezek azonban nedvesedésük okán nem alkalmasak hosszú távú irattárolásra. Energetikai szempontból is elavult az épület nyílászáróit korábban műanyag hőszigetelt nyílászárókra cserélték, ám azokat az eredeti fa tokokba építették be. Így ezek hőtechnikailag kifogásolhatóak. Homlokzati hőszigetelés csupán a nyugati falfelületeken található. Födém és tetőszerkezete szigetetlen. Bontási munkák (udvaron) • Az udvaron lévő rossz műszaki állapotú beton járdák, járdalapok, valamint utcai bejárat kapuk bontása. • Nem megfelelő lejtésű épület előtti rámpa bontása • Külső lépcsők bontása • Terasz részleges bontása • Bejárat feletti polikarbonát tető és fa tartószerkezetének bontása Bontási munkák (épülethez kapcsolódó) • Pince padló rétegrend visszabontása (utólagos vízszigetelés kialakítása miatt) • Belső válaszfalak bontása (igény szerint) • Padlóburkolatok bontása • Beltéri nyílászárók bontása • Homlokzati nyílászárók bontása • Használaton kívüli égéstermék elvezető kémény bontása (emeletráépítés miatt) • Teljes tetőszerkezet és födém szerkezet bontása (emeletráépítés miatt) Tervezett feladatok (udvaron) • Térkö burkolat kialakítása (igény szerint) • Vörösmarty u. felől aszimmetrikus bejárat kapu kialakítása gyalogos és gépjármű forgalom biztosítása céljából • Új pergola kialakítása gépkocsi tárolás céljából, valamint kültéri foglalkozásokhoz • Akadálymentes rámpa kialakítása (előírás szerinti) • Új teraszlépcső kialakítása Tervezett feladatok (épülethez kapcsolódó) • Épület bővítése emeleti szint ráépítésével • Pincszinten új utólagos vízszigetelés kialakítása, új padló és fal rétegrend • Szélfogó kialakítása a földszinti részen • Padlóburkolatok cseréje • Új beltéri nyílászárók • Új homlokzati nyílászárók • Földszint igény szerinti átalakítása, válaszfalak bontásával, új válaszfal kialakításával • Akadálymentes wc kialakítása a földszinten, valamint az akadálymentes közlekedés és használat biztosítása infografikus jelekkel a teljes földszinti részen. • Víz és szennyvíz vezetékek cseréje az első aknáig • Új koszorú és födém szerkezet kialakítása a meglévő falszerkezetre • Új tetőszerkezet kialakítása fémlemez fedéssel • Az épület külső homlokzati, valamint zárófödém hőszigetelése • Az épület fűtési rendszerének felújítása A kivitelezés során tervezői művezetés (a kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás alapján megkötött kivitelezési szerződés szerinti munkák sikeres műszaki átadás-átvételi eljárás lezárásának napja), a projekthez kapcsolódó jövőbeni kivitelezési közbeszerzési eljárás(ok) szakmai támogatása, valamint rehabilitációs szakmérnöki tanúsítás elkészítése valósul meg. A rehabilitációs szakmérnöki tanúsítást a fogyatékos személyek jogairól és az esélyegyenlőségük biztosításáról szóló 1998. évi XXVI. törvény, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. Rendelet rendelkezései alapján szükséges elkészíteni. A kiviteli tervdokumentáció elkészítése során - különösen, de nem kizárólag - az alábbiaknak kell megfelelni: - a TOP_PLUSZ-3.4.1-23 pályázati felhívásban foglaltaknak, - a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben foglaltaknak; - a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. Rendeletben foglaltaknak; - az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvényben foglaltaknak, • az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben foglaltaknak, • az építőipari kivitelezői tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendeletben foglaltaknak, • a Magyar Építész Kamara által összeállított 28/2015. (04.09.) határozata a „Az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmi és formai követelményeiről” dokumentumban foglaltaknak • a Magyar Mérnök Kamara által

összeállított 14/2023. (VII.14.) határozata a „Tervdokumentációk tartalmi és formai követelményeinek szabályzata” dokumentumban foglaltaknak Ajánlatkérő felhívja a Tisztelt Ajánlattevők figyelmét, hogy a további információkat a részletes és teljes műszaki tartalmat a további közbeszerzési dokumentumok tartalmazzák.

II. rész:

5.1. Rész: LOT-0002

Cím: „Tokaji út 1/D. tervezési feladatai”

Leírás: Családok Átmeneti Otthona (Nyíregyháza, Tokaji u. 1/D. sz. 28703 hrsz.) játszóudvar fejlesztése kiviteli tervdokumentációjának készítése. Környezet: Az ingatlan Nyíregyháza, Tokaji u. 1/D sz. 28703 hrsz. alatt található. Az épület a városközponttól a Tokaji úton kifelé haladva az út jobb oldalán található, mellyel szemben állva a bal oldalon a Családok Átmeneti Otthona, a jobb oldalon pedig az Albérlők Háza helyezkedik el. Az épület földszint+2 szintes lapostetős épület. A két épületrészt a második emeleten egy zárt folyosó köti össze, amely alatt gépjármű áthajtó biztosítja az ingatlan gépkocsi forgalmát. Helyszín bemutatása: Az udvar jelenleg két nagyobb használati részre osztható, egy aszfalt térburkolatra és egy, korábban valószínűleg füvesített, de jelenleg azonban csak néhol fűvel borított homokos területre. Az ott lakók által használható területet kerítés veszi körbe, mely azonban a legtöbb helyen megrongálódott, elavult. Az udvari játéklehetőségek is csekélyek, egy babaház, egy kőből épített emelt homokozó, valamint egy betonburkolatú, kör alakú terület található a homokos részen, melyek kiegészülnek mobil játékokkal, melyek ugyancsak elavultak, sérültek. A területen több, magas növésű, egészséges fa is található, melyek az udvar bizonyos részét kellőképpen árnyékolják. A fákat, valamint az épületet leszámítva más árnyékolás a területen nincs. A hulladéktárolók is a kerítésen belül találhatók, ezzel tovább csökkentve a lehetséges használati területet. A TOP_PLUSZ 3.4.1-23 Fenntartható humán infrastruktúra pályázat stratégiai célja a helyi szociális infrastruktúra fejlesztése, valamint szociális alapszolgáltatások és gyermekjóléti alapellátások fejlesztésének támogatása és az ehhez tartozó eszközbeszerzés támogatása. Cél a felhívásban meghatározott önkormányzati szociális család és gyermekjóléti intézmények jelen esetben Családok Átmeneti Otthona (4400 Nyíregyháza, Tokaji út 1/D) meglévő épületéhez tartozó, telekhatáron belüli külső terek (udvar, zöldfelület) kialakítása, átalakítása, felújítása (beleértve kerítés építését, felújítását). Udvarfelújítás (beleértve a kerítés építését, felújítását), telekhatáron belüli terület-rendezés, növénytelepítés. A tervezési feladat részét képezi a biológiai aktivitás érték meghatározása, valamint szükség esetén felülvizsgálata a felhívásban szereplő elvárás alapján és útmutatók alapján. Továbbá a tervező feladata a tervezői művezetés, valamint a jövőbeni kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárásban a bírálóbizottság munkájának szakmai támogatása. A pályázat részeként meg kell valósítani a projektarányos akadálymentesítés követelményeit is, mely az udvar esetében a terület vízszintessé tételével tud megvalósulni. Az udvar tervezett kialakítása: • ivókút kialakítása (az épületből földben vezetett vízvezeték kiépítése az ivókúthoz) • fedett filagória kialakítása • hulladéktároló kialakítása • fémszerkezetű kerítés kialakítása • 3,00 m szélességű kétszárnyú kapu kialakítása • kerítések magasítása • kerítés festése, felületkezelése • foci/kosárlabda pálya kialakítása (mobil focikapuval és mobil kosárlabda palánkkal) • focipálya mögé védőháló kiépítése, acél oszlopokhoz való rögzítéssel • kétszemélyes hinta elhelyezése • csúszdás mászóka elhelyezése • mérleghinta elhelyezése • rugós lovak elhelyezése • süllyesztett trambulin elhelyezése (4,00 m átmérőjű) • fa babaház elhelyezése • kerti fa szerszámtároló elhelyezése ~2×3 m • 15 m² napvitorla, acél oszlopokon (meglévő és megmaradó homokozó fölé) • meglévő közműaknak magasítása • napelemes udvari világítás oszlopokra helyezve • füvesítés, faültetés, sövényültetés • padok elhelyezése • hulladék tároló edények elhelyezése • Az alábbi jellemző

burkolati rendszerek kialakítása: - új aszfaltburkolat kialakítása - új öntött gumiburkolat kialakítása, gumi szegéllyel - új ütéscsillapító sportpálya burkolat kialakítása (előírás szerint), pálya festékekkel ellátva - térkő burkolat kialakítása (filagória alatt), fém szegéllyel - füvesítés

A kivitelezés során tervezői művezetés (a kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás alapján megkötött kivitelezési szerződés szerinti munkák sikeres műszaki átadás-átvételi eljárás lezárásának napja), a projekthez kapcsolódó jövőbeni kivitelezési közbeszerzési eljárás(ok) szakmai támogatása, valamint rehabilitációs szakmérnöki tanúsítás elkészítése valósul meg. A rehabilitációs szakmérnöki tanúsítást a fogyatékos személyek jogairól és az esélyegyenlőségük biztosításáról szóló 1998. évi XXVI. törvény, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. Rendelet rendelkezései alapján szükséges elkészíteni. A kiviteli tervdokumentáció elkészítése során - különösen, de nem kizárólag - az alábbiaknak kell megfelelni: - a TOP_PLUSZ-3.4.1-23 pályázati felhívásban foglaltaknak, - a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben foglaltaknak; - a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. Rendeletben; - az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvényben foglaltaknak, • az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben foglaltaknak, • az építőipari kivitelezői tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendeletben foglaltaknak, • a Magyar Építész Kamara által összeállított 28/2015. (04.09.) határozata a „Az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmi és formai követelményeiről” dokumentumban foglaltaknak • a Magyar Mérnök Kamara által összeállított 14/2023. (VII.14.) határozata a „Tervdokumentációk tartalmi és formai követelményeinek szabályzata” dokumentumban foglaltaknak Ajánlatkérő felhívja a Tisztelt Ajánlattevők figyelmét, hogy a további információkat a részletes és teljes műszaki tartalmat a további közbeszerzési dokumentumok tartalmazzák

Valamennyi részben:

5.1.1. Cél

A szerződés jellege: Szolgáltatásmegrendelés

Fő osztályozás (cpv): 71000000 Építészeti, építési, mérnöki és vizsgálati szolgáltatások

További osztályozás (cpv): 71200000 Építészeti és ezzel kapcsolatos szolgáltatások, 71220000 Építészeti tervezési szolgáltatások, 71221000 Épületekkel kapcsolatos építészeti szolgáltatások

Valamennyi részben:

5.1.6. Általános információk [...]

Európai uniós alapokra vonatkozó információk:

Uniós alapok programja: Európai Regionális Fejlesztési Alap (ERFA) (2021/2027)

Az uniós alapok azonosítója: TOP_Plus-3.4.1-23-Ny1-2025-00008

4. A korrigendumok 10. Változtatás pontja szerint:

„Az eljárásban Ajánlatkérőhöz kiegészítő tájékoztatás kérés érkezett be, melyet nem tud határidőben megválaszolni. Ajánlatkérő utal arra, hogy egyéb közbeszerzési dokumentumok módosítása nem történik.”

A korrigendumok kizárólag az ajánlattételi határidőt és az ajánlatok bontásának időpontját módosították.

5. Szerződéses feltételek – Általános Szerződéses feltételek 1.2.1 – 1.2.2, 4.2.1 és 5.1.2 pontjai szerint:

„1.2.1 A Szerződést alkotó különböző dokumentumok kölcsönösen értelmezik egymást, de kétértelműség vagy eltérések esetén a Szerződés értelmezése szempontjából az alábbi sorrend minősül fontossági sorrendnek, és mindig a sorban előbb álló dokumentumban foglaltak az irányadók: a) Tervezési szerződés; b) Tervezési szerződés mellékletei; c) Szerződéses Feltételek; d) Szerződéses Feltételek mellékletei (adott esetben); e) Ajánlat.

1.2.2 Amennyiben egy adott dokumentumon belül ellentmondás merülne fel, úgy a Tervező köteles a Megrendelő iránymutatását kérni az ellentmondás feloldására vonatkozóan. Az irányadó értelmezést/ellentmondás feloldását kizárólag Megrendelő jogosult megadni.”

„4.2.1 A Tervező kijelenti, hogy a Megrendelő által átadott Tervezési Program és mellékletei tartalmát felülvizsgálta, azok tartalmát és a megvalósítással érintett helyszíneinek sajátosságait saját felelősségére megismerte, a megvalósítási lehetőségeket ellenőrizte. A Tervező a helyi körülmények ismeretének hiányára, illetve az átadott dokumentumok hibájára/nem megfelelő ismeretére visszavezethető okok miatt többletköveteléssel nem léphet fel, késedelmét ezzel nem indokolhatja [...].”

„5.1.2 Tervező, mint szakcég a Szerződés elválaszthatatlan részét képező dokumentumokat és a Megrendelő által rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, a tervezéssel érintett helyszíneket felülvizsgálta, melynek alapján az azokban foglaltak (műszaki és igényszintbeli bizonytalanságokra is kiterjedően) és az azokhoz fűződő kockázatok értékelése alapján tette meg vállalását (Tervezői Díj) a Szerződés feltételei szerinti teljesítésre.”

6. Az első rész szerződéstervezetének 2.3. pontja szerint:

„Tervezés (Tervező általi Engedélyezési terv szállítás): a szerződés hatályba lépésének napja + 90 nap.”

„Engedélyezési eljárás: 55 nap.”

„Kiviteli terv véglegesítése engedély alapján: Az engedélyes terv leadását követő +80 nap (végleges engedélyek és kiviteli tervdokumentáció szerződésszerű teljesítése).”

„Megrendelő felhívja a Tervező figyelmét, hogy a teljesítés esetleges késedelme támogatás veszteség eredményezhet, így Megrendelő külön kéri a teljesítési határidők betartását.”

7. A második rész szerződéstervezetének 2.3. pontja szerint:

„Kivitelezési tervdokumentáció elkészítése: szerződéskötéstől számított 90 nap, amely tartalmazza a Településképi bejelentési eljárás lefolytatását is (amennyiben releváns). Ez esetben csak végszámlát fogadunk be, a kiviteli tervek leszállításakor.”

8. Az első és második rész szerződéstervezetének 4. pont 1.-3. alpontjai szerint:

„1. Tervező nyilatkozik, hogy a Szerződésben (a mellékletekben, így különösen a Szerződéses Feltételekben) rögzített kötelezettségeit – már az ajánlattételi időszakban is – részletesen megismerte, a teljesítésére irányadó jogszabályokat részletesen ismeri.”

„2. Tervező kijelenti, hogy a Szerződés elválaszthatatlan részét képező dokumentumokat, valamint a Szerződésben hivatkozott valamennyi dokumentumot saját felelősségére ellenőrizte, az azokban foglalt tényeket, előírásokat ismeri, a Szerződés aláírását megelőzően további adatszolgáltatási igénye nem volt.”

„3. Tervező a Tervezési szerződésben rögzített Vállalkozói Díjat a beruházási helyszín és feladat részletes ismeretében és annak tudatában alakította ki.”

9. Az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumok részeként közbeszerzési részenként előzetes műszaki adatszolgáltatást adott, amely tartalmazta a tervezéssel érintett épület(rész)ek műszaki leírását, fotódokumentációját, a felmérési terveket és a tervezési

programokat. Rendelkezésre bocsátotta a szerződéstervezeteket is részenként. A tervezési programok részenként a következők voltak:

1. rész:

„Nyíregyházi Család és Gyermejkölési Központ (Nyíregyháza, Tűzoltó u. 1. sz) Komplex fejlesztése

Projekt azonosító: TOP_PLUSZ-3.4.1-23-NY1-2025-00008

Projekt cím: Fenntartható humán infrastruktúra fejlesztése Nyíregyházán

Környezet:

Az ingatlan Nyíregyháza, Tűzoltó u. 1. sz. 5904 hrsz. alatt található. Az épület a Tűzoltó u. és a Vörösmarty u. által közre zárt telken helyezkedik el. Az épület pince + földszintes magastető épület. A magastető fedése régi típusú hornyolt cserép, mely alatt még az eredeti, sok helyen deformált ácsszerkezet található. Jelenleg egy keskeny, akadálymentes bejutásra csak korlátozottan alkalmas kapun lehet bejutni a telekre, innen egy lépcső, illetve egy rámpa vezet fel a teraszra, amely jelenleg nem elégíti az akadálymentes megközelítést.

Telekadatok:

Település:	Nyíregyháza
Helyrajzi szám:	5904
Terület:	390 m ²
Művelési ág:	kivett iroda, udvar

Övezeti előírások:

Az övezet besorolás:	Lk 315553 Kisvárosias lakózóna
Építészeti karakter:	(3) mezővárosi
Építési övezet:	(1) nem kialakult
Telepítés:	(5) zárt sorú-általános
Kialakítandó telekméret:	(5) 1000 m ²
Legnagyobb beépíthetőség:	(5) 40%
Legnagyobb építménymagasság:	(3) 6,50 m
Minimális zöldfelület mértéke:	20 %

Az épület bemutatása:

Az intézményben 31 fő óvodai és iskolai szociális segítő, valamint 5 fő tanácsadó dolgozik, ebből 1 fő férfi és 30 fő nő látja el mindennapi feladatait. Az intézményben folyó tevékenység jelentős irattároló kapacitást is igényel, de ezt csak szűkösen, a munka és tárgyalóterek rovasára tudják kielégíteni, illetve a pinceszinti tárolótérben oldják meg. Ezek azonban nedvesedésük okán nem alkalmasak hosszú távú irattárolásra. Energetikai szempontból is elavult az épület nyílászáróit korábban műanyag hőszigetelt nyílászárókra cserélték, ám azokat

az eredeti fa tokokba építették be. Így ezek hőtechnikailag kifogásolhatóak. Homlokzati hőszigetelés csupán a nyugati falfelületeken található. Födém és tetőszerkezete szigetetlen.

Pályázati feladat:

A TOP_PLUSZ 3.4.1-23 Fenntartható humán infrastruktúra felhívás stratégiai célja a helyi szociális infrastruktúra fejlesztése, valamint szociális alapszolgáltatások és gyermekjóléti alapellátások fejlesztésének támogatása és az ehhez tartozó eszközbeszerzés támogatása. A pályázat célja a felhívásban meghatározott önkormányzati szociális család és gyermekjóléti intézmények jelen esetben Nyíregyházi Család-és Gyermejkölési Központ (4400 Nyíregyháza, Tűzoltó u. 1) meglévő épületének komplex fejlesztése.

A pályázat részeként meg kell valósítani a projektarányos akadálymentesítés követelményeit is. Ennek keretében az épület bejáratának és mellékhelyiségeinek az elérési útvonal

biztosításával történő, valamennyi fogyatékosági csoportra kiterjedő projektarányos akadálymentesítését.

A tervezési feladat részét képezi az épületenergetikai tanúsítvány elkészítése a kiindulási állapotra és a megvalósult állapotra vonatkozóan, a biológiai aktivitás érték meghatározása a felhívásban szereplő elvárás alapján a releváns útmutatókat használva. Továbbá a tervező feladata a tervezői művezetés, valamint a jövőbeni kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárásban a bírálóbizottság munkájának szakmai támogatása.

Bontási munkák (udvaron)

- Az udvaron lévő rossz műszaki állapotú beton járdák, járdalapok, valamint utcai bejárati kapuk bontása.
- Nem megfelelő lejtésű épület előtti rámpa bontása
- Külső lépcsők bontása
- Terasz részleges bontása
- Bejárat feletti polikarbonát tető és fa tartószerkezetének bontása

Bontási munkák (épülethez kapcsolódó)

- Pince padló rétegrend visszabontása (utólagos vízszigetelés kialakítása miatt)
- Belső válaszfalak bontása (igény szerint)
- Padlóburkolatok bontása
- Beltéri nyílászárók bontása
- Homlokzati nyílászárók bontása
- Használaton kívüli égéstermék elvezető kémény bontása (emeletráépítés miatt)
- Teljes tetőszerkezet és födémszerkezet bontása (emeletráépítés miatt)

Tervezett feladatok (udvaron)

- Térkö burkolat kialakítása (igény szerint)
- Vörösmarty u. felől aszimmetrikus bejárati kapu kialakítása gyalogos és gépjármű forgalom biztosítása céljából
- Új pergola kialakítása gépkocsi tárolás céljából, valamint kültéri foglalkozásokhoz
- Akadálymentes rámpa kialakítása (előírás szerinti)
- Új teraszlépcső kialakítása

Tervezett feladatok (épülethez kapcsolódó)

- Épület bővítése emeleti szint ráépítésével
- Pinceszinten új utólagos vízszigetelés kialakítása, új padló és fal rétegrend
- Szélfogó kialakítása a földszinti részen
- Padlóburkolatok cseréje
- Új beltéri nyílászárók
- Új homlokzati nyílászárók
- Földszint igény szerinti átalakítása, válaszfalak bontásával, új válaszfal kialakításával
- Akadálymentes wc kialakítása a földszinten, valamint az akadálymentes közlekedés és használat biztosítása infografikus jelekkel a teljes földszinti részen.
- Víz és szennyvíz vezetékek cseréje az első aknáig
- Új koszorú és födémszerkezet kialakítása a meglévő falszerkezetre
- Új tetőszerkezet kialakítása fémlemez fedéssel
- Az épület külső homlokzati, valamint zárófödém hőszigetelése
- Az épület fűtési rendszerének felújítása

Tervezendő helyiségek:

Pinceszint (az átalakítás során az alapterülete nem változik)

Földszint

- Ak.m.wc-Női wc kb. 4 m²

• Előadó	kb. 11 m ²
• Férfi wc	kb. 3,5 m ²
• Irattár	kb. 2,5 m ²
• Iroda	kb. 10 m ²
• Iroda	kb. 12 m ²
• Iroda	kb. 12 m ²
• Iroda	kb. 12 m ²
• Közlekedő	kb. 11 m ²
• Közlekedő	kb. 15 m ²
• Lépcső	kb. 9,5 m ²
• Recepció	kb. 11,5 m ²
• Szélfogó	kb. 4,5 m ²
• Tak. szer tár.:	kb. 1,5 m ²
• Tárgyaló	kb. 21,5 m ²
• Teakonyha	kb. 11 m ²
• Váró	kb. 11 m ²
Összesen:	kb. 165 m ²

Földszint-külső tér

• Terasz	kb. 10 m ²
----------	-----------------------

Emelet

• Adminisztrációs iroda	kb. 4 m ²
• Csoportvezető iroda	kb. 17 m ²
• Férfi wc	kb. 4,5 m ²
• Irattár	kb. 6 m ²
• Iroda	kb. 35,5 m ²
• Iroda	kb. 26 m ²
• Közlekedő	kb. 22 m ²
• Női wc	kb. 6,5 m ²
• Lépcső	kb. 9,5 m ²
• Tak. szer tár.:	kb. 1,5 m ²
• Teakonyha	kb. 13 m ²
Összesen:	kb. 145 m ²

Mobil és beépített eszközök beszerzése:

- beépített zárható szekrény (padlótól a mennyezetig)
- beépített konyhaszekrény (teakonyha részére)
- szalagfüggöny
- kézsárító
- légkondicionáló berendezés
- páraelszívó

A tervezés során az alábbi szakági tervezők bevonása szükséges:

- építészmérnök
- gépészmérnök
- villamos tervező mérnök
- tartószerkezeti szakértő
- építőmérnök
- közlekedés mérnök
- rehabilitációs szakmérnök
- energetikai szakmérnök

- tűzvédelemi tervező

Szükséges tervek fajtái:

- Építési engedélyezési tervdokumentáció
- Kiviteli tervdokumentáció

Határidők:

- Engedélyezési tervdokumentáció elkészítése (beadásig): 90 nap, amely tartalmazza a Településképi véleményezési eljárás/országos tervtanács nyilatkozatát is (amennyiben releváns)- (magában foglalja az Önkormányzat általi véleményezést és elfogadást)
- Kivitelezési tervdokumentáció elkészítése: Az engedélyes terv leadását követő 80 nap (magában foglalja az Önkormányzat általi véleményezést és elfogadást)

Összesen: 170 nap

A terveknek maradéktalanul meg kell felelniük a TOP_PLUSZ-3.4.1-23 felhívás kötelező és választható tevékenységeinek műszaki tartalmára vonatkozó előírásoknak, követelményeknek!”

2. rész:

„Családok Átmeneti Otthona (Nyíregyháza, Tokaji u. 1/D. sz. 28703 hrsz.) játszóudvar fejlesztése

Projekt azonosító: TOP_PLUSZ-3.4.1-23-NY1-2025-00008

Projekt cím: Fenntartható humán infrastruktúra fejlesztése Nyíregyházán

Környezet:

Az ingatlan Nyíregyháza, Tokaji u. 1/D sz. 28703 hrsz. alatt található. Az épület a városközponttól a Tokaji úton kifelé haladva az út jobb oldalán található, mellyel szemben állva a bal oldalon a Családok Átmeneti Otthona, a jobb oldalon pedig az Albérlők Háza helyezkedik el. Az épület földszint+2 szintes lapostetős épület. A két épületrészt a második emeleten egy zárt folyosó köti össze, amely alatt gépjármű áthajtó biztosítja az ingatlan gépkocsi forgalmát.

Telekadatok:

Település: Nyíregyháza

Helyrajzi szám: 28703

Terület: 28547 m²

Művelési ág: kivett ipartelep

Övezeti előírások:

Az övezet besorolás: Gk 711765 Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zóna

Építészeti karakter: (7) egyéb

Építési övezet: (1) nem kialakult

Telepítés: (1) szabadonálló-telepszerű

Kialakítandó telekméret: (7) 2500 m²

Legnagyobb beépíthetőség: (6) 50%

Legnagyobb építménymagasság: (5) 7,50-9,50 m

Helyszín bemutatása:

Az udvar jelenleg két nagyobb használati részre osztható, egy aszfalt térburkolatra és egy, korábban valószínűleg füvesített, de jelenleg azonban csak néhol fűvel borított homokos területre. Az ott lakók által használható területet kerítés veszi körbe, mely azonban a legtöbb helyen megrongálódott, elavult. Az udvari játéklehetőségek is csekélyek, egy babaház, egy kőből épített emelt homokozó, valamint egy betonburkolatú, kör alakú terület található a homokos részen, melyek kiegészülnek mobil játékokkal, melyek ugyancsak elavultak, sérültek.

A területen több, magas növésű, egészséges fa is található, melyek az udvar bizonyos részét kellőképpen árnyékolják. A fákat, valamint az épületet leszámítva más árnyékolás a területen nincs. A hulladéktárolók is a kerítésen belül találhatók, ezzel tovább csökkentve a lehetséges használati területet.

Az udvar jelen formájában igen szegényes lehetőséget biztosít a kinti kikapcsolódásra és szórakozásra. A tervezett beruházások egy valódi játszóudvar megvalósítását tűzik ki célul.

Pályázati feladat:

A TOP_PLUSZ 3.4.1-23 Fenntartható humán infrastruktúra pályázat stratégiai célja a helyi szociális infrastruktúra fejlesztése, valamint szociális alapszolgáltatások és gyermekjóléti alapellátások fejlesztésének támogatása és az ehhez tartozó eszközbeszerzés támogatása.

Cél a felhívásban meghatározott önkormányzati szociális család és gyermekjóléti intézmények

jelen esetben Családok Átmeneti Otthona (4400 Nyíregyháza, Tokaji út 1/D) meglévő épületéhez tartozó, telekhatáron belüli külső terek (udvar, zöldfelület) kialakítása, átalakítása, felújítása (beleértve kerítés építését, felújítását). Udvarfelújítás (beleértve a kerítés építését, felújítását), telekhatáron belüli terület-rendeztés, növénytelepítés.

A tervezési feladat részét képezi a biológiai aktivitás érték meghatározása, valamint szükség esetén felülvizsgálata a felhívásban szereplő elvárás alapján és útmutatók alapján. Továbbá a tervező feladata a tervezői művezetés, valamint a jövőbeni kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárásban a bírálóbizottság munkájának szakmai támogatása.

A pályázat részeként meg kell valósítani a projektarányos akadálymentesítés követelményeit is, mely az udvar esetében a terület vízszintessé tételével tud megvalósulni.

Az udvar jelenlegi felépítése:

Aszfalt burkolat: kb. 215 m²

Zöldfelület: kb. 260 m²

Beton felület: kb. 17 m²

Homokozó: kb. 9 m²

Bontási munkák:

Aszfalt burkolat bontása: kb. 215 m²

Beton felület bontása: kb. 17 m²

Beton szegély bontása: kb. 22 m

Az udvar tervezett kialakítása:

- ivókút kialakítása (az épületből földben vezetett vízvezeték kiépítése az ivókúthoz)
- fedett filagória kialakítása
- hulladéktároló kialakítása
- fém szerkezetű kerítés kialakítása
- 3,00 m szélességű kétszárnyú kapu kialakítása
- kerítések magasítása
- kerítés festése, felületkezelése
- foci/kosárlabda pálya kialakítása (mobil focikapuval és mobil kosárlabda palánkkal)
- focipálya mögé védőháló kiépítése, acél oszlopokhoz való rögzítéssel
- kétszemélyes hinta elhelyezése
- csúszdás mászóka elhelyezése
- mérleghinta elhelyezése
- rugós lovak elhelyezése
- süllyesztett trambulín elhelyezése (4,00 m átmérőjű)
- fa babaház elhelyezése
- kerti fa szerszámtároló elhelyezése ~2×3 m

- 15 m² napvitorla, acél oszlopokon (meglévő és megmaradó homokozó fölé)
- meglévő közműaknák magasítása
- napelemes udvari világítás oszlopokra helyezve
- füvesítés, faültetés, sövényültetés
- padok elhelyezése
- hulladék tároló edények elhelyezése
- Az alábbi jellemző burkolati rendszerek kialakítása:
 - új aszfaltburkolat kialakítása
 - új öntött gumiburkolat kialakítása, gumi szegéllyel
 - új ütécscillapító sportpálya burkolat kialakítása (előírás szerint), pálya festéssel ellátva
 - térkő burkolat kialakítása (filagória alatt), fém szegéllyel
 - füvesítés

Tervezendő burkolatok, udvari elemek jellemző mennyiségei:

Aszfalt burkolat:	kb. 65-70 m ²
Öntött gumiburkolat:	kb. 85-90 m ²
Foci és kosárlabda pálya	kb. 65-70 m ²
Térkő burkolat (filagória alatt):	kb. 10-15 m ²
Füvesített terület:	kb. 245-250 m ²

A tervezés során az alábbi szakági tervezők bevonása szükséges:

- építészmérnök
- gépészmérnök
- villamos tervező mérnök
- rehabilitációs szakmérnök
- biológiai aktivitás érték meghatározásában kompetens szakember

Szükséges tervek fajtái:

- Kiviteli tervdokumentáció

Javasolt határidők:

- Kivitelezési tervdokumentáció elkészítése: szerződéskötéstől számított 90 nap, amely tartalmazza a Településképi bejelentési eljárás lefolytatását is (amennyiben releváns). Ez esetben csak végszámlát fogadunk be, a kiviteli tervek leszállításakor. A teljesítési határidő minden esetben tartalmazza az Önkormányzat általi véleményezést és elfogadást.

A terveknek maradéktalanul meg kell felelniük a TOP_PLUSZ-3.4.1-23 felhívás kötelező és választható tevékenységeinek műszaki tartalmára vonatkozó előírásoknak, követelményeknek!”

10. A kérelmező mind a két rész tekintetében két alkalommal – 2026. április 24. és május 22. napján – kiegészítő tájékoztatást kért. Az ajánlatkérő a kiegészítő tájékoztatást 2026. június 15. napján adta meg a következők szerint:

„1. rész: »Tűzoltó u. 1. sz. alatti épület tervezési feladatai«

1. Kérjük megadni, hogy az ajánlattevők részére rendelkezésre bocsátott »Műszaki adatszolgáltatás« című dokumentáció kizárólag előkészítő, tájékoztató jellegű dokumentum-e, vagy Ajánlatkérő azt kötelező műszaki tartalomként tekinti.

Válasz: A műszaki adatszolgáltatás megnevezésű műszaki dokumentáció kizárólag előkészítő, tájékoztató jellegű.

2. Kérjük megadni, hogy a GAV-ART Stúdió Kft. által 2024. augusztusában készített dokumentáció milyen tervfázisnak minősül:

a) műszaki adatszolgáltatás, b) koncepcióterv, c) vázlatterv, d) engedélyezési terv előkészítő dokumentáció, e) pályázati műszaki melléklet, f) költségbecslési dokumentáció.

Válasz: A GAV-ART Stúdió Kft. által készített tervdokumentáció jelen pályázathoz műszaki adatszolgáltatásként készült.

3. Kérjük megadni, hogy az ajánlattevőknek a műszaki adatszolgáltatásban szereplő tervezett alaprajzi és műszaki megoldásokat változtatás nélkül kell-e tovább tervezniük, vagy a nyertes tervező feladata azok teljes körű felülvizsgálata és szükség szerinti újra tervezése.

Válasz: Jelen közbeszerzési eljárás során megküldött műszaki adatszolgáltatás tájékoztató jellegű, a jellemző alapterületekre, mennyiségekre és tervezési feladatokra ad iránymutatást. A nyertes tervező feladata a műszaki adatszolgáltatásban foglaltak szem előtt tartása mellett a feltöltött tervek felülvizsgálata, újra tervezése.

4. Kérjük megadni, hogy a nyertes tervező jogosult-e a műszaki adatszolgáltatásban szereplő funkcionális elrendezést, alapterületeket, szintszámot, emeletráépítés módját, közlekedési rendszert, akadálymentesítési megoldást, energetikai koncepciót és szerkezeti rendszert módosítani.

Válasz: Jelen közbeszerzési eljárás során megküldött műszaki adatszolgáltatás tájékoztató jellegű, a jellemző alapterületekre, mennyiségekre és tervezési feladatokra ad iránymutatást. A nyertes tervező feladata a műszaki adatszolgáltatásban foglaltak szem előtt tartása mellett a feltöltött tervek felülvizsgálata, újra tervezése.

5. Kérjük megadni, hogy amennyiben a nyertes tervező a műszaki adatszolgáltatás műszaki, jogi, hatósági, településrendezési, akadálymentesítési, tartószerkezeti, tűzvédelmi vagy energetikai hiányosságát azonosítja, akkor annak korrigálása a szerződés szerinti alapszolgáltatás része-e, vagy külön megrendelés, illetve szerződésmódosítás tárgya.

Válasz: Nem tervezői feladat.

6. Kérjük megadni, hogy a műszaki adatszolgáltatásban szereplő tervezői költségvetés rendelkezésre áll-e, és ha igen, kérjük annak teljes körű rendelkezésre bocsátását.

Válasz: A tervező feladata az árazott és árazatlan költségvetés elkészítése.

7. Kérjük megadni a projekt rendelkezésre álló kivitelezési költségkeretét.

Válasz: A kivitelezés költségkeretéről nyertes ajánlattevőt a Megrendelő tájékoztatja. A pályázatban meghatározott költségvetés keretét szükséges figyelembe venni a tervek elkészítésénél, javaslatok kidolgozásánál.

8. Kérjük megadni, hogy a tervezőnek a műszaki tartalmat fix kivitelezési költségkerethez kell-e igazítania.

Válasz: A pályázatban meghatározott költségvetés keretét szükséges figyelembe venni a tervek elkészítésénél, javaslatok kidolgozásánál. Amennyiben szükséges műszaki tartalom csökkentésre vonatkozó javaslatok kidolgozása szintén a tervező feladata.

9. Kérjük megadni, hogy ha a tervezési programban szereplő teljes műszaki tartalom a rendelkezésre álló kivitelezési keretből nem valósítható meg, a tervező feladata-e műszaki tartalomcsökkentési, ütemezési vagy alternatív műszaki javaslat kidolgozása.

Válasz: A megrendelővel történő egyeztetések alapján a tervező feladata.

HÉSZ, telekméret, beépíthetőség, építménymagasság és szabályozási megfelelés

10. A tervezési program szerint a telek területe 390 m², a legnagyobb beépíthetőség 40%, a minimális kialakítandó telekméret 1000 m², a legnagyobb építménymagasság 6,50 m. Kérjük megadni, hogy a jelen fejlesztés hogyan felel meg ezeknek az övezeti paramétereknek.

Válasz: A feltöltött műszaki adatszolgáltatásban, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város honlapján a kért releváns adat megtalálható:

<https://varoshaza.nyiregyhaza.hu/varoshaza/telepuelesrendezesi-terv>

11. Kérjük megadni a meglévő beépítettség pontos számítását.

Válasz: Az ingatlan nyilvántartás szerint a telek területe 390 m², a kataszteri nyilvántartás szerint a beépített alapterület 154 m², ezek alapján a beépítettség 39,49 %.

12. Kérjük megadni a tervezett beépítettség pontos számítását.

Válasz: Az ingatlan nyilvántartás szerint a telek területe 390 m², a kataszteri nyilvántartás szerint a beépített alapterület 154 m², ezek alapján a beépítettség 39,49 %, amely az övezeti előírás alapján maximum 40% -ig növelhető.

13. Kérjük megadni, hogy a tervezett szélfogó, teraszátalakítás, lépcső, rámpa, pergola, emeletráépítés és egyéb építmények közül melyek számítanak be a beépítettségbe.

Válasz: Tervezői kompetencia ennek meghatározása a hatályos jogszabályok figyelembevételével.

14. Kérjük megadni, hogy a tervezett földszinti alapterület és az új emeleti szint létrehozása mellett hogyan teljesül a 40%-os beépítettségi korlát.

Válasz: Tervezői kompetencia ennek meghatározása a hatályos jogszabályok figyelembevételével.

15. Kérjük megadni, hogy készült-e településrendezési, HÉSZ-megfelelőségi vagy építési jogi szakvélemény.

Válasz: Nem készült.

16. Amennyiben készült, kérjük annak rendelkezésre bocsátását.

Válasz: Nem áll rendelkezésre.

17. Amennyiben nem készült, kérjük megadni, hogy annak elkészítése a nyertes tervező feladata-e.

Válasz: A nyertes ajánlattevőnek ez nem feladata.

18. Kérjük megadni, hogy az ingatlan jelenlegi, 390 m²-es telekmérete megfelel-e a HÉSZ szerinti 1000 m²-es kialakítandó telekméretre vonatkozó előírásnak, és ha nem, ez milyen építészeti következményekkel jár az emeletráépítés és bővítés engedélyezhetősége tekintetében.

Válasz: Az 1000 m² -es kialakítandó minimális telekméret egy újonnan kialakítandó telekre vonatkozó előírás. Tekintve, hogy a jelenlegi telekméret egy kialakult állapot, nem ellentétes a HÉSZ előírásaival, ezért ebben az esetben a 390 m² telekméret tekinthető az irányadónak.

19. Kérjük megadni, hogy a meglévő épület jogszerűen meglévő állapotnak minősül-e, és a tervezett bővítésre, emeletráépítésre alkalmazható-e bármilyen meglévő állapotra, kialakult állapotra vagy eltérésre vonatkozó szabály.

Válasz: Az épület hiteles térképmásolaton fel van tüntetve, az ingatlan nyilvántartásban szerepel ezek alapján az épület jelenlegi jogi helyzete tisztázott.

20. Kérjük megadni, hogy szükséges-e telekalakítás, szabályozási tervi eltérés, főépítészeti állásfoglalás, tervtanácsi állásfoglalás, településképi vélemény vagy más előzetes engedélyezési feltétel.

Válasz: telekalakítás: nem releváns

szabályozási tervi eltérés: nem releváns

településképi vélemény, főépítészeti állásfoglalás, tervtanácsi állásfoglalás: szükséges, az eljárás menetéről az alábbi linken kaphatnak bővebb tájékoztatást:

<https://varoshaza.nyiregyhaza.hu/ugyintezes/fepiteszi-osztaly/telepueleskepi-velemenyezesi-eljaras> vagy más előzetes engedélyezési feltétel: nem szükséges

21. Kérjük megadni a tervezett építménymagasság, homlokzatmagasság vagy releváns magassági mutató számítását.

Válasz: Tervezői kompetencia ennek meghatározása a tervek elkészítése során, egyeztetve a Megrendelővel.

22. Kérjük megadni, hogy a műszaki adatszolgáltatásban feltüntetett +7,75 m, +6,50 m, +3,20 m magassági jelölések hogyan viszonyulnak a HÉSZ szerinti 6,50 m-es legnagyobb építménymagassághoz.

Válasz: Tervezői kompetencia. Kérjük a vonatkozó jogszabályok (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet és a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) együttes áttanulmányozását.

23. Kérjük megadni, hogy az emeletráépítés és új tetőszerkezet mellett teljesül-e a zárt sorú-általános beépítési módra, tűzfalakra, oldalkertekre, hátsókertre, előkertre és szomszédos épületekre vonatkozó összes előírás.

Válasz: A nyertes tervező feladata és kompetenciája szakmai tudása alapján ennek megítélése. Az övezeti előírásokat a HÉSZ tartalmazza, amely az alábbi linken megtekinthető:

<https://varoshaza.nyiregyhaza.hu/varoshaza/telepuelesrendezesi-terv>

24. Kérjük megadni, hogy szükséges-e szomszédos ingatlanokkal, tulajdonosokkal, kezelőkkel vagy vagyongazdálkodókkal egyeztetés, hozzájárulás, tűzfalsatlakozási vagy épületcsatlakozási vizsgálat.

Válasz: Az ingatlan 1/1 arányban Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában van. Az építési engedélyezési eljárás során minden érintett fél az engedélyező hatóság által kiértékelésre kerül az eljárás megindításáról, amelynek keretében nyilatkozatot tehetnek. Építési engedélyezés, tervtanács, településképi és hatósági jóváhagyások

25. Kérjük megerősíteni, hogy az 1. rész szerinti feladat építési engedélyköteles tevékenység.

Válasz: Igen, építési engedély köteles építési tevékenység.

26. Kérjük megadni, hogy pontosan milyen engedélyek, bejelentések, jóváhagyások és eljárások szükségesek: a) építési engedélyezési eljárás, b) településképi véleményezés, c) településképi bejelentés, d) országos vagy helyi tervtanács, e) főépítész konzultáció, f) közműkezelői hozzájárulások, g) közútkezelői hozzájárulás, h) tűzvédelmi hatósági egyeztetés, i) népegészségügyi egyeztetés, j) akadálymentesítési megfelelési igazolás, k) energetikai megfelelési igazolása, l) egyéb szakhatósági vagy kezelői egyeztetés.

Válasz: Tervezői kompetencia ennek ismerete.

27. Kérjük megadni, hogy az építési engedélyezési tervdokumentáció beadásáig tartó 90 napos határidő tartalmazza-e valamennyi megrendelői, üzemeltetői, főépítész, tervtanács, településképi, szakhatósági és közműszolgáltatói előzetes egyeztetés idejét.

Válasz: Igen, tartalmazza.

28. Kérjük megadni, hogy a 90 napos engedélyezési tervszállítási határidő kötbérterhes-e akkor is, ha a tervtanács, főépítész, Ajánlatkérő, üzemeltető, hatóság vagy közműszolgáltató késedelmesen ad véleményt.

Válasz: Az »SzF Szerződéses feltételek«, valamint a szerződéstervezet 2.3. pontja tartalmazza a Tervezőt terhelő kötbérterhes határidőket.

29. Kérjük megadni, hogy az engedélyezési eljárás 55 napos becsült időigénye hogyan került meghatározásra.

Válasz: A korábbi projektek során szerzett gyakorlati tapasztalat alapján.

30. Kérjük megadni, hogy a hatósági eljárás esetleges hiánypótlása, tervmódosítási igénye, szakhatósági késedelme vagy felfüggesztése a tervező kötbérterhes határidejébe beleszámít-e.

Válasz: Igen.

31. Kérjük megadni, hogy az építési engedély jogerőre vagy véglegessé válására kell-e a kiviteli terv véglegesítéséhez várni.

Válasz: Amennyiben kellő szakmaisággal és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően készültek el az engedélyes tervek, abban az esetben tervezői kompetencia ennek mérlegelése és esetleg a kiviteli tervek véglegesítése.

32. Kérjük megadni, hogy ha az építési hatóság, főépítész, tervtanács vagy más szerv a műszaki adatszolgáltatásban szereplőtől eltérő megoldást ír elő, annak áttervezése külön díjazás tárgya-e.

Válasz: Nem képezi külön díjazás tárgyát, a jogszabálynak és a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak megfelelő tervdokumentáció, valamint az árazott és árazatlan költségvetés elkészítése a tervező feladata.

33. Kérjük megadni, hogy az engedélyek, hozzájárulások, eljárási díjak, illetékek, hatósági díjak az ajánlati ár részét képezik-e.

Válasz: A Szerződéses feltételek dokumentációban foglaltak szerint, a felsorolt díjakat a tervező köteles viselni.

34. Amennyiben igen, kérjük tételesen megadni, hogy milyen díjakkal és eljárásokkal kell az ajánlattevőknek számolniuk.

Válasz: Tervező kompetencia ennek ismerete.

Meglévő állapotfelmérés, diagnosztika és adatszolgáltatás

35. Kérjük megadni, hogy a rendelkezésre bocsátott F-00, F-01 és F-02 felmérési tervlapok teljes körű, ellenőrzött épületfelmérésnek minősülnek-e, vagy kizárólag tájékoztató jellegű műszaki adatszolgáltatásnak.

Válasz: A rendelkezésre bocsátott felmérési tervek felelős tervező által készített tervek, melyek a jelenlegi állapotot tükrözik.

36. Kérjük megadni, hogy készült-e teljes építészeti felmérési dokumentáció, metszetekkel, homlokzatokkal, tetőszerkezeti felméréssel, szerkezeti rétegrendekkel.

Válasz: Nem készült.

37. Kérjük rendelkezésre bocsátani a meglévő épület metszeteit és homlokzatait.

Válasz: Nem áll rendelkezésre.

38. Kérjük rendelkezésre bocsátani a meglévő tetőszerkezet felmérési dokumentációját.

Válasz: Nem áll rendelkezésre.

39. Kérjük rendelkezésre bocsátani a meglévő födém szerkezet felmérési dokumentációját.

Válasz: Nem áll rendelkezésre.

40. Kérjük rendelkezésre bocsátani a meglévő alapozásra, falazatokra, lábazatra, pincefalakra, földszinti falakra, nyíláskiváltókra és kéményekre vonatkozó szerkezeti felmérést.

Válasz: Nem áll rendelkezésre.

41. Kérjük megadni, hogy készült-e tartószerkezeti szakvélemény az emeletráépítés megvalósíthatóságáról.

Válasz: Nem készült.

42. Amennyiben készült, kérjük annak teljes körű rendelkezésre bocsátását.

Válasz: Nem készült.

43. Amennyiben nem készült, kérjük megadni, hogy annak elkészítése a nyertes tervező feladata-e.

Válasz: Igen, a nyertes ajánlattevő feladata.

44. Kérjük megadni, hogy készült-e alapfeltárás, falazatvizsgálat, földérvizsgálat, tetőszerkezeti faanyagvédelmi vizsgálat, talajmechanikai vagy geotechnikai vizsgálat.

Válasz: Nem készült.

45. Amennyiben bármelyik készült, kérjük annak rendelkezésre bocsátását.

Válasz: Nem áll rendelkezésre.

46. Amennyiben nem készült, kérjük megadni, hogy az emeletráépítés, új koszorú, új födém, új tetőszerkezet, pince vízszigetelés és új rámpa/lépcső tervezéséhez szükséges vizsgálatok elvégzése a nyertes tervező feladata-e.

Válasz: Igen, minden olyan vizsgálat elvégzése, ami jelen projekt tervezése során releváns.

47. Kérjük megadni, hogy a talajmechanikai, geotechnikai, alapfeltárási, faanyagvédelmi, statikai feltárási és laborvizsgálati költségeket az ajánlati árak tartalmaznia kell-e.

Válasz: Igen, tartalmaznia kell minden olyan vizsgálat költségét, ami jelen projekt tervezése során releváns.

48. Kérjük megadni, hogy a feltárásokhoz szükséges roncsolásos vizsgálatok, helyreállítások, bontások, mintavételek és szakértői díjak az ajánlati ár részét képezik-e.

Válasz: Igen, tartalmaznia kell minden olyan vizsgálat költségét, ami jelen projekt tervezése során releváns.

49. Kérjük megadni, hogy a helyszíni felmérések elvégzésére az ajánlattételi időszakban biztosít-e Ajánlatkérő bejárési lehetőséget.

Válasz: Az ajánlattételi szakaszban helyszíni bejárás nem biztosított.

50. Kérjük megadni, hogy az épület jelenleg üzemel-e, és ha igen, a tervezéshez szükséges felmérések, feltárások, diagnosztikai vizsgálatok milyen időpontokban és milyen korlátozások mellett végezhetők.

Válasz: Igen, az épület jelenleg is üzemel. A szükséges és releváns vizsgálatok elvégzését a dolgozók napi feladatainak akadályoztatása nélkül kell elvégezni, erről a nyertes ajánlattevőnek az intézmény vezetőjével egyeztetni szükséges.

Pince, nedvesedés, vízszigetelés és irattárolás

51. A dokumentáció szerint a pinceszinti tárolóterek nedvesedésük miatt nem alkalmasak hosszú távú irattárolásra. Kérjük megadni, készült-e nedvességdiagnosztikai szakvélemény.

Válasz: Nem készült.

52. Kérjük rendelkezésre bocsátani a pince vizesedésének okát feltáró vizsgálatot, amennyiben ilyen készült.

Válasz: Nem készült.

53. Kérjük megadni, hogy a pince utólagos vízszigetelésének módját Ajánlatkérő előzetesen meghatározta-e, vagy annak kiválasztása a nyertes tervező feladata.

Válasz: Tervezői kompetencia ennek meghatározása a tervezés során.

54. Kérjük megadni, hogy a pincefalak, padló, lábazat, csatlakozó szerkezetek és talajnedvesség elleni védelem teljes körű felújítása része-e a tervezési feladatnak.

Válasz: Tervezői kompetencia ennek megítélése, amennyiben releváns.

55. Kérjük megadni, hogy a pinceszinti helyiségek a fejlesztést követően milyen funkciót kapnak.

Válasz: Raktározási funkció.

56. Kérjük megadni, hogy a pince a fejlesztés után irattárolásra használható helyiségként tervezendő-e.

Válasz: Igen.

57. Amennyiben igen, kérjük megadni az irattárolásra vonatkozó hőmérsékleti, páratartalmi, szellőzési, tűzvédelmi, vagyonvédelmi és teherbírasi követelményeket.

Válasz: Tervezői kompetencia egy pincehelyiség irattárként történő használati feltételeinek meghatározása és ezek alapján megtervezése.

58. Kérjük megadni, hogy a pinceszint gépészeti szellőztetése, páramentesítése, fűtése vagy hűtése a tervezési feladat része-e.

Válasz: Tervezői kompetencia egy pincehelyiség irattárként történő használati feltételeinek meghatározása és megtervezése.

59. Kérjük megadni, hogy a kazánház megmarad-e, vagy a fűtési rendszer átalakítása miatt funkciója módosul.

Válasz: Tervezői kompetencia a fűtési rendszer átalakítása során annak megítélése, hogy a kazánház el fogja-e látni korábbi funkcióját.

Emeletráépítés, tartószerkezet, tető és kémény

60. Kérjük megadni, hogy az emeletráépítés műszaki megvalósíthatóságát előzetesen tartószerkezeti szakértő vizsgálta-e.

Válasz: Előzetes tartószerkezeti szakvélemény nem készült.

61. Kérjük megadni, hogy a meglévő alapozás, pincefalak, földszinti falazatok és teherhordó szerkezetek alkalmasak-e az emeleti szint többletterhének viselésére.

Válasz: Tervezői kompetencia szakági tartószerkezeti tervező bevonása mellett ennek megítélése.

62. Kérjük megadni, hogy az új emeleti szint milyen szerkezeti rendszerrel tervezendő.

Válasz: Tervezői kompetencia a szerkezeti rendszer meghatározása a megrendelői jóváhagyást követően, a vonatkozó jogszabályoknak való megfelelés, a beépített anyagokra vonatkozó megfelelőségi tanúsítványok, teljesítmény nyilatkozatok, valamint az energetikai tanúsítvány kiállíthatóságának figyelembevétele mellett.

63. Kérjük megadni, hogy a tervezési programban szereplő »új koszorú és födém szerkezet kialakítása a meglévő falszerkezetre« műszaki megoldása előzetesen igazolt-e.

Válasz: Jelenleg nem ismert. A szükséges diagnosztikai vizsgálatok elvégzése után a nyertes ajánlattevő által bevont szakági tartószerkezeti tervező feladata ennek megítélése.

64. Kérjük megadni, hogy a teljes tetőszerkezet és födém szerkezet bontása alatt pontosan mely szerkezetek bontását kell érteni.

Válasz: Tervezői kompetencia szakági tartószerkezeti tervező bevonása mellett a födém szerkezet elbontásának megítélése. Az emeletráépítés miatt következni fog, hogy a teljes tetőszerkezet és rétegrend elbontásra kerül.

65. Kérjük megadni, hogy az épület a bontási és építési munkák alatt üzemelhet-e, vagy kiürített állapotban kell számolni a kivitelezéssel.

Válasz: A kivitelezési munkák megkezdése előtt a nyertes ajánlattevővel és az intézmény vezetőjével egyeztetni fogunk ez ügyben, jelen esetben ez nem releváns.

66. Kérjük megadni, hogy a használaton kívüli égéstermék-elvezető kémény bontása előtt készült-e kéményseprő-ipari, gépészeti vagy tartószerkezeti vizsgálat.

Válasz: Nem készült.

67. Kérjük megadni, hogy a kémény bontása érint-e szomszédos szerkezeteket, tetőt, földet, tűzfalat vagy gépészeti rendszert.

Válasz: A műszaki adatszolgáltatásként megküldött tervdokumentációból egyértelműen megállapítható, hogy az épület jelenlegi elhelyezkedése és kéménye független a szomszédos ingatlanoktól, annak szerkezeteit nem érinti.

68. Kérjük megadni, hogy a teljes tetőszerkezet bontása és új fémlemez fedés kialakítása kapcsán készült-e tűzvédelmi, akusztikai, energetikai, csapadékvíz-elvezetési és villámvédelmi előzetes koncepció.

Válasz: Nem készült.

69. Kérjük megadni, hogy szükséges-e villámvédelmi tervfejezet.

Válasz: Tervezői kompetencia ennek eldöntése, és a hatályos jogszabályoknak, valamint a TOP_Plus-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak való megfelelés biztosítása.

70. Kérjük megadni, hogy szükséges-e faanyagvédelmi szakvélemény.

Válasz: Tervezői kompetencia ennek megítélése.

71. Kérjük megadni, hogy az új emeleti szint tartószerkezeti és építészeti kialakításánál milyen tűzállósági teljesítménykövetelményeket kell figyelembe venni.

Válasz: Tervezői kompetencia ennek meghatározása.

Funkcionális program, létszám, használati rend

72. A tervezési program szerint az intézményben 31 fő óvodai és iskolai szociális segítő, valamint 5 fő tanácsadó dolgozik, ugyanakkor a helyiségprogram jelentős bővítést, új emeleti szintet, több irodát, tárgyalót, várót, teakonyhákat és vizesblokkokat tartalmaz. Kérjük megadni, hogy a tervezési program milyen jóváhagyott intézményi működési koncepción alapul.

Válasz: Az intézmény által megadott adatok és információk alapján lett meghatározva.

73. Kérjük megadni a tervezett dolgozói létszámot.

Válasz: A tervezési programban megtalálható, valamint az előző, 72. kérdésben a válasz.

74. Kérjük megadni a napi ügyfélforgalom becsült számát.

Válasz: A Nyíregyházi Család- és Gyermekjóléti Központ Tűzoltó utca Telephelye az óvodai és iskolai szociális segítők bázisa – munkavégzésük helye az járási oktatási-nevelési intézmények, heti 3 napot töltenek bent a Telephelyen felkészülés, adminisztrációs munka, megbeszélése céljából. A Telephely továbbá tanácsadói központ, a pszichológiai, fogyatékoságügyi, valamint fejlesztőpedagógia és jogi tanácsadás keretében fogadunk ügyfeleket, a napi ügyfélforgalom becsült száma 25-30 fő.

75. Kérjük megadni a tárgyaló, előadó, váró és ügyfélfogadási terek egyidejű használói létszámát.

Válasz: Az óvodai és iskolai szociális segítők (31 fő) 10 fős csoportokban vannak jelen a Telephelyen különböző napokon. Az információs pultban történik az ügyfélfogadás, amit szociális asszisztensek végeznek, ezen kívül az ügyfélfogadó helyiségben történik a tanácsadás. Az egyidejű használói létszám a dolgozókkal együtt várhatóan 20-25 fő.

76. Kérjük megadni, hogy az emeleti szint használói között ügyfelek is lesznek-e, vagy kizárólag dolgozói területként működik.

Válasz: Az emeleten az óvodai és iskolai szociális segítők kapnak helyet, kizárólag dolgozói területként fog működni, ügyfélfogadás az emeleten nem lesz.

77. Kérjük megadni, hogy a tervezett földszinti és emeleti helyiségprogram megfelel-e az 1/2000. (I.7.) SZCSM rendelet és a 15/1998. (IV.30.) NM rendelet vonatkozó követelményeinek.

Válasz: A vonatkozó jogszabályokban foglaltak szerint, a terv alapján rendelkezésre áll:

- bizalmas beszélgetésre alkalmas helyiség,
- ügyfélfogadási- és várakozóhelyiség
- az adminisztrációs tevékenységhez, ügyintézéshez dolgozói helyiségek
- csoportszoba
- személyzeti helyiség (teakonyha)
- külön ügyfelek számára külön dolgozók számára mosdó

78. Kérjük megadni, hogy készült-e működési, szakmai vagy üzemeltetői igényprogram.

Válasz: Nem készült.

79. Amennyiben készült, kérjük annak rendelkezésre bocsátását.

Válasz: nem releváns

80. Kérjük megadni, hogy az irattárolási kapacitásra vonatkozóan készült-e mennyiségi meghatározás.

Válasz: 1997. évi XXXI. törvény a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról 142. § (1) * Ha törvény másképp nem rendelkezik, a 138. §, a 139. § (1) bekezdése, a 140. § és a 141. § szerint vezetett nyilvántartásból – a jogosultság megszűnésétől, illetve a gyermek nagykorúságától számított 25 év elteltével – törölni kell az adott személyre vonatkozó adatokat. A 2025-ös évben a Telephelyen az ügyiratok darabszáma 2000. Nem készült konkrét meghatározás.

81. Kérjük megadni, hogy az irattárak tűzvédelmi, vagyonvédelmi és teherbírási követelményei meghatározásra kerültek-e.

Válasz: Nem kerültek meghatározásra. Tervezői kompetencia ennek meghatározása.

82. Kérjük megadni, hogy a beépített szekrények, beépített konyhabútorok és egyéb beépített berendezések tervezése milyen részletezettségben része a tervezési feladatnak.

Válasz: A beépített bútorok, eszközök, berendezések megtervezése a Megrendelővel és az Üzemeltetővel egyeztetve kerülnek meghatározásra, megtervezésre.

83. Kérjük megadni, hogy a mobil és beépített eszközök beszerzéséhez szükséges műszaki specifikációk, mennyiségi kimutatások, konszignációk elkészítése a tervező feladata-e.

Válasz: A beépített eszközökről, konszignáció készítése, valamint a mobil eszközökről specifikált tételes lista elkészítése (amennyiben releváns) a megrendelővel történő egyeztetéseket követően a tervező feladata.

Akadálymentesítés

84. A dokumentáció szerint az épület jelenlegi állapotában nem felel meg az akadálymentes használat elvárásainak, ezért »átfogóan kell megoldani az épület akadálymentes használhatóságát«. Kérjük megadni, hogy ez pontosan mely épületrészekre és mely fogyatékosági csoportokra terjed ki.

Válasz: rehabilitációs szakmérnök bevonásával a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, valamint a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak való megfelelés biztosítása.

85. Kérjük megadni, hogy az akadálymentesítés kizárólag a földszinti ügyfélforgalmi terekre, bejáratra, rámpára és mellékhelyiségre vonatkozik-e, vagy az új emeleti szintre is.

Válasz: Rehabilitációs szakmérnök bevonásával a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, valamint a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak való megfelelés biztosítása.

86. Amennyiben az emeleti szintre nem kell akadálymentes feljutást biztosítani, kérjük megadni ennek jogszabályi, támogatási és rehabilitációs szakmérnöki indokolását.

Válasz: rehabilitációs szakmérnök bevonásával a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, valamint a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak való megfelelés biztosítása.

87. Kérjük megadni, hogy szükséges-e lift, emelőlap, platformemelő vagy más akadálymentes szintkülönbség-áthidaló berendezés.

Válasz: rehabilitációs szakmérnök bevonásával a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, valamint a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak való megfelelés biztosítása.

88. Kérjük megadni, hogy a projektarányos akadálymentesítés fogalma alatt Ajánlatkérő pontosan milyen műszaki tartalmat ért.

Válasz: rehabilitációs szakmérnök bevonásával a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, valamint a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak való megfelelés biztosítása.

89. Kérjük megadni, hogy készült-e rehabilitációs szakmérnöki előzetes állásfoglalás.

Válasz: nem készült

90. Amennyiben készült, kérjük rendelkezésre bocsátani.

Válasz: nem releváns.

91. Amennyiben nem készült, kérjük megadni, hogy annak elkészítése a nyertes tervező feladata-e.

Válasz: a tervező feladta a rehabilitációs szakmérnök bevonása és a felhívásban szereplő feladatok elvégzése, valamint a jogszabályoknak való megfelelés biztosítása.

92. Kérjük megadni, hogy a szerződés szerinti rehabilitációs szakmérnöki zárótanúsítvány pontosan milyen tartalommal, milyen szabványok és jogszabályok alapján készíthető.

Válasz: A TOP_PLUSZ-3.4.1-23 felhívás értelmében a kivitelezés végén nyilatkozatot szükséges benyújtani az akadálymentesítés megvalósulásáról a projekt záró beszámolójában.

93. Kérjük megadni, hogy a földszinti akadálymentes WC tervezett 3,47–4,00 m² körüli alapterülete elegendőnek tekinthető-e valamennyi akadálymentességi követelmény teljesítésére.

Válasz: A TOP_PLUSZ-3.4.1-23 felhívás, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés biztosítása a tervező felelőssége.

94. Kérjük megadni, hogy a meglévő és tervezett alaprajz alapján biztosítható-e az akadálymentes WC előtti, közlekedői és ajtónyitási manőverezési terület.

Válasz: A TOP_PLUSZ-3.4.1-23 felhívás, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés biztosítása a tervező felelőssége.

95. Kérjük megadni, hogy az infografikus jelzések alatt pontosan milyen taktilis, vizuális, auditív, kontrasztos, Braille-, piktogramos, irányító és információs rendszer értendő.

Válasz: A TOP_PLUSZ-3.4.1-23 felhívás, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés biztosítása a tervező és az általa biztosított környezettervező szakmérnök felelőssége.

96. Kérjük megadni, hogy az akadálymentesítés tervezése és igazolása a teljes épületre, a telken belüli közlekedésre, a közterületi csatlakozásra és az ügyfélforgalmi funkciókra is kiterjed-e.

Válasz: a TOP_PLUSZ-3.4.1-23 felhívásban meghatározottak szerint szükséges.

Tűzvédelem és kiürítés

97. Kérjük megadni, hogy készült-e előzetes tűzvédelmi koncepció az emeletráépítésre és funkcióbővítésre.

Válasz: Nem készült.

98. Kérjük megadni, hogy a tervezett emeleti szint létrehozása után az épület milyen kockázati osztályba tartozik.

Válasz: Szakági tervezői kompetencia annak meghatározása, hogy az épület bővítés után milyen tűzvédelmi kockázati osztályba sorolható. Jelenleg az épület rendeltetése iroda épület, amely a bővítés során nem változik.

99. Kérjük megadni, hogy a meglévő és tervezett lépcső megfelel-e a kiürítési és tűzvédelmi követelményeknek.

Válasz: Tervezői kompetencia. A nyertes tervező feladata és felelőssége szakági tervező bevonásával, hogy a meglévő lépcső esetleges megtartása, bővítése vagy az új lépcső kialakítása hogyan felel meg a tűzvédelmi követelményeknek.

100. Kérjük megadni, hogy szükséges-e második menekülési útvonal.

Válasz: Szakági tervezői kompetencia ennek meghatározása és megtervezése.

101. Kérjük megadni, hogy az emeleti szinten tervezett helyiségek ügyfélforgalmi célú használata esetén milyen kiürítési feltételeket kell teljesíteni.

Válasz: Az emeleti szinten nem tervezett ügyfélforgalom bonyolítása.

102. Kérjük megadni, hogy a beépített irattárak és irattárolási funkció tűzterhelését figyelembe vették-e.

Válasz: A nyertes tervező feladata és felelőssége szakági tervezői bevonása mellett ennek meghatározása.

103. Kérjük megadni, hogy szükséges-e tűzjelző, hő- és füstelvezetés, tűzgátló ajtó, tűzszakaszolás, oltóvíz-ellátás vagy tűzoltósági felvonulási/felállítási terület vizsgálata.

Válasz: Tervezői kompetencia. A nyertes tervező feladata és felelőssége szakági tervező bevonása mellett, hogy az épület bővítésének tervezése során az elkészült tervek megfeleljenek a vonatkozó hatályos jogszabályoknak.

104. Kérjük megadni, hogy az épület homlokzati hőszigetelése, fémlemez burkolata és tetőszerkezete milyen tűzvédelmi teljesítménykövetelményeket kell, hogy teljesítsen.

Válasz: Tervezői kompetencia. A nyertes tervező feladata és felelőssége szakági tervező bevonása mellett, hogy az épület egyes elemeinek (homlokzati hőszigetelés, fémlemez burkolat, tetőszerkezet) milyen tűzvédelmi előírásokat kell teljesítenie.

105. Kérjük megadni, hogy a tűzvédelmi tervező feladata kiterjed-e a kivitelezési közbeszerzés műszaki specifikációinak és költségvetési tételeinek összeállítására is.

Válasz: A nyertes tervező feladata és felelőssége, hogy a kivitelezési műszaki tervdokumentációt minden olyan információt tartalmazzon, ami alapján a kivitelezésre vonatkozó közbeszerzési eljárás lefolytatható.

Energetika, gépészet, hűtés-fűtés, tanúsítvány

106. Kérjük rendelkezésre bocsátani a meglévő állapotra vonatkozó energetikai tanúsítványt vagy energetikai számítást, amennyiben ilyen készült.

Válasz: Energetikai számítás nem készült, a tervező feladatleírása tartalmazza, mint elvégzendő feladat: energetikai tanácsadás, energetikai tanúsítvány.

107. Kérjük megadni, hogy a kiindulási állapotra vonatkozó energetikai tanúsítvány elkészítése a nyertes tervező feladata-e.

Válasz: Amennyiben nem áll rendelkezésre, a tervező feladata.

108. Kérjük megadni, hogy a megvalósult állapotra vonatkozó energetikai tanúsítvány elkészítése a nyertes tervező feladata-e.

Válasz: Igen, a nyertes ajánlattevő feladata.

109. Kérjük megadni, hogy milyen energetikai célértéket, követelményszintet vagy minősítést kell elérni.

Válasz: tervező által megbízott energetikai szakértő felelőssége a jogszabályoknak és a TOP_Plusz-3.4.1-23 felhívásnak való megfelelés biztosítása.

110. Kérjük megadni, hogy az energetikai korszerűsítés támogathatósági feltételei között szerepel-e minimum energia-megtakarítási vagy CO₂-kibocsátás-csökkentési elvárás.

Válasz: tervező által megbízott energetikai szakértő felelőssége a jogszabályoknak és a TOP_Plusz-3.4.1-23 felhívásnak való megfelelés biztosítása, az érték meghatározása mindenképpen szükséges (Üvegházhatást okozó gázok csökkentése: az üvegházhatású gázok becsült éves csökkenése).

111. Kérjük megadni, hogy készült-e előzetes energetikai számítás az emeletráépítéssel, homlokzati hőszigeteléssel, tetőszigeteléssel, nyílászárócserével és gépészeti korszerűsítéssel.

Válasz: Nem készült. A nyertes tervező feladata energetikai szakmérnök bevonásával.

112. Kérjük megadni, hogy a fűtési rendszer »felújítása« pontosan milyen műszaki tartalmat jelent: a) hőtermelő csere, b) hőleadók cseréje, c) csőhálózat csere, d) szabályozás, e) hőszivattyús rendszer, f) kondenzációs kazán, g) távhő, h) split vagy VRF rendszer, i) egyéb megoldás.

Válasz: A nyertes tervező feladata a fűtési rendszer és elemeinek, felújítási szintjének meghatározása és megtervezése a megrendelővel egyeztetve.

113. Kérjük megadni, hogy a hűtési rendszer kialakítása teljes épületre kiterjed-e.

Válasz: tervezetten, igen, a tervezési szakaszban a megrendelővel és az üzemeltetővel egyeztetve kerül véglegesítésre.

114. Kérjük megadni, hogy a légkondicionáló berendezések darabszáma, teljesítménye, elhelyezése, kültéri egységek telepítése és kondenzvíz-elvezetése tervezői feladat-e.

Válasz: Igen, tervezői feladat.

115. Kérjük megadni, hogy szükséges-e hővisszanyerős szellőzés, gépi szellőzés, páramentesítés vagy légtechnikai rendszer.

Válasz: tervezői kompetencia javaslat kidolgozása, amennyiben a költségkeret lehetővé teszi.

116. Kérjük megadni, hogy a földszinti és emeleti vizesblokkok, teakonyhák, akadálymentes WC és pinceszinti helyiségek gépészeti ellátása milyen műszaki követelmények szerint tervezendő.

Válasz: A tervezési programban meg lett határozva az épületben dolgozók nemenkénti száma. A nyertes tervező feladata a vonatkozó jogszabályok és az intézmény vezetőjével történő egyeztetések után a gépészeti rendszer meghatározása és megtervezése.

117. Kérjük megadni, hogy a víz- és szennyvízvezetékek cseréje »az első aknáig« pontosan mely szakaszokra terjed ki, és rendelkezésre áll-e közműtérkép.

Válasz: Az ingatlan telekhatárain belül nem áll rendelkezésre közműtérkép. Az ingatlanon kívüli közműtérkép bárki számára elérhető ügyfélapus bejelentkezés után. A szennyvíz vezeték szakasz állapotának meghatározása és szükség szerinti cseréjének megtervezése a nyertes tervező feladata. A közműtérkép az alábbi linken elérhető:

<https://ekozmu.e-epites.hu/ekozmu/#/nyitooldal>

118. Kérjük megadni, hogy a meglévő közműcsatlakozások kapacitása elegendő-e az emeletráépítés és funkcióbővítés után.

Válasz: Ennek meghatározása a nyertes tervező feladata szakági épületgépész tervező bevonásával.

119. Kérjük megadni, hogy a napelemes rendszer elhagyása végleges döntés-e, vagy a nyertes tervezőnek meg kell vizsgálnia megújuló energia alkalmazhatóságát.

Válasz: A nyertes tervezőnek kell megvizsgálnia a megújuló energia alkalmazhatóságát, javaslat kidolgozását

Villamosság, gyengeáram, informatikai és biztonsági rendszerek

120. Kérjük megadni, hogy készült-e meglévő elektromos állapotfelmérés.

Válasz: Nem készült.

121. Kérjük rendelkezésre bocsátani a meglévő elektromos hálózat, mérőhely, főelosztó, gyengeáramú rendszerek és informatikai hálózat dokumentációját.

Válasz: Nem áll rendelkezésre.

122. Kérjük megadni, hogy a teljes elektromos hálózat cseréje része-e a tervezési feladatnak.

Válasz: Jelen tervezési feladatnak nem része, de amennyiben a szakági tervező úgy ítéli meg, hogy a meglévő elektromos hálózat az épület bővítése után nem tudja ellátni a feladatát annak megtervezése a szakági tervező feladata.

123. Kérjük megadni, hogy az új emeleti szint, hűtés-fűtés, világítás, informatikai rendszer, akadálymentes jelzőrendszer és gépészeti rendszerek miatt szükséges-e teljesítménybővítés.

Válasz: Tervezői kompetencia ennek eldöntése és megtervezése.

124. Kérjük megadni, hogy az áramszolgáltatói egyeztetés, teljesítménybővítés, mérőhely-átalakítás és csatlakozási dokumentáció készítése a tervező feladata-e.

Válasz: Igen, a tervező feladata.

125. Kérjük megadni, hogy szükséges-e informatikai hálózat, strukturált kábelezés, WiFi, beléptető rendszer, riasztó, kamerarendszer, tűzjelző, akadálymentes vészjelző, kaputelefon vagy egyéb gyengeáramú rendszer tervezése.

Válasz: A megrendelővel történő egyeztetések során kerül meghatározásra.

126. Kérjük megadni, hogy a szalagfüggöny, kézszáritó, páraelszívó, légkondicionáló, beépített konyha és egyéb eszközök elektromos csatlakozásait a tervezőnek kell-e specifikálnia.

Válasz: igen, a tervező feladata

Udvar, közlekedés, parkolás, kapu, pergola

127. Kérjük megadni, hogy a Vörösmarty u. felőli aszimmetrikus kapu gépjárműforgalomra milyen gyakorisággal szolgál.

Válasz: A műszaki adatszolgáltatás részeként megküldött felmérési helyszínrajzon és földszinti alaprajzon nem szerepel a Vörösmarty u. felől aszimmetrikus kapu.

128. Kérjük megadni, hogy az udvaron vagy telken belül szükséges-e parkolóhely biztosítása.

Válasz: Megrendelővel történő egyeztetést követően kerül meghatározásra, jogszabályi követelményeknek való megfelelés biztosítása tervezői kompetencia.

129. Kérjük megadni, hogy a tervezett pergola gépkocsitárolásra szolgáló funkciója parkolóként értelmezendő-e.

Válasz: Műszaki adatszolgáltatás részeként feltöltött műszaki leírásban fel van tüntetve a tervezett funkciója, de tervezés során a megrendelővel egyeztetni szükséges a műszaki tartalomról.

130. Kérjük megadni, hogy a gépjárműbehajtás, kapu, pergola, burkolatok és telekhatáron belüli közlekedés tervezéséhez szükséges-e közlekedéstervezői jogosultság.

Válasz: Tervezői kompetencia ennek eldöntése.

131. Kérjük megadni, hogy szükséges-e közútkezelői hozzájárulás a Vörösmarty u. felőli kapu és behajtás kialakításához.

Válasz: A műszaki adatszolgáltatásként részeként feltöltött felmérési helyszínrajzon a Vörösmarty u. felől az ingatlan rendelkezik közútsatlakozással. Amennyiben új közútsatlakozás kerül kialakításra a közútkezelői hozzájárulást meg kell kérni a közút kezelőjétől.

132. Kérjük megadni, hogy az akadálymentes rámpa indulópontja és a közterületi akadálymentes megközelítés hogyan biztosítható.

Válasz: Szakági tervezői kompetencia ennek meghatározása és megtervezése.

133. Kérjük megadni, hogy a közterületi járdához, kapubehajtóhoz vagy csatlakozó burkolathoz kapcsolódó közterületi tervezés része-e a feladatnak.

Válasz: Minden olyan tervezési feladat, ami a projekt sikeres megvalósításához, építési engedély megszerzéséhez szükséges jelen tervezési feladat részét képezi.

134. Kérjük megadni, hogy a terasz, lépcső, rámpa, pergola és kapu esetében milyen szerkezeti, vízelvezetési, csúszásmentességi, akadálymentességi és vagyoni védelmi követelményeket kell alkalmazni.

Válasz: Építész tervezői kompetencia, hogy az épület rendeltetése és funkciója alapján javaslatot tegyen a megrendelőnek a betervezendő anyagokra és tájékoztassa azok szabványossági előírásairól.

Biológiai aktivitás, zöldfelület, fakataszter

135. Kérjük megadni, hogy a biológiai aktivitás érték meghatározásához rendelkezésre áll-e előzetes számítás.

Válasz: Nem áll rendelkezésre

136. Kérjük megadni, hogy a jelenlegi és tervezett zöldfelületi arány hogyan alakul.

Válasz: A nyertes ajánlattevő feladata ennek meghatározása.

137. Kérjük megadni, hogy a minimális 20% zöldfelület teljesül-e a tervezett állapotban.

Válasz: Tervezői kompetencia a Megrendelővel egyeztetve a jogszabályoknak való megfelelés biztosítása a tervezési folyamat alatt.

138. Kérjük megadni, hogy készült-e fakataszter vagy faállomány-vizsgálat, figyelemmel arra, hogy a helyszínrajzon és a műszaki leírásban a környező fák árnyékolása is releváns tényezőként jelenik meg.

Válasz: Nem készült

139. Amennyiben készült fakataszter vagy faállapot-vizsgálat, kérjük rendelkezésre bocsátani.

Válasz: Nem készült fakataszter.

140. Amennyiben nem készült, kérjük megadni, hogy a nyertes tervező feladata-e annak elkészítése.

Válasz: Igen, tervezői kompetencia.

141. Kérjük megadni, hogy a meglévő fák, gyökérzónák, rámpa, burkolatok, kapu, pergola és építési munkák egymásra hatását vizsgálni kell-e.

Válasz: Szakági tervezői kompetencia a releváns építési munkák egymásra hatásának vizsgálata.

142. Kérjük megadni, hogy szükséges-e kertészeti, tájépítészeti vagy favédelmi tervfejezet.

Válasz: A tervező feladata a hatályos jogszabályoknak, a TOP Plusz-3.4.1-23 számú felhívásnak és a tervezési programnak megfelelő tervdokumentáció elkészítése.

Árazás, ártáblázat, szakági bontás és költségszakértői felelősség

143. Kérjük megadni, hogy az ajánlati árak pontosan milyen előkészítő vizsgálatokat kell tartalmaznia: a) geodézia, b) geotechnika, c) alapfeltárás, d) tartószerkezeti szakvélemény, e) faanyagvédelmi szakvélemény, f) nedvességszaktika, g) energetikai tanúsítvány, h) rehabilitációs szakmérnöki szakvélemény, i) tűzvédelmi koncepció, j) közműegyeztetések, k) közútkezelői egyeztetések, l) fakataszter, m) egyéb szakértői dokumentumok.

Válasz: a) geodézia, Válasz: Tervezői kompetencia a szükségességének megítélése b)

geotechnika, Válasz: Tervezői kompetencia a szükségességének megítélése c) alapfeltárás,

Válasz: Tervezői kompetencia a szükségességének megítélése d) tartószerkezeti

szakvélemény, Válasz: Tervezői kompetencia a szükségességének megítélése e)

faanyagvédelmi szakvélemény, Válasz: Tervezői kompetencia a szükségességének megítélése

f) nedvességszaktika, Válasz: Tervezői kompetencia a szükségességének megítélése g)

energetikai tanúsítvány, Válasz: Szükséges h) rehabilitációs szakmérnöki szakvélemény,

Válasz: Szükséges i) tűzvédelmi koncepció, Válasz: Tervezői kompetencia a

szükségességének megítélése j) közműegyeztetések, Válasz: Tervezői kompetencia a

szükségességének megítélése k) közútkezelői egyeztetések, Válasz: Tervezői kompetencia a

szükségességének megítélése l) fakataszter, Válasz: szükséges m) egyéb szakértői

dokumentumok. Válasz: Tervezői kompetencia a szükségességének megítélése

144. Kérjük megadni, hogy az Ábtv. szerinti költségszakértői feladat pontosan milyen tervezői kötelezettségeket jelent.

Válasz: A szerződés tervezet 1.4. pontja, valamint a 2023. évi LXIX. törvény (Ábtv.) tartalmazza.

145. Kérjük megadni, hogy kell-e árazott költségvetést, árazatlan költségvetést, költségbecslést, költségkeret-ellenőrzést, üzemeltetési költségbecslést, életciklus-költség számítást vagy alternatívaelemzést készíteni.

Válasz: A tervezőnek árazott költségvetést, árazatlan költségvetést, költségbecslést, költségkeret-ellenőrzést, alternatívaelemzést szükséges készítenie.

146. Kérjük megadni, hogy a tervezőnek felelősséget kell-e vállalnia azért, hogy a tervek alapján később lefolytatandó kivitelezési közbeszerzés becsült értéke a rendelkezésre álló támogatási kereten belül marad.

Válasz: A tervezői árazott költségvetésnek a Támogatási Szerződésben meghatározott kivitelezési költségen belül kell maradnia.

147. Kérjük megadni, hogy amennyiben a hatósági, tartószerkezeti, energetikai, tűzvédelmi vagy akadálymentesítési követelmények miatt a műszaki tartalom a jelenlegi becsléshez képest bővül, annak tervezési többletköltsége elszámolható-e.

Válasz: Az esetlegesen felmerülő többletköltségek tekintetében a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

148. Kérjük megadni, hogy az ajánlattevők az ártáblázatban szereplő valamennyi szakági sorra kötelesek-e ajánlati árat adni akkor is, ha valamely szakág szükségessége a dokumentáció alapján nem egyértelmű.

Válasz: Tervezői kompetencia a szükségességük megítélése

Szerződéses kockázatviselés, dokumentációs hiányosságok, többletfeladatok

149. A szerződéses feltételek szerint a tervező nem hivatkozhat a közbeszerzési dokumentumok hibáira vagy hiányosságaira, ha azokat a szerződéskötés előtt nem jelezte. Kérjük megadni, hogyan értelmezhető ez olyan hiányzó dokumentumok, feltárások, szakvélemények és hatósági előzetes állásfoglalások esetén, amelyek az ajánlattételi szakaszban nem állnak rendelkezésre.

Válasz: A tervező felelőssége a jogszabályoknak, TOP_Plusz-3.4.1-23 számú felhívásnak és a tervezési programnak megfelelő tervdokumentáció elkészítése.

150. Kérjük megerősíteni, hogy az ajánlattevők nem kötelesek beárazni olyan feladatokat, amelyek a közbeszerzési dokumentumokból egyértelműen nem állapíthatók meg.

Válasz: Ajánlattevőnek a kiadott ártáblázatot (»... rész Ajánlati ár felbontása ... út«) kell beárazni. A szerződésszerű teljesítéshez szükséges összes tervezési feladat a nyertes ajánlattevő kötelezettsége.

151. Kérjük megadni, hogy a meglévő épület rejtett hibáiból, feltárások során azonosított tartószerkezeti alkalmatlanságából, nedvesedési problémáiból, alapozási hiányosságaiból vagy hatósági akadályából eredő áttervezés külön díjazás és határidő-módosítás tárgya-e.

Válasz: Szerződés módosítására a Kbt. 141. §-ában foglaltak figyelembevételével van lehetőség, az ebben foglalt feltételek fennállása esetén kerülhet sor díjazás, és határidő módosítására.

152. Kérjük megadni, hogy ha az emeletráépítés a meglévő szerkezetek vagy HÉSZ alapján nem, vagy csak jelentős többletbeavatkozással engedélyezhető, az milyen szerződéses következményekkel jár.

Válasz: Szerződés módosítására a Kbt. 141. §-ában foglaltak figyelembevételével van lehetőség, az ebben foglalt feltételek fennállása esetén kerülhet sor díjazás, és határidő módosítására.

153. Kérjük megadni, hogy ilyen esetben a nyertes tervező köteles-e alternatív műszaki koncepciót kidolgozni.

Válasz: Igen köteles kidolgozni alternatív koncepciót a tervezési szerződésben foglaltak betartásának figyelembevételével.

154. Kérjük megadni, hogy az alternatív koncepció készítése külön díjazás tárgya-e.

Válasz: Nem képezi külön díjazás tárgyát.

155. Kérjük megadni, hogy Ajánlatkérő módosítja-e a szerződés azon rendelkezéseit, amelyek a dokumentáció hiányosságaiból eredő kockázatokat teljes egészében a tervezőre telepítik.

Válasz: A tervező felelőssége a jogszabályoknak, TOP_Plusz-3.4.1-23 számú felhívásnak és a tervezési programnak megfelelő tervdokumentáció elkészítése.

Kivitelezési közbeszerzés támogatása és tervezői művezetés

156. Kérjük megadni, hogy a jövőbeni kivitelezési közbeszerzési eljárás szakmai támogatása pontosan milyen feladatokat tartalmaz.

Válasz: Különösen, de nem kizárólag az alábbi feladatok merülnek fel: A közbeszerzési eljárás ajánlattételi szakaszában a műszaki/szakmai jellegű kiegészítő tájékoztatás kérések megválaszolása, bírálati szakaszban adott esetben árindokolások vizsgálata, egyenértékűségi kérdések vizsgálata, költségvetéssel kapcsolatban felmerülő feladatok ellátása.

157. Kérjük megadni, hogy a tervezőnek hány kiegészítő tájékoztatási körben kell közreműködnie.

Válasz: Tervező az Ajánlattételi szakaszban valamennyi műszaki/szakmai jellegű kiegészítő tájékoztatás megadásában közre kell működnie.

158. Kérjük megadni, hogy a kivitelezési közbeszerzés során felmerülő költségvetési módosítások, tervpontosítások, műszaki egyenértékűségi vizsgálatok és választervezetek elkészítése az ajánlati ár részét képezi-e.

Válasz: Igen, a részét képezi.

159. Kérjük megadni, hogy a tervezői művezetés maximum hány alkalmat tartalmaz az 1. részben.

Válasz: Szerződés-tervezet 1.7. pontja tartalmazza.

160. Kérjük megadni, hogy egy tervezői művezetési alkalom pontosan milyen időtartamot, helyszíni jelenlétet, jegyzőkönyvezést, utólagos dokumentálást és tervpontosítást foglal magában.

Válasz: Minden esetben személyes helyszíni jelenlétet igényel, annak időtartama, valamint az esetleg utólagos dokumentáció tervmélysége a kivitelezés során adódott probléma komolyságától és összetettségétől függ, amelynek jegyzőkönyvi dokumentálásáról a megrendelő gondoskodik.

161. Kérjük megadni, hogy a művezetés során készítendő fedvénytervek, részlettervek, kivitelezői kérdésekre adott tervezői válaszok, anyagkiváltási vélemények és költségvetési pontosítások külön díjazás nélkül értendők-e.

Válasz: Igen, külön díjazás nélkül.

Dokumentumok rendelkezésre bocsátása és közbeszerzési dokumentumok módosítása

162. Kérjük Ajánlatkérőt, hogy az ajánlattevők részére bocsássa rendelkezésre legalább az alábbi dokumentumokat: a) teljes műszaki adatszolgáltatási dokumentáció valamennyi tervlapja, különösen E-00, E-01, E-02, E-03 és F-03 fotódokumentáció, b) tervezői költségvetés, c) engedélykötelességről szóló tervezői nyilatkozat, d) energetikai megfelelőségről szóló tervezői nyilatkozat, e) meglévő metszetek és homlokzatok, f) tervezett metszetek és homlokzatok, ha készültek, g) tartószerkezeti szakvélemény, h) geotechnikai vagy alapfeltárási dokumentáció, i) nedvességszaktikai szakvélemény, j) faanyagvédelmi szakvélemény, k) energetikai számítás vagy tanúsítvány, l) rehabilitációs szakmérnöki állásfoglalás, m) tűzvédelmi koncepció, n) közműterkép, o) közműszolgáltatói előzetes nyilatkozatok, p) közútkezelői előzetes állásfoglalás, q) fakataszter, r) működési/üzemeltetési igényprogram, s) támogatási felhívás releváns kötelező műszaki előírásainak kivonata, t) támogatási okirat vagy projekt-műszaki tartalom releváns részei.

Válasz: Minden releváns és rendelkezésre álló dokumentum feltöltésre került a közbeszerzés oldalán.

163. Amennyiben a fenti dokumentumok nem állnak rendelkezésre, kérjük megadni, hogy azok elkészítése a nyertes tervező feladata-e, és ha igen, az ajánlati árban kell-e szerepeltetni.

Válasz: A nyertes tervező feladata minden olyan dokumentum elkészítése, ami nem áll rendelkezésre, de a pályázat sikeres megvalósításához szükséges. Kérjük az ajánlati ár megfelelő sorában ezt szerepeltetni.

164. Kérjük Ajánlatkérőt, hogy a fenti kérdésekre adott válaszok alapján egyértelműsítse és szükség esetén módosítsa: a) a tervezési programot, b) a szerződéstervezetet, c) a szerződéses feltételeket, d) az ártáblázatot, e) a teljesítési határidőket, f) a szakági feladatokat, g) az engedélyezési és jóváhagyási kötelezettségeket, h) az akadálymentesítési követelményeket, i) a tervezői felelősségre és kockázatviselésre vonatkozó rendelkezéseket.

Válasz: szükség esetén módosításra kerül

165. Kérjük megadni, hogy Ajánlatkérő a válaszok és esetleges dokumentumpótlások alapján meghosszabbítja-e az ajánlattételi határidőt annak érdekében, hogy az ajánlattevők a pontosított műszaki tartalom és kockázatok ismeretében tehessenek megalapozott ajánlatot.

Válasz: Igen

166. Ajánlatkérő által kibocsátott közbeszerzési tervdokumentációban azon belül is a tervezési szerződés minta 7.pontjában a tervezői művezetés kerete max. 10 alkalmat ír míg a 3.tervezi díj és fizetési feltételek pont 1.pontjában a táblázatban a tervezői művezetés soron maximum 5 alkalom látható. Kérjük ennek tisztázását vagy javítását.

Válasz: Maximum 5 alkalom.

167. Ajánlatkérő a felhíváshoz csatolta az érintett épület felmérési helyszínrajzát, pinceszinti és földszinti alaprajzát.

Kérdésünk, hogy rendelkezésre áll-e a tervezéshez szükséges és a jogszabályoknak megfelelő komplett felmérés és tervezési alaptérkép, és ha igen akkor a nyertes ajánlattevő rendelkezésére bocsátja-e az ajánlatkérő?

Amennyiben nem, akkor szükséges-e pontfelhő alapú épületfelmérés?

Válasz: A közbeszerzés során feltöltésre került a komplett felmérési terv, amely tartalmazza a felmérési földszinti, pinceszinti alaprajzokat, valamint a felmérési helyszínrajzot. Egyéb felmérési terv nem készült. Tervezői kompetencia annak megítélése, hogy rendelkezésre bocsájtott felmérési tervdokumentáción kívül szükséges-e meg egyéb (pontfelhő alapú) épületfelmérés a projekt megvalósításához a pályázati felhívásban foglaltak figyelembevételével.

168. A felhívás II.2.7) (BT-36) pontjában megjelölt 170 nap teljesítési határidő naptári napokban értendő és a szerződés hatálybalépésétől számítandó. Ezen határidő nem tartalmazza a tervezők művezetési feladatát, mely teljesítés a jövőbeni kivitelezési munkákhoz igazodik és a műszaki átadás-átvételi eljárás sikeres lezárásával zárul.

- Engedélyezési tervdokumentáció elkészítése (beadásig): 90 nap, amely tartalmazza a Településképi véleményezési eljárás /országos tervtanács nyilatkozatát is (amennyiben releváns)- (magában foglalja az Önkormányzat általi véleményezést és elfogadást)

- Kivitelezési tervdokumentáció elkészítése: Az engedélyes terv leadását követő 80 nap (magában foglalja az Önkormányzat általi véleményezést és elfogadást) További részleteket a felhívást kiegészítő Közbeszerzési dokumentumok tartalmazzák.

Az engedélyezési dokumentációra vonatkozó rendelkezés szerint a határidő tartalmazza a Településképi véleményezési eljárás /országos tervtanács nyilatkozatát is. Jelen esetben véleményünk szerint OÉT véleményezésre van szükség, melynek átfutása az ajánlattevő és az ajánlatkérő érdekkörén kívül eső időszükséglet, amire a feleknek semmilyen ráhatása nincs.

Mivel az építésügyi hatóságot az engedélyezés során köti az OÉT véleménye, kvázi hatósági(szakhatósági) időszükségletnek értelmezhető az átfutási idő. Különösen arra tekintettel, hogy a tapasztalatok alapján, az OÉT Elnökének nyilatkozata szerint is »a benyújtott tervek közel 2/3-át első körben nem hagyjuk jóvá«.

Ennek értelmében javasoljuk, hogy a OÉT támogató vélemény beszerzésének ideje »Felek érdekkörén kívüli becsült időigény« megjelöléssel, kötbérmentesen kerüljön a szerződésbe.

Válasz: Az épület jelenlegi funkciója iroda épület, amely a bővítés után sem fog változni. A 2023 évi C. törvény a magyar építészetéről 61 § 2. bekezdés b.) pontja alapján az Országos Építészeti Tervtanács véleményezi a kiemelten közérdekű beruházások épületeinek építészeti-műszaki dokumentációját. A 2023 évi C. törvény a magyar építészetéről 16 § 67. pontja alapján, kiemelt közérdek: katonai, honvédelmi, nemzetbiztonsági, rendvédelmi, katasztrófavédelmi, energetikai, oktatási, egészségügyi vagy vízgazdálkodási cél megvalósítása, továbbá a legalább 100 milliárd forint költségigényű és legalább 100 új

munkahely létrehozásával járó építési beruházás. A fentiek alapján megállapítható, hogy jelen bővítés vonatkozásában Országos Építészeti Tervtanács bevonása és vélemény beszerzése nem válik szükségessé.

169. - A TOP_Plusz-3.4.1-23-NY1-2025-00008 azonosító számú tervezési szolgáltatások 1. részében szükséges-e elvégezni a Biológiai aktivitás értékének felülvizsgálatát a megvalósítást követően?

Válasz: igen, szükséges

170. Ajánlatkérő által kibocsátott közbeszerzési tervdokumentációban Ajánlati ár felbontása excel táblázatban szükséges megadni a kalkulált díjakat szakáganként. Érdeklődni szeretnénk, hogy amennyiben a feladat ellátásához nem szükségesek bizonyos szakágak (melyeknél nem tüntette fel Ajánlatkérő az »amennyiben releváns« megjegyzést) úgy azon szakági sorokra 0 Ft megajánlást tehet-e Ajánlattevő? Kérjük ennek tisztázását.

Válasz: Amennyiben az ajánlattevő úgy ítéli meg, hogy az adott feladat ellátásához nem szükséges szakági tervező bevonása és a pályázati felhívásban foglaltak alapján sem kötelező, saját felelősségére dönthet úgy az adott szakági sorba 0 Ft -ot ír be, viszont a tervezés folyamán amennyiben mégis szükséges az adott szakági tervező bevonása erre vonatkozóan pótmunka igényt nem nyújthat be a megrendelő felé.

EU-s pályázati felhívás és a közbeszerzési dokumentáció közötti ellentmondások

171. Kérjük tisztázni, hogy a TOP_PLUSZ-3.4.1-23 felhívásban előírt komplex akadálymentesítési követelmények teljes körűen részei-e a tervezési feladatnak.

Válasz: rehabilitációs szakmérnök bevonásával a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, valamint a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak megfelelő tervdokumentáció összeállítása.

172. Kérjük megadni, hogy a tervezőnek milyen mélységű infokommunikációs akadálymentesítési megoldásokat kell beterveznie.

Válasz: rehabilitációs szakmérnök bevonásával a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, valamint a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak való megfelelés biztosítása.

173. Kérjük tisztázni, hogy az ajánlatkérő teljes vagy részleges akadálymentesítést vár el.

Válasz: rehabilitációs szakmérnök bevonásával a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, valamint a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak való megfelelés biztosítása.

174. Kérjük megadni, hogy rehabilitációs környezettervező szakmérnök bevonása kötelező-e.

Válasz: Igen, a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, valamint a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak való megfelelés biztosítása

175. Kérjük tisztázni, hogy a TOP Plusz felhívás szerinti horizontális és fenntarthatósági követelmények hogyan jelennek meg a tervezési programban.

Válasz: a tervező felelőssége a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak való megfelelés biztosítása.

176. Kérjük megadni, hogy a megalapozó dokumentum elkészítése a tervező feladata-e.

Válasz: Nem a tervező feladata.

Engedélyezési és eljárási ellentmondások

177. Kérjük egyértelműen megjelölni, hogy az 1. rész építési engedélyköteles-e.

Válasz: az 1. rész engedélyköteles építési tevékenység.

178. Kérjük tisztázni, hogy a szerződéstervezet miért csak településképi eljárásra utal.

Válasz: Az 1. rész vonatkozásában a szerződés tervezet tervtanácsai véleményezési eljárást tartalmaz, ami a településképi véleményezési eljárásnak felel meg.

179. Kérjük megadni, hogy a tervező feladata-e valamennyi szakhatósági és közműkezelői hozzájárulás beszerzése.

Válasz: Igen.

180. Kérjük tisztázni, hogy a Tokaji úti fejlesztés milyen jogszabályi alapon minősül nem engedélykötelesnek.

Válasz: 1. rész helyszíne a Tűzoltó utca 1 szám.

181. Kérjük megadni, hogy a sportpálya, világítás, kerítés és közműmunkák közül melyek engedélykötelesek.

Válasz: A tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, valamint a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak megfelelő tervdokumentáció összeállítása.

Határidők és teljesítés

182. Kérjük tisztázni a 90 napos és 170 napos teljesítési határidők közötti ellentmondást.

Válasz: Az 1. rész esetében - a szerződéstervezetben foglaltak szerint - 170 nap áll rendelkezésre a végleges engedélyek és kiviteli tervdokumentáció szerződésszerű teljesítésére.

183. Kérjük megadni, hogy a hatósági eljárások időtartama beleszámít-e a teljesítési határidőbe.

Válasz: Jelen közbeszerzési eljárás részeként feltöltött tervezési szerződés tervezet, valamint a tervezési programban foglaltak az irányadóak.

184. Kérjük tisztázni, hogy milyen esetekben jogosult a tervező határidő-hosszabbításra.

Válasz: Szerződés módosítására a Kbt. vonatkozó szabályai szerint van lehetőség adott esetben.

185. Kérjük megadni, hogy az ajánlatkérő mennyi idő alatt köteles jóváhagyni a terveket.

Válasz: A tervezési program szerint a teljesítési határidő tartalmazza az Önkormányzat általi véleményezést és elfogadást, 5 munkanapot vesz igénybe a véleményezés (amennyiben releváns, javítást követően 3 munkanap a jóváhagyás).

Kbt. és Ptk. szerinti szerződéses aggályok

186. Kérjük tisztázni, hogy a teljes körű tervezői felelősség milyen mértékig terjed ki a hiányzó alapadatokra.

Válasz: A tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, valamint a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak megfelelő tervdokumentáció összeállítása.

187. Kérjük megadni, hogy a tervező milyen mértékben felel a beruházási költségkeret tartásáért.

Válasz: A tervezett költségkeret tartásáért a tervező felelős.

188. Kérjük tisztázni, hogy a szerződés tartalmaz-e korlátlan felelősségi elemeket.

Válasz: A felelősségre vonatkozó rendelkezéseket a szerződés-tervezetek tartalmazzák.

189. Kérjük megadni, hogy a többletfeladatok külön díjazás alá esnek-e.

Válasz: Szerződés módosítására a Kbt. vonatkozó szabályai szerint van lehetőség adott esetben.

Hiányzó alapadatok

190. Kérjük megadni, hogy rendelkezésre áll-e geodéziai felmérés.

Válasz: Nem áll rendelkezésre. Ajánlatkérő minden rendelkezésre álló releváns dokumentációt kiadott, a szerződésszerű teljesítéshez szükséges minden további tervezési és kapcsolódó feladat a nyertes ajánlattevő kötelezettsége.

191. Kérjük tisztázni, hogy készült-e statikai szakvélemény.

Válasz: Nem áll rendelkezésre. Ajánlatkérő minden rendelkezésre álló releváns dokumentációt kiadott, a szerződésszerű teljesítéshez szükséges minden további tervezési és kapcsolódó feladat a nyertes ajánlattevő kötelezettsége.

192. Kérjük megadni, hogy rendelkezésre állnak-e közműnyilatkozatok.

Válasz: Nem áll rendelkezésre. Ajánlatkérő minden rendelkezésre álló releváns dokumentációt kiadott, a szerződésszerű teljesítéshez szükséges minden további tervezési és kapcsolódó feladat a nyertes ajánlattevő kötelezettsége.

193. Kérjük tisztázni, hogy készült-e talajmechanikai vizsgálat.

Válasz: Nem készült. Ajánlatkérő minden rendelkezésre álló releváns dokumentációt kiadott, a szerződésszerű teljesítéshez szükséges minden további tervezési és kapcsolódó feladat a nyertes ajánlattevő kötelezettsége.

194. Kérjük megadni, hogy rendelkezésre állnak-e DWG alapfájlok.

Válasz: Nem áll rendelkezésre. Ajánlatkérő minden rendelkezésre álló releváns dokumentációt kiadott, a szerződésszerű teljesítéshez szükséges minden további tervezési és kapcsolódó feladat a nyertes ajánlattevő kötelezettsége.

Akadálymentesítési kérdések

195. Kérjük tisztázni, hogy kötelező-e vezetősávok és taktilis jelölések tervezése.

Válasz: a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, valamint a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak megfelelő, szerződésszerű teljesítéshez szükséges tervdokumentáció összeállítása.

196. Kérjük megadni, hogy az infokommunikációs akadálymentesítés mely elemei részei a feladatnak.

Válasz: a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, valamint a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak megfelelő tervdokumentáció összeállítása.

197. Kérjük tisztázni, hogy a részleges akadálymentesítés elfogadható-e meglévő épületek esetén.

Válasz: a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, valamint a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak megfelelő tervdokumentáció összeállítása

Ajánlati összehasonlíthatóság

198. Kérjük megadni, hogy az ajánlati ár valamennyi szakági tervet tartalmazza-e.

Válasz: a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak

199. Kérjük tisztázni, hogy BIM alapú tervezés elvárt-e.

Válasz: Nem elvárt

200. Kérjük megadni, hogy a tervezői művezetés milyen terjedelemben része a szerződésnek.

Válasz: Maximum 5 alkalom.

201. Kérjük tisztázni, hogy tervmódosítás esetén milyen díjazási szabályok alkalmazandók.

Válasz: A kiadott szerződéstervezet az irányadó, az árajánlati ár részét képezi a tervmódosítás.

202. Az érintett épület tekintetében a 31/2017.(X.27.) önkormányzati rendelet behatárolja az épület magasságát, ami előzetes vizsgálataink szerint nem teszi lehetővé teljes értékű szint(szintráépítés) létrehozását, csak tetőteres, emelt térdfalas esetleg látszó tetőszerkezetes kialakítást. Ez a kialakítás elfogadható-e megrendelői oldalról? Ezt azért fontos leszögezni mert a TÉKA 7. fejezet 75. pontjában meghatározott funkcióhoz rendelt belmagasság elérése csak így biztosítható.

Válasz: a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, valamint a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak megfelelő, a szerződésszerű teljesítéshez szükséges tervdokumentáció összeállítása

2. rész: »Tokaji út 1/D. tervezési feladatai«

A tervezési feladat tárgya és terjedelme

1. Kérjük egyértelműen megadni, hogy a 2. rész szerinti tervezési feladat kizárólag az épületen kívüli, de telekhatáron belüli udvar, zöldfelület, burkolatok, kerítés, játszóeszközök, sportpálya, kültéri közmű- és világítási elemek tervezésére terjed-e ki, vagy a tervezési feladat az épület belső tereire, szerkezeteire, gépészeti, elektromos, tűzvédelmi, energetikai vagy akadálymentesítési rendszerére is kiterjed.

Válasz: Jelen tervezési feladat kizárólag a játszóudvarra vonatkozik, az épület belső tereire nem terjed ki. Azonban a játszóudvar tervezése során kialakítandó új ivókút, valamint az új kültéri világítás megtáplálását az épületen belüli rácsatlakozással kell megtervezni.

2. Kérjük megadni, hogy az épület meglévő belső tereinek, különösen közlekedőinek, vizesblokkjainak, bejáratainak, szintkapcsolatainak, akadálymentes használhatóságának vizsgálata a nyertes tervező feladata-e.

Válasz: Nem. Jelen tervezési feladatot olyan szinten érinti, hogy a rehabilitációs szakmérnök feladata a projekt keretén belül az akadálymentesítés/részleges akadálymentesítés megvalósítása a jogszabályi, valamint a Fenntartható humán infrastruktúra TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak való megfelelés biztosítása.

3. Kérjük egyértelműen megadni, hogy a tervezési feladat magában foglal-e bármilyen épületen belüli átalakítást, különösen akadálymentes mosdó kialakítását, meglévő mosdó átalakítását, akadálymentes útvonal kialakítását, ajtó-, rámpa-, küszöb-, burkolat-, gépészeti vagy elektromos átalakítást.

Válasz: Jelen tervezési feladat épületen belüli átalakítást különösen akadálymentesítéshez kapcsolódó átalakítást a 2. kérdésre adott válasz alapján érinti/ érintheti. Azonban a játszóudvar tervezése során kialakítandó új ivókút, valamint az új kültéri világítás megtáplálását az épületből kell megoldani.

4. Amennyiben a tervezési feladat kizárólag az udvarra korlátozódik, kérjük megerősíteni, hogy a nyertes tervezőnek nem feladata az épület belső akadálymentességének vizsgálata, tervezése, tanúsítása vagy hiányosságainak megszüntetése.

Válasz: Az 1. és 2. kérdésre adott válaszok figyelembevételével szükséges a jogszabályi, valamint a Fenntartható humán infrastruktúra TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívás követelményeinek való megfelelés biztosítása, ez a tervező felelőssége.

Projektarányos akadálymentesítés

5. A tervezési program szerint »a pályázat részeként meg kell valósítani a projektarányos akadálymentesítés követelményeit is, mely az udvar esetében a terület vízszintessé tételével tud megvalósulni«. Kérjük megadni, hogy Ajánlatkérő álláspontja szerint a projektarányos akadálymentesítés teljeskörűen és kizárólag az udvar vízszintessé tételével teljesíthető-e.

Válasz: A nyertes ajánlattevő feladata szaktervező (rehabilitációs szakmérnök) bevonása mellett ennek eldöntése/meghatározása és megtervezése.

6. Kérjük megadni, hogy készült-e a projekt előkészítése során akadálymentesítési szakvélemény, rehabilitációs szakmérnöki vizsgálat vagy akadálymentesítési audit az érintett épületre és udvarra vonatkozóan.

Válasz: Nem készült.

7. Amennyiben készült ilyen vizsgálat, kérjük annak teljes dokumentációját az ajánlattevők részére rendelkezésre bocsátani.

Válasz: Nem készült.

8. Amennyiben nem készült ilyen vizsgálat, kérjük megadni, hogy a nyertes tervezőnek kell-e azt elkészítenie, és ha igen, milyen részletezettséggel, milyen teljesítési határidőn belül, milyen díjazás ellenében és milyen szerződéses felelősség mellett.

Válasz: A játszóudvar esetében a nyertes ajánlattevő feladata szaktervező (rehabilitációs szakmérnök) bevonása mellett ennek elkészítése, a projektarányos akadálymentesítés

megoldásának megtervezése, a felhívásban szereplő határidőn belül és tervezői felelősség vállalás mellett.

9. Kérjük megadni, hogy az épületben jelenleg van-e akadálymentes mosdó.

Válasz: Igen van.

10. Amennyiben van akadálymentes mosdó, kérjük rendelkezésre bocsátani annak tervdokumentációját, méreteit, fotódokumentációját, használhatósági igazolását, illetve rehabilitációs szakmérnöki megfelelőségi nyilatkozatát.

Válasz: Nem áll rendelkezésre.

11. Amennyiben nincs akadálymentes mosdó, kérjük megadni, hogy annak kialakítása része-e a jelen tervezési feladatnak.

Válasz: Nem része jelen tervezési feladatnak.

12. Kérjük megadni, hogy a projekt támogatási feltételei alapján szükséges-e rehabilitációs szakmérnöki zárótanúsítvány vagy megfelelőségi nyilatkozat kiállítása.

Válasz: Igen szükséges. A szerződés tartalmazza a feladatot.

13. Kérjük megadni, hogy a szerződéstervezetben szereplő »rehabilitációs szakmérnöki feladatok kivitelezés alatt, valamint a kivitelezés szakmai megfelelőségének véleményezése, zárótanúsítvány kiállítása megvalósítást követően« feladat pontosan mire terjed ki.

Válasz: A kivitelezés alatt a rehabilitációs szakmérnök feladata az akadálymentesítés tervek szerinti szakszerű megvalósításának és a TOP_PLUSZ-3.4.1-23 pályázati felhívásban foglaltak betartásának biztosítása, valamint a megvalósítást követően zárótanúsítvány kiállítása.

14. Kérjük megadni, hogy a rehabilitációs szakmérnöknek kizárólag az udvar akadálymentes kialakítását kell-e vizsgálnia, vagy az épület egészének, illetve az épület és udvar kapcsolatának akadálymentes használhatóságát is.

Válasz: Az épület és az udvar kapcsolatának akadálymentes vizsgálata is szükséges. A TOP_PLUSZ-3.4.1-23 pályázati felhívásban foglalt elvárásoknak való megfelelés biztosítása a tervező felelőssége.

Engedélyezési terv, kiviteli terv, engedélyek és bejelentések

15. A tervezési program szerint a szükséges tervfajta »Kiviteli tervdokumentáció«, míg a szerződéstervezet engedélyes tervdokumentációk és kiviteli tervdokumentációk készítését, valamint szükséges engedélyek/jóváhagyások beszerzését írja elő. Kérjük feloldani az ellentmondást: kell-e engedélyezési tervdokumentációt készíteni a 2. részben.

Válasz: A tervezési szerződés tervezet nem tesz említést engedélyezési dokumentációról, tekintve, hogy jelen tervezési feladat nem építési engedély köteles, ezért építési engedélyezési tervdokumentációt nem szükséges készíteni.

16. Kérjük megadni, hogy a 2. rész tekintetében pontosan milyen tervfázisokat kell teljesíteni: a) koncepcióterv, b) vázlattevé, c) engedélyezési terv, d) településképi bejelentési dokumentáció, e) kivitelezési terv, f) tenderterv, g) árazott és árazatlan költségvetés, h) megvalósulási dokumentáció, i) rehabilitációs szakmérnöki zárótanúsítvány.

Válasz: Településképi bejelentési tervdokumentáció, kivitelezési terv, árazott és árazatlan költségvetés, megvalósulási dokumentáció, rehabilitációs szakmérnöki tanúsítvány kiállítása (kiviteli tervek vonatkozásán), illetve rehabilitációs szakmérnöki zárótanúsítvány kiállítása a projekt megvalósulását követően.

17. Kérjük megadni, hogy Ajánlatkérő fenntartja-e azt az álláspontot, hogy a projekt engedélyköteles tevékenységet nem tartalmaz.

Válasz: Jelen tervezési feladat nem tartalmaz engedély köteles építési tevékenységet. Mellékeljük a műszaki adatszolgáltatás részeként elkészült nyilatkozatot az engedély kötelezettség alóli mentességhez kapcsolódóan.

18. Amennyiben a projekt engedélyköteles tevékenységet nem tartalmaz, kérjük megadni, hogy miért szerepel a szerződéstervezetben engedélyezési tervdokumentáció, engedélyezési eljárás, engedélyek/jóváhagyások beszerzése és az engedély alapján véglegesítendő kiviteli terv.

Válasz: A tervezési szerződés tervezet nem tartalmaz engedélyezési tervdokumentációra vonatkozó leírást.

19. Kérjük megadni, hogy szükséges-e településképi bejelentési eljárás, településképi véleményezési eljárás, tervtanácsi véleményezési eljárás vagy bármely más önkormányzati, hatósági, szakhatósági, közműszolgáltatói vagy kezelői jóváhagyás.

Válasz: Településképi bejelentési eljárás lefolytatása szükséges. Más hatósági, szakhatósági, közműszolgáltatói vagy kezelői jóváhagyás beszerzése nem szükséges.

20. Kérjük megadni, hogy a filagória, a kerítés, a kapu, a védőháló acél oszlopokkal, a napvitorla acél oszlopokkal, a süllyesztett trambulín, a sportpálya, az ivókút vízellátása, a közműaknak magasítása és a napelemes udvari világítás közül mely elemekre szükséges hatósági, kezelői, közműszolgáltatói vagy egyéb jóváhagyás.

Válasz: A hatósági, kezelői, közműszolgáltatói vagy egyéb jóváhagyások szükségességének eldöntése tervezői kompetencia.

21. Kérjük megadni, hogy a szükséges hatósági, közműszolgáltatói és kezelői egyeztetések, hozzájárulások, engedélyek, bejelentések hatósági díjai, illetékei, igazgatási szolgáltatási díjai az ajánlati ár részét képezik-e.

Válasz: Jelen tervezési feladat nem építési engedély köteles építési tevékenység, ennek vonatkozásában tervezői kompetencia annak megítélése, hogy ennek milyen egyéb díjvonzata van. Kérjük, hogy az ajánlati ár megadásánál ezt vegyék figyelembe.

22. Amennyiben igen, kérjük tételesen megadni, hogy milyen engedélyekkel, bejelentésekkel, jóváhagyásokkal és díjakkal kell az ajánlattevőknek számolniuk.

Válasz: A 21. kérdésre adott válaszban foglaltak az irányadóak.

Határidők és teljesítési ütemezés

23. A tervezési program 90 napos kiviteli tervdokumentáció-készítési határidőt tartalmaz, amely tartalmazza a településképi bejelentési eljárás lefolytatását is, míg a szerződéstervezet 170 napos teljesítési határidőt, 90 napos engedélyes tervszállítást, 55 nap engedélyezési eljárást és az engedélyes terv leadását követő 80 napos kiviteli tervvéglegesítést tartalmaz. Kérjük megadni, mely határidő és ütemezés az irányadó.

Válasz: A feltöltött dokumentumokban a 2. rész esetében egységesen mind a tervezési szerződés tervezetben mind a tervezési programban 90 nap áll rendelkezésre.

24. Kérjük megadni, hogy a 2. részben van-e engedélyezési eljárásra számított 55 napos időtartam.

Válasz: Nincs, tekintve, hogy nem építési engedély köteles építési tevékenység.

25. Amennyiben nincs engedélyezési eljárás, kérjük módosítani a szerződéstervezet erre vonatkozó rendelkezéseit.

Válasz: Jelen közbeszerzési eljárás részeként feltöltött tervezési szerződés tervezet, valamint tervezési programban foglaltak az irányadóak. Kivitelezési tervdokumentáció elkészítése: szerződéskötéstől számított 90 nap, amely tartalmazza a Településképi bejelentési eljárás lefolytatását is (amennyiben releváns).

26. Amennyiben van engedélyezési vagy bejelentési eljárás, kérjük megadni, hogy annak időtartama a tervező kötbérterhes határidejébe beleszámít-e.

Válasz: Jelen közbeszerzési eljárás részeként feltöltött tervezési szerződés tervezet, valamint tervezési programban foglaltak az irányadóak.

27. Kérjük megadni, hogy a megrendelői, üzemeltetői, fenntartói, önkormányzati, közmu­szol­gá­lat­ói, hatósági és rehabilitációs szakmérnöki véleményezési idők beleszámítanak-e a tervező kötbérterhes határidejébe.

Válasz: Jelen közbeszerzési eljárás részeként feltöltött tervezési szerződés tervezet, valamint a tervezési programban foglaltak az irányadók, igen, beleszámít.

28. Kérjük megadni, hogy ha a hatóság, közmu­szol­gá­lat­ó, kezelő, üzemeltető vagy Ajánlatkérő késedelmesen ad állásfoglalást, jóváhagyást vagy adatot, az mentesíti-e a tervezőt a késedelmi kötbér alól.

Válasz: Jelen közbeszerzési eljárás részeként feltöltött tervezési szerződés tervezet, valamint tervezési programban foglaltak szerint.

Szakágak és tervezői jogosultságok

29. A tervezési program építészmérnök, gépészmérnök, villamos tervező mérnök, rehabilitációs szakmérnök és biológiai aktivitás érték meghatározásában kompetens szakember bevonását írja elő. A szerződéstervezet ugyanakkor tartószerkezeti, tűzvédelmi, közlekedési, tájépítészeti, energetikai és egyéb szakági feladatokat is tartalmaz. Kérjük megadni, pontosan mely szakágak bevonása kötelező.

Válasz: A tervezési szerződés tervezetben foglaltakat tekintsék irányadónak. Tervezői kompetencia/felelősség annak meghatározása, hogy milyen szakemberek bevonásával készülnek el a tervek.

30. Kérjük megadni, hogy a tartószerkezeti tervezés milyen konkrét építményekre, szerkezetekre vagy beavatkozásokra vonatkozik.

Válasz: A tervezési program és műszaki adatszolgáltatás ismeretében tervezői kompetencia ennek eldöntése.

31. Kérjük megadni, hogy tűzvédelmi tervfejezet készítése szükséges-e, és ha igen, milyen építmény, használat, menekülési útvonal, tűzoltási felvonulási terület vagy egyéb követelmény miatt.

Válasz: A tervezési program és műszaki adatszolgáltatás ismeretében tervezői kompetencia ennek eldöntése.

32. Kérjük megadni, hogy energetikai tanácsadás és energetikai tanúsítvány készítése miért szükséges egy udvarfejlesztési feladatnál, különösen akkor, ha a tervezési program nem tartalmaz épületenergetikai beavatkozást.

Válasz: A TOP_Plusz-3.4.1-23 felhívásban szereplő műszaki elvárásoknak való megfelelésség biztosítása a tervező felelőssége.

33. Kérjük megadni, hogy közlekedéstervezési munkarész készítése szükséges-e, és ha igen, az a telken belüli gépjárműforgalomra, gyalogos útvonalakra, akadálymentes útvonalra, kapubehajtóra vagy más elemre vonatkozik-e.

Válasz: Az ingatlan meglévő közút csatlakozással rendelkezik, új közút csatlakozás nem kerül kialakításra. Ezek alapján tervezői kompetencia/felelősség ennek eldöntése.

34. Kérjük megadni, hogy tájépítészeti tervezési jogosultság kötelező-e, figyelemmel arra, hogy a feladat zöldfelületet, faültetést, sövényültetést, füvesítést és játszóudvar-kialakítást is tartalmaz. ()

Válasz: Tervezői kompetencia annak eldöntése, hogy a tervezés során bevonnak-e tájépítészt vagy sem.

35. Kérjük megadni, hogy a biológiai aktivitás érték meghatározására milyen jogosultsággal vagy szakmai kompetenciával rendelkező szakember fogadható el.

Válasz: A Fenntartható humán infrastruktúra című, TOP_Plusz-3.4.1-23 felhívásban szereplő követelményeknek megfelelő kompetenciával rendelkező szakember fogadható el (tájépítész, vagy tájvédelmi szakértői jogosultsággal rendelkező szakértő).

Kiindulási adatok és előkészítő dokumentumok

36. Kérjük rendelkezésre bocsátani a tervezési területről készült aktuális geodéziai felmérést.

Válasz: Nem áll rendelkezésre geodéziai felmérés.

37. Amennyiben nincs aktuális geodéziai felmérés, kérjük megadni, hogy annak elkészítése a nyertes tervező feladata-e, és annak díját az ajánlati árak tartalmaznia kell-e.

Válasz: A geodéziai felmérés elkészítése a nyertes tervező feladata (amennyiben releváns), kérjük az ajánlati ár megfelelő sorában feltüntetni szíveskedjenek.

38. Kérjük rendelkezésre bocsátani a tervezési terület közműterképét, különösen víz-, szennyvíz-, csapadékvíz-, elektromos, távközlési és egyéb közművek vonatkozásában.

Válasz: A tervezési területre vonatkozóan nem áll rendelkezésre közműterkép. Ingatlanon belüli közműterkép nem áll rendelkezésre, ingatlanon kívüli közműadatok ügyfélkapus belépéssel bárki számára elérhetőek az alábbi linken: <https://ekozmu.e-epites.hu/ekozmu/#/nyitooldal>

39. Kérjük megadni, hogy készült-e közműfeltárás vagy közműegyeztetés.

Válasz: Nem készült.

40. Kérjük megadni, hogy a meglévő közműaknak magasításához milyen közműszolgáltatói, kezelői vagy tulajdonosi hozzájárulások szükségesek.

Válasz: Az ingatlanon belüli közműaknak magasítására (amennyiben szükséges) nem kell külön hozzájárulást kérni.

41. Kérjük megadni, hogy készült-e talajmechanikai, geotechnikai vagy talajvizsgálati dokumentáció.

Válasz: Nem készült.

42. Amennyiben nem készült, kérjük megadni, hogy a sülllesztett trambulín, a sportpálya, a burkolatok, a filagória, a kerítésoszlopok, a napvitorla-oszlopok és a védőháló oszlopai tervezéséhez szükséges talajvizsgálat elkészítése a tervező feladata-e.

Válasz: Tervezői kompetencia annak megítélése, hogy milyen előzetes vizsgálatok alapozzák meg a fejlesztés megvalósítását. Ennek költségét az árajánlat kell, hogy tartalmazza megfelelő részletezettséggel.

43. Kérjük rendelkezésre bocsátani a meglévő fákra vonatkozó fakatasztert vagy faállomány-vizsgálatot.

Válasz: Nem áll rendelkezésre.

44. Amennyiben nincs fakataszter, kérjük megadni, hogy a tervezőnek kell-e favédelmi tervet, faállapot-vizsgálatot vagy kertészeti szakvéleményt készítenie.

Válasz: Igen szükséges, megfelelő szakképesítéssel rendelkező szakember bevonásával.

45. Kérjük rendelkezésre bocsátani a meglévő burkolatok, kerítések, játszóeszközök, homokozó, közműaknak, hulladéktárolók és egyéb meglévő elemek állapotfelmérését.

Válasz: Nem készült állapot felmérés. Kérjük a műszaki adatszolgáltatás és annak részeként feltöltött fényképes dokumentáció áttanulmányozását. .

46. Kérjük megadni, hogy készült-e az udvar jelenlegi állapotáról fényképes dokumentáció, és ha igen, kérjük annak rendelkezésre bocsátását.

Válasz: A fényképes dokumentáció megtalálható a kiadott műszaki dokumentumok között.

Játszóeszközök, sportpálya, biztonsági és használati követelmények

47. Kérjük megadni a tervezendő játszóeszközök célzott korosztályát.

Válasz:

A célzott korosztály: 0-18 év.

48. Kérjük megadni, hogy az udvart kizárólag az intézményben lakók használják-e, vagy külső, közösségi, rendezvényi, nyilvános vagy részben nyilvános használat is tervezett.

Válasz: Kizárólag az intézményben lakók használják.

49. Kérjük megadni a tervezési kapacitást: egyidejű használók száma, gyermekek száma, felnőtt kísérők száma, sportpálya használati intenzitása.

Válasz: Az egyidejűleg használók száma max.: 47 fő, amelyből jelenleg 23 fő gyerek+1 fő szülői felügyelet. A sportpálya és az udvar napi szinten lesz használva.

50. Kérjük megadni, hogy a játszóeszközökre, gumiburkolatra, sportburkolatra, védőtávolságokra, esési terekre, ütéscsillapításra milyen szabványok, tanúsítások és megfelelőségi dokumentumok figyelembevételét várja el Ajánlatkérő.

Válasz: Kérjük a tervezés során az MSZ EN 1176, MSZ EN 1177 szabványokat és a 8/2003. (XI. 27.) GKM rendeletet figyelembe venni, valamint a betervezendő játszóeszközöknek rendelkezniük kell megfelelőségi igazolás / megfelelőségi nyilatkozattal is.

51. Kérjük megadni, hogy a játszóeszközök kiválasztása konkrét gyártmányhoz kötött-e, vagy kizárólag műszaki teljesítménykövetelményeket kell meghatározni.

Válasz: A játszóeszközök kiválasztása a megrendelővel történő egyeztetés után került kiválasztásra, nincs konkrét gyártmányhoz kötve. Kérjük a tervezés során az MSZ EN 1176, MSZ EN 1177 szabványokat és a 8/2003. (XI. 27.) GKM rendeletet figyelembe venni, valamint a betervezendő játszóeszközöknek rendelkezniük kell megfelelőségi igazolás / megfelelőségi nyilatkozattal is.

52. Kérjük megadni, hogy a sülyesztett trambulín, csúszdás mászóka, kétszemélyes hinta, mérleghinta, rugós játékok és babaház tekintetében elvár-e Ajánlatkérő konkrét minőségi, biztonsági, tartóssági vagy vandalizmusállósági követelményeket.

Válasz: Nincs külön elvárás, de feleljen meg az 50. pontban feltett kérdésre adott válaszban foglaltaknak.

53. Kérjük megadni, hogy a foci/kosárlabda pálya használata milyen korosztályra és milyen sportolási szintre méretezendő.

Válasz: A 47. és 49. pontban feltett kérdésre adott válaszban foglaltakat kérjük figyelembe venni.

54. Kérjük megadni, hogy a sportpálya mögötti védőháló magasságára, hosszára, szerkezeti kialakítására és biztonsági követelményeire vonatkozóan van-e Ajánlatkérői elvárás.

Válasz: Nincs külön ajánlatkérői elvárás. Tervezői kompetencia ennek eldöntése az erre vonatkozó jogszabályok, előírások, szabványok figyelembevételével, a Megrendelővel egyeztetve.

55. Kérjük megadni, hogy a tervező feladata-e a játszótéri eszközök megfelelőségi tanúsítványainak, termékadatlapjainak, karbantartási előírásainak beszerzése és a kiviteli tervhez csatolása.

Válasz: Igen, a tervező feladata.

Közművek, vízellátás, csapadékvíz, elektromosság

56. A tervezési program ivókút kialakítását írja elő az épületből földben vezetett vízvezeték kiépítésével. Kérjük megadni, hogy az épületen belüli csatlakozási pont ismert-e.

Válasz: Igen, az épületen belüli több csatlakozási pont is lehetséges.

57. Kérjük rendelkezésre bocsátani az épület vízellátási tervét, amely alapján az ivókút csatlakoztatása megtervezhető.

Válasz: Nem áll rendelkezésre.

58. Kérjük megadni, hogy az ivókút vízellátásához szükséges épületen belüli gépészeti átalakítás része-e a tervezési feladatnak.

Válasz: Igen, része a tervezési feladatnak.

59. Kérjük megadni, hogy az ivókút téliesítését, víztelenítését, fagyvédelmét, szakaszolását és mérését hogyan kell megoldani.

Válasz: A tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak megfelelő tervdokumentáció összeállítása

60. Kérjük megadni, hogy az új burkolatok csapadékvíz-elvezetése milyen befogadóba történjen.

Válasz: A tervezési területen belül több csapadékvíz elnyelő akna is található (ezek a felmérési helyszínrajzon is szerepelnek), amelyek a csapadékvizet a városi gerinchálózatba vezetik ki. Azonban a pályázati felhívás értelmében cél a vizek helybentartásának biztosítása, ennek való megfelelés érdekében a tervezői kompetenciája a csapadékvíz elvezetés felülvizsgálata, javaslat(ok) kidolgozása és megtervezése.

61. Kérjük rendelkezésre bocsátani a meglévő csapadékvíz-elvezetési rendszer dokumentációját.

Válasz: Nem áll rendelkezésre.

62. Kérjük megadni, hogy a tervezőnek kell-e vízjogi, közműkezelői vagy egyéb hozzájárulást beszereznie a csapadékvíz-elvezetéshez.

Válasz: Tervezői kompetencia. Amennyiben a meglévő csapadékvíz elnyelő aknákon túl nem kerülnek elhelyezésre újabb elemek, ebben az esetben nem kell hozzájárulást kérni.

63. A tervezési program napelemes udvari világítást ír elő. Kérjük megadni, hogy teljesen önálló, hálózattól független világítás tervezendő-e, vagy szükséges elektromos hálózati csatlakozás is.

Válasz: Meglévő villamos hálózatra történő rácsatlakozás megtervezése szükséges.

64. Kérjük megadni az udvari világítás elvárt megvilágítási szintjét, üzemidejét, vezérlését, vagyónvédelmi és karbantartási követelményeit.

Válasz: Tervezői kompetencia a belső udvari világítás megtervezése annak minden elemével és tartozékaival, illetve szintén tervezői kompetencia az udvar használatának függvényében (lásd 49. pontban adott válasz) a megvilágítás szintjének, üzemidejének, vezérlésének a megtervezése és ezek tudatában a vagyónvédelmi és karbantartási követelmények meghatározása.

Hulladéktároló, kerítés, kapu, vagyónvédelem

65. Kérjük megadni, hogy a hulladéktároló kialakítása pontosan milyen edényszámra, edényméretre, hulladékfrakciókra és ürítési rendre méretezendő.

Válasz: Jelenleg 2db 120 literes zöld hulladék és 2db 1100 literes kommunális hulladék tárolására alkalmas tároló edény található, amit heti egy alkalommal ürítenek. Jelen kialakításában kielégíti az intézmény igényeit.

66. Kérjük megadni, hogy a hulladéktároló elhelyezéséhez szükséges-e közegészségügyi, tűzvédelmi, üzemeltetői vagy hulladékszállítói egyeztetés.

Válasz: Megrendelői egyeztetés szükséges a tervezési folyamat során.

67. Kérjük megadni a fémszerkezetű kerítés pontos elvárt magasságát, kialakítását, osztását, anyagát, felületkezelését és vagyónvédelmi követelményeit.

Válasz: A Megrendelővel történő egyeztetések és a közben felmerült igények során tervezői kompetencia ennek meghatározása a tervezési folyamat során.

68. Kérjük megadni, hogy a meglévő kerítések magasítása milyen szerkezeti állapotfelmérés alapján tervezendő.

Válasz: Nem készült szerkezeti állapotfelmérés, tervezői feladat, amennyiben szükséges.

69. Kérjük megadni, hogy a 3,00 m szélességű kétszárnyú kapu gépjárműforgalmat, tűzoltási vagy hulladékszállítási célú behajtást is szolgál-e.

Válasz: A Tokaji úton lévő kétszárnyú nagykapun keresztül biztosított a gépjármű forgalom, hulladék elszállítás, valamint az esetleg tűz esetén az ingatlanok tűzoltó autóval való megközelítése is.

70. Kérjük megadni, hogy a kapu és kerítés kialakításánál kell-e tűzoltási felvonulási, menekítési vagy üzemeltetési követelményeket figyelembe venni.

Válasz: Tervezői kompetencia ennek megítélése.

Biológiai aktivitás, zöldfelület, környezetvédelmi követelmények

71. Kérjük megadni, hogy a biológiai aktivitás érték meghatározásához rendelkezésre áll-e előzetes számítás.

Válasz: Nem áll rendelkezése

72. Kérjük megadni, hogy a biológiai aktivitás érték megőrzése milyen konkrét projektkövetelményből ered, és milyen dokumentációval kell azt igazolni.

Válasz: A Fenntartható humán infrastruktúra című TOP_Plusz-3.4.1-23 számú felhívásban található elvárásokat szükséges figyelembe venni.

73. Kérjük megadni, hogy a kivitelezés végén szükséges biológiai aktivitás érték felülvizsgálata a tervező feladata-e.

Válasz: igen, tervezői feladat

74. Kérjük megadni, hogy a faültetés, sövényültetés, füvesítés pontos elvárt mennyisége, fajtaválasztéka, öntözési és fenntartási követelménye meghatározott-e.

Válasz: Az Ajánlattevő által bevonásra kerülő tájépítési szakági tervező által elkészített terveket a Városi Főkertész részére megküldjük véleményezés céljából és az elkészült tervek, valamint az Ő állásfoglalása alapján kerülnek meghatározásra az adott követelmények.

75. Kérjük megadni, hogy a meglévő egészséges fák védelmére szükséges-e favédelmi terv.

Válasz: Igen szükséges, megfelelő szakképesítéssel rendelkező szakember bevonásával.

76. Kérjük megadni, hogy a kivitelezési tervnek tartalmaznia kell-e bontási hulladékkezelési tervet, építési-bontási hulladék elkülönített gyűjtésére, újrahasználatára és újrafeldolgozására vonatkozó műszaki követelményeket.

Válasz: Igen tartalmaznia kell.

Költségkeret, költségszakértői feladatok, árazás

77. Kérjük megadni a beruházás becsült kivitelezési költségkeretét.

Válasz: Tervezői feladat a tervezői árazott és árazatlan költségbecslés elkészítése.

78. Kérjük megadni, hogy a tervezőnek a tervezés során kötelező-e a rendelkezésre álló kivitelezési költségkerethez igazítani a műszaki tartalmat.

Válasz: Igen.

79. Kérjük megadni, hogy ha a tervezési programban felsorolt műszaki tartalom a rendelkezésre álló költségkeretből nem valósítható meg, a tervező feladata-e műszaki tartalomcsökkentési javaslat készítése.

Válasz: Igen, a tervező feladata a megrendelővel történő egyeztetések alapján.

80. Kérjük megadni, hogy a szerződésben szereplő költségellenőrzési és költségszakértői feladat pontosan milyen tartalmú dokumentumok elkészítését jelenti.

Válasz: Az Építési és Közlekedési Minisztérium honlapján megtalálható (beruhazas.gov.hu) a jogszabállyal összhangban.

81. Kérjük megadni, hogy kell-e árazott költségvetést, árazatlan költségvetést, költségbecslést, költség-haszon elemzést, üzemeltetési költségbecslést vagy életciklus-költség vizsgálatot készíteni.

Válasz: árazott költségvetés, árazatlan költségvetés készítése szükséges

82. Szükséges árazott és árazatlan költségvetés elkészítése. Kérjük megadni, hogy az ajánlattevőknek az ajánlati árban számolniuk kell-e minden hatósági, szolgáltatói, szakértői, tanúsítási, geodéziai, geotechnikai, fakataszteri, rehabilitációs és egyéb előkészítő költséggel.

Válasz: Igen, kérjük minden releváns költséget az ajánlati árban megadni szíveskedjenek.

Szerződéses kockázatok és felelősségi kérdések

83. A szerződéses feltételek szerint a tervező a tervezési programot és a közbeszerzési dokumentumokat saját felelősségére felülvizsgálta, és azok hibáira, hiányosságaira később nem hivatkozhat. Kérjük megadni, hogy ez a rendelkezés hogyan értelmezhető olyan dokumentumok, felmérések és adatok tekintetében, amelyeket Ajánlatkérő az ajánlattételi szakaszban nem bocsátott rendelkezésre.

Válasz: tervezői feladat

84. Kérjük megerősíteni, hogy az ajánlattevők nem kötelesek beárazni olyan feladatokat, amelyek a közbeszerzési dokumentumokból egyértelműen nem állapíthatók meg.

Válasz: Szerződésszerű teljesítéshez szükséges összes tervezési feladat a nyertes ajánlattevő kötelezettsége.

85. Kérjük megadni, hogy ha a teljesítés során derül ki, hogy az épület belső akadálymentesítése, épületgépészeti átalakítása, elektromos átalakítása, tűzvédelmi módosítása vagy egyéb épületen belüli beavatkozása szükséges, az szerződésmódosítás és külön díjazás tárgyát képezi-e.

Válasz: Adott esetben szerződés módosítására a Kbt. 141. §-ában foglaltak szerint kerülhet sor.

86. Kérjük megadni, hogy ha a hatóság vagy közműszolgáltató a tervezési programon túlmutató követelményt ír elő, annak teljesítése külön díjazás tárgyát képezi-e.

Válasz: Adott esetben szerződés módosítására a Kbt. 141. §-ában foglaltak szerint kerülhet sor.

87. Kérjük megadni, hogy a tervező késedelmi kötbérrel terhelt-e akkor, ha a késedelem oka hiányzó megrendelői adatszolgáltatás, hiányzó előkészítő dokumentáció, hatósági eljárás, közműszolgáltatói válasz vagy a támogatási előírásokból eredő tisztázatlan követelmény.

Válasz: Az ajánlattételi felhíváshoz csatolásra került a tervezési szerződéstervezet, amely tartalmazza a vonatkozó határidőket.

88. Kérjük megadni, hogy Ajánlatkérő módosítja-e a szerződés azon rendelkezéseit, amelyek a dokumentáció hiányosságaiból eredő kockázatokat teljes egészében a tervezőre telepítik.

Válasz: A kiadott szerződéstervezet az irányadó.

Kivitelezési közbeszerzés támogatása és tervezői művezetés

89. Kérjük megadni, hogy a jövőbeni kivitelezési közbeszerzési eljárás szakmai támogatása pontosan milyen feladatokat tartalmaz.

Válasz: Különösen, de nem kizárólag az alábbi feladatok merülnek fel: A közbeszerzési eljárás ajánlattételi szakaszában a műszaki/szakmai jellegű kiegészítő tájékoztatás kérések megválaszolása, bírálati szakaszban adott esetben árendokolások vizsgálata, egyenértékűségi kérdések vizsgálata, költségvetéssel kapcsolatban felmerülő feladatok ellátása.

90. Kérjük megadni, hogy a kivitelezési közbeszerzés során hány kiegészítő tájékoztatási körre, hány tervmódosításra, hány költségvetés-módosításra és milyen rendelkezésre állási határidőkre kell számítani.

Válasz: Tervező Ajánlattételi szakaszban valamennyi műszaki/szakmai jellegű kiegészítő tájékoztatás megadásában közre kell működnie.

91. Kérjük megadni, hogy a tervezői művezetés a szerződéstervezet szerint maximum hány alkalmat tartalmaz a 2. részben, tekintettel arra, hogy a szerződéses dokumentumokban eltérő számok szerepelhetnek.

Válasz: A feltöltött tervezési szerződés tervezetben foglaltak szerint maximum 5 alkalom.

92. Kérjük megadni, hogy egy tervezői művezetési alkalom pontosan milyen időtartamot, milyen helyszíni jelenlétet, milyen jegyzőkönyvezést és milyen utólagos dokumentációkészítést foglal magában.

Válasz: Minden esetben személyes helyszíni jelenléte igényel, annak időtartama, valamint az esetleg utólagos dokumentáció tervmélysége a kivitelezés során adódott probléma komolyságától és összetettségétől függ, amelynek jegyzőkönyvi dokumentálásáról a megrendelő gondoskodik.

93. Kérjük megadni, hogy a művezetés során készítendő fedvénytervek, részlettervek, módosított költségvetések és egyéb tervmódosítások külön díjazás nélkül értendők-e.

Válasz: Nem képezi külön díjazás tárgyát.

Ajánlattételhez szükséges dokumentumok pótlása

94. Kérjük Ajánlatkérőt, hogy az ajánlattevők részére bocsássa rendelkezésre legalább az alábbi dokumentumokat: a) aktuális geodéziai felmérés, b) közműterkép, c) közműszolgáltatói előzetes nyilatkozatok, d) meglévő épület alaprajzai, e) épületgépészeti és elektromos meglévő állapottervek, f) akadálymentesítési audit vagy rehabilitációs szakmérnöki állásfoglalás, g) meglévő akadálymentes mosdó dokumentációja, ha van ilyen, h) fakataszter vagy faállapot-vizsgálat, i) fotódokumentáció, j) talajmechanikai vagy geotechnikai információk, k) támogatási felhívás releváns kötelező műszaki előírásainak kivonata, l) támogatói okirat vagy projekt-műszaki tartalom releváns részei.

Válasz: a) aktuális geodéziai felmérés, Válasz: nem áll rendelkezésre. b) közműterkép,

Válasz: ingatlanon belüli közműterkép nem áll rendelkezésre, ingatlanon kívüli közműadatok ügyfélkapus belépéssel bárki számára elérhetőek. c) közműszolgáltatói előzetes nyilatkozatok,

Válasz: Nem releváns. d) meglévő épület alaprajzai, Válasz: nem áll rendelkezésre. e)

épületgépészeti és elektromos meglévő állapottervek, Válasz: Nem áll rendelkezésre. f)

akadálymentesítési audit vagy rehabilitációs szakmérnöki állásfoglalás, Válasz: Nem áll

rendelkezésre. g) meglévő akadálymentes mosdó dokumentációja, ha van ilyen, Válasz: Nem

áll rendelkezésre. h) fakataszter vagy faállapot-vizsgálat, Válasz: Nem áll rendelkezésre. i)

fotódokumentáció, Válasz: Műszaki adatszolgáltatás részét képezi, a közbeszerzési

dokumentációban megtalálható. j) talajmechanikai vagy geotechnikai információk, Válasz:

Nem áll rendelkezésre k) támogatási felhívás releváns kötelező műszaki előírásainak

kivonata,- a »palyazat.gov.hu« oldaláról elérhető l) támogatói okirat vagy projekt-műszaki

tartalom releváns részei. – a Támogatási szerződés az Önkormányzat aloldalán megtalálható.

95. Amennyiben a fenti dokumentumok nem állnak rendelkezésre, kérjük megadni, hogy ezek elkészítése a nyertes tervező feladata-e, és ha igen, az ajánlati árban kell-e szerepeltetni.

Válasz: Nem, ezeket nem kérjük elkészíteni, kivéve a geodéziai és a rehabilitációs munkarész, amelynek elkészítése a nyertes tervező feladata.

A dokumentáció módosításának szükségessége

96. Kérjük Ajánlatkérőt, hogy a fenti kérdésekre adott válaszok alapján egyértelműsítse és szükség esetén módosítsa a közbeszerzési dokumentumokat, különösen: a) a tervezési programot, b) a szerződéstervezetet, c) az ártáblázatot, d) a teljesítési határidőket, e) a szakági feladatokat, f) az engedélyezési és bejelentési kötelezettségeket, g) a rehabilitációs szakmérnöki feladatokat, h) a tervezői felelősségi és kockázatviselési rendelkezéseket.

Válasz: Ajánlatkérő minden rendelkezésre álló releváns dokumentációt kiadott, a szerződésszerű teljesítéshez szükséges minden további tervezési és kapcsolódó feladat a nyertes ajánlattevő kötelezettsége. Ajánlatkérő nem módosítja a közbeszerzési dokumentumot, mert nem indokolt.

97. Kérjük megadni, hogy a kiegészítő tájékoztatásra adott válaszok alapján Ajánlatkérő meghosszabbítja-e az ajánlattételi határidőt annak érdekében, hogy az ajánlattevők a pontosított műszaki tartalom és kockázatok ismeretében tehessenek megalapozott ajánlatot.

Válasz: Ajánlattételi határidő hosszabbítása a Kbt. vonatkozó szabályai szerint történik.

EU-s pályázati felhívás és a közbeszerzési dokumentáció közötti ellentmondások

98. Kérjük tisztázni, hogy a TOP_PLUSZ-3.4.1-23 felhívásban előírt komplex akadálymentesítési követelmények teljes körűen részei-e a tervezési feladatnak.

Válasz: rehabilitációs szakmérnök bevonásával a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, valamint a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak megfelelő tervdokumentáció összeállítása.

99. Kérjük megadni, hogy a tervezőnek milyen mélységű infokommunikációs akadálymentesítési megoldásokat kell beterveznie.

Válasz: rehabilitációs szakmérnök bevonásával a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, valamint a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak való megfelelés biztosítása

100. Kérjük tisztázni, hogy az ajánlatkérő teljes vagy részleges akadálymentesítést vár el.

Válasz: rehabilitációs szakmérnök bevonásával a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, valamint a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak való megfelelés biztosítása

101. Kérjük megadni, hogy rehabilitációs környezettervező szakmérnök bevonása kötelező-e.

Válasz: Igen, a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, valamint a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak való megfelelés biztosítása

102. Kérjük tisztázni, hogy a TOP Plusz felhívás szerinti horizontális és fenntarthatósági követelmények hogyan jelennek meg a tervezési programban.

Válasz: a tervező felelőssége a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak való megfelelés biztosítása.

103. Kérjük megadni, hogy a megalapozó dokumentum elkészítése a tervező feladata-e.

Válasz: Nem a tervező feladata.

Engedélyezési és eljárási ellentmondások

104. Kérjük egyértelműen megjelölni, hogy az 1. rész építési engedélyköteles-e.

Válasz: A 2. rész nem engedélyköteles, az 1. rész engedélyköteles építési tevékenység.

105. Kérjük tisztázni, hogy a szerződéstervezet miért csak településképi eljárásra utal.

Válasz: A 2. rész vonatkozásában a szerződéstervezet településképi bejelentési eljárást tartalmaz.

106. Kérjük megadni, hogy a tervező feladata-e valamennyi szakhatósági és közműkezelői hozzájárulás beszerzése.

Válasz: Igen.

107. Kérjük tisztázni, hogy a Tokaji úti fejlesztés milyen jogszabályi alapon minősül nem engedélykötelesnek.

Válasz: 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 17. §-a alapján nem engedélyköteles tevékenység. A tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak való megfelelés biztosítása.

108. Kérjük megadni, hogy a sportpálya, világítás, kerítés és közműmunkák közül melyek engedélykötelesek.

Válasz: 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 17. §-a alapján nem engedélyköteles tevékenység. A tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak való megfelelés biztosítása.

Határidők és teljesítés

109. Kérjük tisztázni a 90 napos és 170 napos teljesítési határidők közötti ellentmondást.

Válasz: Az 2. rész esetében a szerződéstervezetben 90 napos határidő szerepel a kiviteli tervdokumentáció elkészítésére.

110. Kérjük megadni, hogy a hatósági eljárások időtartama beleszámít-e a teljesítési határidőbe.

Válasz: Jelen közbeszerzési eljárás részeként feltöltött tervezési szerződéstervezet, valamint a tervezési programban foglaltak az irányadóak

111. Kérjük tisztázni, hogy milyen esetekben jogosult a tervező határidő-hosszabbításra.

Válasz: Szerződés módosítására a Kbt. vonatkozó szabályai szerint van lehetőség adott esetben.

112. Kérjük megadni, hogy az ajánlatkérő mennyi idő alatt köteles jóváhagyni a terveket.

Válasz: A tervezési program szerint a teljesítési határidő tartalmazza az Önkormányzat általi véleményezést és elfogadást. 5 munkanapot vesz igénybe a véleményezés (amennyiben releváns, javítást követően 3 munkanap a jóváhagyás).

Kbt. és Ptk. szerinti szerződéses aggályok

113. Kérjük tisztázni, hogy a teljes körű tervezői felelősség milyen mértékig terjed ki a hiányzó alapadatokra.

Válasz: A tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, valamint a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak megfelelő tervdokumentáció összeállítása.

114. Kérjük megadni, hogy a tervező milyen mértékben felel a beruházási költségkeret tartásáért.

Válasz: A tervezett költségkeret tartásáért a tervező felelős.

115. Kérjük tisztázni, hogy a szerződés tartalmaz-e korlátlan felelősségi elemeket.

Válasz: A felelősségre vonatkozó rendelkezéseket a szerződés-tervezetek tartalmazzák.

116. Kérjük megadni, hogy a többletfeladatok külön díjazás alá esnek-e.

Válasz: Szerződés módosítására a Kbt. vonatkozó szabályai szerint van lehetőség adott esetben.

Hiányzó alapadatok

117. Kérjük megadni, hogy rendelkezésre áll-e geodéziai felmérés.

Válasz: Nem áll rendelkezésre. Ajánlatkérő minden rendelkezésre álló releváns dokumentációt kiadott, a szerződésszerű teljesítéshez szükséges minden további tervezési és kapcsolódó feladat a nyertes ajánlattevő kötelezettsége.

118. Kérjük tisztázni, hogy készült-e statikai szakvélemény.

Válasz: Nem áll rendelkezésre. Ajánlatkérő minden rendelkezésre álló releváns dokumentációt kiadott, a szerződésszerű teljesítéshez szükséges minden további tervezési és kapcsolódó feladat a nyertes ajánlattevő kötelezettsége.

119. Kérjük megadni, hogy rendelkezésre állnak-e közműnyilatkozatok.

Válasz: Nem áll rendelkezésre. Ajánlatkérő minden rendelkezésre álló releváns dokumentációt kiadott, a szerződésszerű teljesítéshez szükséges minden további tervezési és kapcsolódó feladat a nyertes ajánlattevő kötelezettsége.

120. Kérjük tisztázni, hogy készült-e talajmechanikai vizsgálat.

Válasz: Nem készült. Ajánlatkérő minden rendelkezésre álló releváns dokumentációt kiadott, a szerződésszerű teljesítéshez szükséges minden további tervezési és kapcsolódó feladat a nyertes ajánlattevő kötelezettsége.

121. Kérjük megadni, hogy rendelkezésre állnak-e DWG alapfájlok.

Válasz: Nem áll rendelkezésre. Ajánlatkérő minden rendelkezésre álló releváns dokumentációt kiadott, a szerződésszerű teljesítéshez szükséges minden további tervezési és kapcsolódó feladat a nyertes ajánlattevő kötelezettsége.

Akadálymentesítési kérdések

122. Kérjük tisztázni, hogy kötelező-e vezetősávok és taktilis jelölések tervezése.

Válasz: a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak megfelelő tervdokumentáció összeállítása.

123. Kérjük megadni, hogy az infokommunikációs akadálymentesítés mely elemei részei a feladatnak.

Válasz: a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak megfelelő tervdokumentáció összeállítása.

124. Kérjük tisztázni, hogy a részleges akadálymentesítés elfogadható-e meglévő épületek esetén.

Válasz: a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak megfelelő tervdokumentáció összeállítása.

Ajánlati összehasonlíthatóság

125. Kérjük megadni, hogy az ajánlati ár valamennyi szakági tervet tartalmazza-e.

Válasz: a tervező felelőssége a hatályos jogszabályoknak, a TOP_Plusz-3.4.1-23 számú pályázati felhívásnak megfelelő tervdokumentáció összeállítása.

126. Kérjük tisztázni, hogy BIM alapú tervezés elvárt-e.

Válasz: Nem elvárt.

127. Kérjük megadni, hogy a tervezői művezetés milyen terjedelemben része a szerződésnek.

Válasz: Maximum 5 alkalom.

128. Kérjük tisztázni, hogy termódosítás esetén milyen díjazási szabályok alkalmazandók.

Válasz: A kiadott szerződéstervezet az irányadó, az árajánlati ár részét képezi a termódosítás.

Valamennyi rész tekintetében:

1. Kérdés: A szakmai alkalmassággal kapcsolatban az alábbi kérdésünk merült fel:

Elfogadott-e A Magyar Építész Kamara cégnyilvántartásában való szereplés, mint illetékes országos szakmai kamarai névjegyzék?

Válasz: Ajánlattevőnek a Kbt. 65. § (1) bekezdés c) pontja és a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdése szerint igazolnia kell, hogy szerepel az építési beruházáshoz kapcsolódó tervezői vagy mérnöki szolgáltatás tárgya szerint illetékes országos szakmai kamara névjegyzékében, illetve a nem Magyarországon letelepedett gazdasági szereplők esetén a letelepedés szerinti ország nyilvántartásában, vagy a letelepedés szerinti országban előírt engedéllyel, jogosítvánnyal vagy szervezeti, kamarai tagsággal való rendelkezés követelményét. A nem Magyarországon letelepedett gazdasági szereplőnek – vagy az általa az adott tervezési vagy mérnöki munka elvégzésére foglalkoztatott szakembernek – nyertessége esetén legkésőbb a szerződés megkötésének időpontjában szerepelnie kell az építési beruházáshoz kapcsolódó tervezői vagy mérnöki szolgáltatás tárgya szerint illetékes országos szakmai kamara névjegyzékében. A névjegyzékben szereplés tényét Ajánlatkérő az elérhető adatbázisból ellenőrzi, ezért az ajánlattevőnek e körben külön igazolást nem kell benyújtania.

2. Ajánlatkérő további kiegészítő tájékoztatásként közli, hogy dokumentumokban szereplő »Ártáblázat« hivatkozás alatt, a »...rész Ajánlati ár felbontása ... utca« megnevezésű filokat/excel táblázatokat kell érteni.”

11. A kérelmező 2026. június 18. napján előzetes vitarendezési kérelmet nyújtott be a közbeszerzés mindkét része tekintetében, lényegében a jogorvoslati kérelmével megegyező tartalommal. Az ajánlatkérő az előzetes vitarendezési kérelmet – elkéssettség okán – 2026. június 23. napján elutasította.

12. A 2026. június 23. nap 14:00 órai módosított ajánlattételi határidőre 15 ajánlat érkezett, az 1. részre 9 db, a 2. részre 6 db. A kérelmező nem tett ajánlatot.

A jogorvoslati kérelem és a kérelmező észrevétele

13. A kérelmező 2026. június 24. napján nyújtotta be jogorvoslati kérelmét, amelyet 2026. július 3. napján és július 7. napján hiánypótlásban pontosított. A kérelmező a közbeszerzési eljárás mind a két részében két kérelmi elemet terjesztett elő.

14. A kérelmező első kérelmi elemként – valamennyi részt illetően – ismertette, hogy az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 28. § (1), (2) és (4) bekezdéseiben foglaltakat, mert a közbeszerzés megfelelő előkészítése elmaradt, ajánlatkérő a közbeszerzési eljárás előkészítése során nem tette meg a szükséges intézkedéseket ahhoz, hogy a gazdasági szereplők képesek legyenek műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható és gazdasági szempontból reális ajánlatot adni, ezáltal sérültek a verseny tisztaságára, a gazdasági szereplők esélyegyenlőségére és egyenlő elbánására vonatkozó alapelvek.

15. A kérelmező második kérelmi elemként – valamennyi részt illetően – ismertette, hogy az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 28. § (1) bekezdésére figyelemmel a Kbt. 50. § (4) bekezdését, mert a közbeszerzés megfelelő előkészítése elmaradt, ajánlatkérő a közbeszerzési eljárás előkészítése során nem tette meg a szükséges intézkedéseket ahhoz, hogy a gazdasági szereplők képesek legyenek műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható és gazdasági szempontból reális ajánlatot adni, ezáltal sérültek a verseny tisztaságára, a gazdasági szereplők esélyegyenlőségére és egyenlő elbánására vonatkozó alapelvek.

16. A kérelmező kérte a Döntőbizottságot, hogy a Kbt. 165. § (2) bekezdésének d) pontja alapján valamennyi rész tekintetében állapítsa meg, hogy az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 28. § (1)-(4) bekezdését és a Kbt. 28. § (1) bekezdésére figyelemmel a Kbt. 50. § (4) bekezdését, mert a közbeszerzés megfelelő előkészítése elmaradt, ajánlatkérő a közbeszerzési eljárás előkészítése során nem tette meg a szükséges intézkedéseket ahhoz, hogy a gazdasági szereplők képesek legyenek műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható és gazdasági szempontból reális ajánlatot adni, ezáltal sérültek a verseny tisztaságára, a gazdasági szereplők esélyegyenlőségére és egyenlő elbánására vonatkozó alapelvek. Továbbá kérte a Döntőbizottságot, hogy a Kbt. 165. § (3) bekezdése alapján mind a 6 rész vonatkozásában semmisítse meg az ajánlati felhívást és a közbeszerzési dokumentumokat, illetőleg hívja fel az ajánlatkérőt a jogsértő eljárási helyzet megszüntetésére, az ajánlati dokumentáció visszavonására és az eljárás újbóli, jogszerű előkészítésére.

17. A kérelmező mindkettő kérelmi elem tekintetében, valamennyi rész vonatkozásában, a jogsértő esemény megtörténtének időpontjaként a felhívás és a közbeszerzési dokumentumok közzétételének napját, 2026. április 20. napját jelölte meg, mint a jogsértő dokumentációs helyzet kezdő időpontja. A tudomásszerzés időpontjaként a kiegészítő tájékoztatáskérésre adott válasz kézhezvételének napját, 2026. június 15. napját jelölte meg. Álláspontja szerint az ajánlatkérő a kiegészítő tájékoztatásra adott válaszaiban tette először egyértelművé és bizonyossá, hogy a kérelmező által feltárt hiányok nem pusztán a dokumentációból kimaradt, de létező és később kiadható iratok, hanem ténylegesen nem állnak rendelkezésre, nem készültek el, illetve azok elkészítését és kockázatát az ajánlatkérő a nyertes tervezőre kívánja telepíteni mindkét rész vonatkozásában. A kérelmező a dokumentumok közzétételekor még nem tudhatta teljes bizonyossággal, hogy a mindkét rész vonatkozásában hiányzó szakvélemények, felmérések, közműadatok, geodézia, talajmechanikai vizsgálatok, akadálymentességi auditok, költségkeretek és jóváhagyási adatok az ajánlatkérő birtokában

vannak-e, csak nem kerültek kiadásra, vagy ténylegesen nem készültek el. E körülmény tisztázására szolgáltak a kiegészítő tájékoztatási kérelmek. A jogsértés teljes tartalma a 2026. június 15-i válaszokból vált megismerhetővé. Az ajánlatkérő számos ponton kifejezetten azt válaszolta, hogy a dokumentum nem készült, nem áll rendelkezésre, illetve a szükséges további tervezési és kapcsolódó feladat a nyertes ajánlattevő kötelezettsége. A jogorvoslati kérelem ezért nem pusztán a 2026. április 20. napján közzétett dokumentumok absztrakt hiányosságát támadja, hanem azt a 2026. június 15. napján közölt ajánlatkérői magatartást is, amellyel az az ajánlatkérő a hiányok ellenére a közbeszerzési dokumentumokat érdemben nem módosította, a hiányzó adatok és vizsgálatok beszerzését a nyertes tervező feladatává tette, és fenntartotta azt a dokumentációs helyzetet, amely nem biztosítja a műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható és gazdaságilag reális ajánlattételt. A 2026. június 15-i tudomásszerzésre alapított indok azért különösen lényeges, mert a Kbt. 50. § (4) bekezdésének megsértése nem önmagában abból áll, hogy a dokumentációban egyes adatok hiányoztak, hanem abból, hogy a kiegészítő tájékoztatás után is fennmaradt az a helyzet, amelyben az ajánlattevők nem ugyanazon, előzetesen feltárt, ellenőrizhető és beárazható műszaki tartalomra tehetnek ajánlatot.

18. A kérelmező ügyfélképességének alátámasztása érdekében – mindkettő kérelmi elem és valamennyi rész tekintetében – előadta, hogy a közbeszerzési eljárásban érdekelt gazdasági szereplő, potenciális ajánlattevő. A kérelmező közvetlen jogi érdeke fennáll, mivel építészeti tervezési és szakértői tevékenységet végző gazdasági szereplő, a közbeszerzés tárgya pedig építészeti-műszaki tervezési szolgáltatás. A kérelmező az eljárás iránt ténylegesen érdeklődött, a dokumentációt megismerte, kiegészítő tájékoztatási kérelmeket és előzetes vitarendezési kérelmet nyújtott be, tehát nem absztrakt jogsértést kifogásol, hanem saját ajánlattételi lehetőségét érintő, közvetlen sérelmet.

19. A közvetlen sérelem abban áll, hogy a hiányos és ellentmondásos dokumentáció alapján a kérelmező nem tudja felelősen meghatározni az ajánlati árát, a bevonandó szakági közreműködők körét, a teljesítési határidők tarthatóságát, a szükséges vizsgálatok költségét, az engedélyezési és jóváhagyási kockázatokat, valamint a szerződéses felelősség tényleges terjedelmét. A kérelmező azért nem tett ajánlatot, mert az ajánlattétel feltételei a Kbt. 28. § (1) bekezdésében és a Kbt. 50. § (4) bekezdésében megkövetelt szinten nem álltak fenn.

20. Megállapította, hogy a sérelem nem elméleti: a jogsértő dokumentáció miatt nem tudott megalapozott, összehasonlítható és gazdaságilag reális ajánlatot tenni, ezért nem is tett ajánlatot. Az ajánlattétel elmaradása nem az érdekeltség hiányát, hanem éppen a dokumentáció előkészítetlenségének közvetlen piaci hatását igazolja.

21. Álláspontja szerint jelen eljárás különös sajátossága, hogy a nyertes tervezőnek a szerződés hatálybalépését követően már az első teljesítési időszakban olyan alapvető adatpótlási és akadályközlési helyzetbe kellene kerülnie, amelynek rendezése megfelelő előkészítés esetén az ajánlatkérői előkészítés része lett volna. A hiányzó dokumentumok nélkül a tervező nem egyszerűen „tervezni kezd”, hanem először kénytelen tisztázni, hogy mit kell egyáltalán terveznie. Különösen fontos, hogy a megrendelői igény meghatározása nem delegálható korlátlanul a tervezőre. A tervező interjúkat készíthet, igényfeltárást végezhet, alternatívákat mutathat be, és szakmai nyelvre fordíthatja a beruházói, használói és üzemeltetői igényeket. Azt azonban nem döntheti el a Megrendelő helyett, hogy milyen intézményi működési modellt, milyen funkcionális célállapotot, milyen akadálymentesítési

szintet, milyen költségkeret-elsőbbséget és milyen elfogadási kritériumot kíván. Ezek a döntések a beruházói előkészítés lényegi elemei. A közvetlen jogi érdek tehát nem elvont. A jogsértés közvetlenül érinti a kérelmező ajánlati árát, ajánlati esélyét, szerződéses kockázatát, teljesítési határidejét, felelősségi körét és a későbbi esetleges kötbér-, többletdíj- vagy szerződésszegési viták kockázatát.

22. Előadta, hogy érdekelt gazdasági szereplő, aki az előkészítetlenség miatti jelentős kockázatok okán a jogorvoslattal érintett közbeszerzési eljárásban nem kívánt ajánlatot tenni. A jogsértő előkészítés közvetlenül érinti a kérelmező jogát arra, hogy egyenlő eséllyel, azonos és kellően meghatározott műszaki-szakmai tartalom alapján tehessen ajánlatot.

23. A jogsértés elbírálása a kérelmező jogi helyzetére közvetlenül kihat, mert az eljárás fennmaradása esetén a kérelmező vagy hátrányos versenyhelyzetbe kerül a kockázatokat alulárázó ajánlattevőkkel szemben, vagy nyertessége esetén már a teljesítés kezdetén olyan előkészítési, adatszolgáltatási és megrendelői döntéskényszerrel szembesül, amelyet a kiírásnak előzetesen kellett volna rendeznie.

24. Kiemelte, hogy a jogorvoslattal érintett közbeszerzési eljárásban történő ajánlattétele vagy annak hiánya azért sem releváns, mert a jogorvoslati kérelme az ajánlati felhívás és közbeszerzési dokumentumok jogsértő voltának megállapítására és annak megsemmisítésére irányul, ahol a közvetlen jogi érdeket megalapozza, hogy a kérelmező az eljárásban potenciális ajánlattevő és jogszerűen kiírt eljárásban ajánlatot tudna tenni. Jogorvoslati kérelme nem például egy összegezés jogsértő voltára irányul, ahol jelentősége lenne, hogy ajánlatot tett-e vagy sem.

25. Rögzítette, hogy a közvetlen jogi érdeke – a jogsértés megállapításához és a jogsértő dokumentáció okán fennálló jogsértő eljárási helyzet megszüntetéséhez – a fentiek alapján fennáll, így ügyfélképeséssel rendelkezik.

26. A kérelmező az egyes kérelmi elemeket alátámasztó érdemi tényállításait és jogi érveit nem különítette el, hanem azokat egymással összefüggésben adta elő.

27. Hangsúlyozta, hogy ajánlati felhívás és közbeszerzési dokumentumok jogsértőek, mert az azokban foglalt információk alapján az ajánlattevők számára nem volt biztosított a műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható és gazdasági szempontból reális ajánlattétel lehetősége.

28. A kérelmező az ajánlatkérő kiegészítő tájékoztatásra adott válaszai alapján megállapította, hogy a tervezési feladat alapjául szolgáló dokumentumok jelentős része hiányzik, az ajánlatkérő egzakta, konkrét választ a kérdésekre nem tudott adni. A nettó ajánlati ár a kiegészítő tájékoztatáskérésekben foglalt releváns dokumentumok és információk ajánlatkérő általi rendelkezésre bocsátása nélkül nem kalkulálható megalapozottan.

29. Hivatkozott a Kbt. 3. § 22. pontjában foglaltakra, valamint a Kbt. 28. § (1) és (3) bekezdéseiben foglaltakra. Továbbá előadta, hogy a Kbt. Kommentár alapján a közbeszerzési eljárás gondos előkészítése alapvető érdeke az ajánlatkérőnek. Az elmúlt, mintegy két évtized közbeszerzési tapasztalatai azt mutatják, hogy a közbeszerzési eljárások alapos előkészítése nagyban segítheti a közpénz-felhasználás kívánt eredményének megvalósulását és az

esetleges jogorvoslati eljárások elkerülését. A Kbt. 28. § (1) bekezdése a beszerzés tárgyára és a becsült értékére tekintettel való megfelelő alaposságú előkészítést teszi kötelezővé. A vizsgált bekezdés második fordulata pedig előírja, hogy az ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott közbeszerzési dokumentumoknak biztosítaniuk kell, hogy az eljárásban a gazdasági szereplők képesek legyenek műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható és gazdasági szempontból reális ajánlatot adni.

30. Előadta, hogy a Közbeszerzési Hatóság 2025. május 29-i útmutatója az előkészítés „nulladik lépéseként” a beszerzési igény pontos meghatározását nevezi meg. Az útmutató hangsúlyozza, hogy az ajánlatkérőnek előzetesen tisztáznia kell a beszerzés tárgyát, a valós műszaki tartalmat, a gazdasági kereteket, az engedélyezési feltételeket, továbbá mindazokat az információkat, amelyek hiányában a piac nem tud megalapozott ajánlatot tenni.

31. Álláspontja szerint építésjogi szempontból is tényszerűen rögzíthető, hogy a kiírás nem felel meg a szakmai szabályok szerint meghatározott követelményeknek, valamint nem felel meg az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 16. § (1)-(3) bekezdéseinek, az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény (továbbiakban: Ábtv.) 30. §-ának, valamint az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 6. §-ának.

32. A kérelmező álláspontja szerint az előkészítési hiányosságok nem tolhatók át a teljesítési szakaszra. Ebben a körben hivatkozott a Döntőbizottság D.537/13/2019., D.546/14/2020. számú döntéseire, amelyekből álláspontja szerint kiolvasható, hogy ha a közbeszerzési dokumentáció nem alkalmas megalapozott ajánlattételre, illetve, ha a projektet csak a szerződés teljesítése során lehetne valójában definiálni, akkor a közbeszerzés megfelelő előkészítése elmaradt. Továbbá hivatkozott a D.172/13/2020., a D.217/14/2021., a D.210/14/2021., és a D.272/20/2021. számú határozatokra, valamint a Hatóság útmutatójára, amelyek értelmében az ajánlatkérőnek előzetesen fel kell tárnia a szükséges engedélyezési, műszaki, gazdasági és megvalósíthatósági körülményeket, ezek hiányát nem lehet a nyertes ajánlattevő feladatává tenni. Egyúttal hivatkozott a D.142/14/2021., és D.155/18/2025. számú döntésekben foglaltakra.

33. Előadta, hogy a közbeszerzési dokumentáció és a kiegészítő tájékoztatások alapján megállapítható, hogy az ajánlatkérő nem bocsátott rendelkezésre olyan teljes körű előkészítő dokumentációt, amely a meglévő állapotra, felmérésekre, szakvéleményekre, alaptérképre, helyszínrajzra, geodéziára, talajmechanikára, közművekre és tervi előzményekre vonatkozó adatokat érdemben tartalmazta volna.

34. Álláspontja szerint a tervezési program akkor alkalmas a közbeszerzési ajánlatadás megalapozására, ha a programelemekre nem kérdéseket tesz fel, hanem ellenőrizhető válaszokat ad. A vizsgált iratok ezzel szemben a kiegészítő tájékoztatás alapján jelentős részben a nyertes tervezőre hárítják a követelményrendszer utólagos kialakítását:

Tervezési programelem	Ellenőrizhető tartalom és a vizsgált iratok hiánya
1. Projektcél	A fejlesztés célja, a használati, minőségi, költség- és fenntarthatósági eredmény. A vizsgált iratok ehelyett általános

	TOP Plusz célokat és munkanemeket sorolnak fel, a döntésképes célállapot és eredménymérce nélkül.
2. Használói program	Kik használják az épületet/udvart, milyen létszámmal, időbeli rendben és speciális szükségletekkel. Az 1. részben csak utólagos kérdés-válaszban jelenik meg részleges létszámadat; működési, szakmai vagy üzemeltetői igényprogram nem készült. A 2. részben az udvar gyermek-, szülő-, dolgozói és akadályozott használói köre nincs teljes követelményrendszerre formálva.
3. Funkcionális program	A tevékenységek, helyiségkapcsolatok és funkcióváltozások pontos rendszere. Az 1. részben az emeletráépítés, pincei irattárolás és tanácsadói/irodai használat feltételei később tisztázandók; a 2. részben a játszóudvar, sportpálya, hulladéktároló, ivókút, világítás és akadálymentes útvonal kapcsolatrendszere nem ellenőrizhető.
4. Helyiségprogram	Az érintett helyiségek/terek területi, funkcionális és minőségi követelményei. Az 1. részben nincs részletes helyiséglap-rendszer; a 2. részben az udvar használati zónáihoz nem társulnak pontos minőségi és üzemeltetési paraméterek.
5. Akadálymentesítési célállapot	Az akadálymentes útvonalak, helyiségek, vizesblokkok, bejáratok, jelzések, infokommunikációs elemek és használói csoportok célállapota. A válaszokból az derül ki, hogy ennek meghatározása a rehabilitációs szakmérnökkel együtt a nyertes tervezőre marad.
6. Műszaki teljesítménykövetelmények	Burkolati, árnyékolási, gépészeti, villamos, tűzvédelmi, tartószerkezeti, energetikai, vagyonvédelmi és játszótéri teljesítményszintek. A vizsgált iratok többsége ezek helyett „tervezői kompetenciára” utal.
7. Üzemeltetési modell	A kivitelezés alatti és utáni működés, fenntartás, takaríthatóság, karbantartás, hulladékkezelés, biztonság és használat rendje. A válaszok alapján ezek több ponton csak a tervezési folyamatban tisztázandók.
8. Engedélyezési és jóváhagyási stratégia	Az építési engedély, településképi, főépítész, tervtanácsi, közmű, tűzvédelmi, rehabilitációs és egyéb jóváhagyások listája, felelőse és időigénye. Az ajánlatkérő több helyen ezt is a tervezői kompetencia körébe utalja.
9. Költség- és időkeret	Mely követelmények elsődlegesek a költségkerethez képest, és mi a döntési szabály, ha a keret nem elegendő. Az 1. részben a kivitelezési költségkeretet csak a nyertes kapná meg; tartalomcsökkentési javaslatot a tervező készít. A 2. részben a költségkeret és kockázatkezelés szintén nem döntésképes.
10. Elfogadási kritériumok	Mikor megfelelő a terv, milyen dokumentumok, szakvélemények, számítások és nyilatkozatok szükségesek. Az iratok nem tartalmazznak részenkénti, szakágankénti elfogadási mátrixot.

35. Megállapította az 1. rész tekintetében, hogy nem készült teljes építészeti felmérés, nem állnak rendelkezésre metszetek és homlokzatok, nem készült tartószerkezeti szakvélemény, alapfeltárás, falazatvizsgálat, földérvizsgálat, tetőszerkezeti faanyagvédelmi vizsgálat, talajmechanikai vagy geotechnikai vizsgálat, nem lelhető fel az energetikai, akadálymentesítési, tűzvédelmi, közmű-, költség- és jóváhagyási alapadatok. A pince vizesedésének okát feltáró vizsgálat és nedvességszaktikai szakvélemény sem készült, miközben a pince irattárként történő használata a feladat része. A válaszokból az is kitűnik, hogy az akadálymentesítési célállapot, az energetikai kiinduló állapot, a tűzvédelmi és villámvédelmi követelmények, a belső közmű- és villamos hálózati állapot, a szakági feladatok köre, valamint a költségkerethez igazított döntési szabályok nem voltak előzetesen tisztázva. A geodézia, statikai szakvélemény, közműnyilatkozatok, talajmechanikai vizsgálat és DWG alapfájlok hiányát az ajánlatkérő kifejezetten elismerte, és a szerződés szerű teljesítéshez szükséges további feladatokat a nyertes tervező kötelezettségévé tette.

36. A kérelmező az 1. rész tekintetében adott kiegészítő tájékoztatásból az alábbiakat állapította meg, amelyek tekintetében – álláspontja szerint – korábban nem rendelkezett információval:

Hiány / ellentmondás	Kiegészítő tájékoztatási válasz	Jelentősége az ajánlattételre
Tájékoztató jellegű műszaki adatszolgáltatás	1-4. kérdés: a műszaki adatszolgáltatás kizárólag előkészítő, tájékoztató jellegű; a GAV-ART dokumentáció műszaki adatszolgáltatás; a nyertes tervező feladata a feltöltött tervek felülvizsgálata és újratervezése.	Ez nem döntésképes tervezési program, hanem későbbi tervezői felülvizsgálatra utalt kiindulási anyag.
Költségkeret hiánya / tervezőre telepített költségoptimalizálás	6-9. kérdés: a kivitelezési költségkeretről a nyertes ajánlattevőt tájékoztatják; a költségkerethez igazítás és tartalomcsökkentési javaslat kidolgozása a tervező feladata.	Az ajánlattevők az ajánlattételkor nem ismerik azt a költségkeretet, amelyhez a tervezésüket igazítaniuk kellene.
HÉSZ, beépítettség, építménymagasság, engedélyezhetőség	13-14., 21-23., 26. kérdés: több alapvető építészeti és engedélyezési kérdést Ajánlatkérő tervezői kompetenciának minősít.	Az engedélyezhetőség alapvető feltételeit már az ajánlatkéréskor tisztázni kellett volna.
Jóváhagyási és határidőkockázat	27-34. kérdés: a 90 napos határidő tartalmazza az egyeztetéseket; hatósági hiánypótlás, tervmódosítási igény vagy szakhatósági késelem beleszámít; külön díjazás nincs; díjakat a tervező viseli.	Ismeretlen hatósági és közműkockázatok kerülnek fix árba és kötbérterhes határidőbe.
Meglévő állapot és szerkezeti alapadatok hiánya	36-40. kérdés: nem készült teljes építészeti felmérés; metszetek, homlokzatok, tetőszerkezeti, földérvizsgálati, alapozási és falazati felmérések nem állnak rendelkezésre.	Komplex bővítés és emeletráépítés nem árazható be teljes meglévőállapot-felmérés nélkül.

Tartószerkezeti és geotechnikai vizsgálatok hiánya	41-48. és 60-64. kérdés: tartószerkezeti szakvélemény, alapfeltárás, falazat-, földm-, faanyagvédelmi, talajmechanikai és geotechnikai vizsgálat nem készült; ezek elvégzése és költsége a nyertes ajánlattevő feladata.	Az emeletráépítés műszaki megvalósíthatósága nem volt igazolt a közbeszerzés megindításakor.
Helyszíni bejárás hiánya	49-50. kérdés: ajánlattételi szakaszban helyszíni bejárás nem biztosított; az épület üzemel, a vizsgálatok később, korlátozásokkal végezhetők.	Az ajánlattevő nem tudja az ismeretlen meglévő állapotot saját maga sem ellenőrizni ajánlattétel előtt.
Pince, nedvesedés, irattár	51-58. kérdés: nedvességdiagnosztikai szakvélemény nem készült, a pince irattárolásra tervezendő, de annak hőmérsékleti, páratartalmi, szellőzési, tűzvédelmi, vagyonvédelmi és teherbírási követelményei tervezői kompetenciába kerülnek.	Használati és üzemeltetési követelmények nélkül nem határozható meg a műszaki teljesítményszint.
Akadálymentesítés	84-96. kérdés: a terjedelem, a fogyatékosági csoportok, az emeleti szint akadálymentesítési indoka és az infokommunikációs elemek a tervező és rehabilitációs szakmérnök felelősségi körébe kerülnek; előzetes állásfoglalás nem készült.	A projektarányos vagy teljes akadálymentesítési célállapot nincs ajánlatkérői szinten meghatározva.
Tűzvédelem és energetika	97-111. kérdés: előzetes tűzvédelmi koncepció és energetikai számítás nem készült; kockázati osztály, kiürítési feltételek, energetikai célértékek meghatározása tervezői feladat.	A terv elfogadhatóságának műszaki teljesítménymércéje hiányzik.
Közmű- és alaptérképi adatok	190-194. kérdés: geodézia, statikai szakvélemény, közműnyilatkozatok, talajmechanikai vizsgálat és DWG alapfájlok nem állnak rendelkezésre; minden további szükséges feladat a nyertes ajánlattevő kötelezettsége.	A 322/2015. Korm. rendelet szerinti alapadat-szolgáltatás hiányzik.

37. A kérelmező álláspontja szerint az ajánlatkérő nem bocsátott rendelkezésre olyan döntésképes, ellenőrizhető és teljes követelményrendszert, amely alapján az ajánlattevők azonos műszaki tartalomra, azonos kockázati szintre és gazdaságilag reális módon tehettek volna ajánlatot. A hiányzó dokumentumok pótlása nem egyszerű tervezői részletfeladat, hanem a közbeszerzés előkészítésének alapvető eleme lett volna.

38. Ismertette a 2. rész tekintetében, hogy a feladatot az ajánlatkérő formálisan játszódvari és udvari fejlesztésként jelölte meg, ugyanakkor a válaszok alapján a tervezés érinti az épülethez való kapcsolódást, az ivókút és a kültéri világítás épületen belüli rácsatlakozását, az épület és udvar akadálymentes kapcsolatát, a meglévő akadálymentes mosdó dokumentáltságát, a telken belüli közműveket, a zöldfelületi és biológiai aktivitási

megfelelést, valamint a kerítések, kapuk, játszóeszközök és sportfelületek biztonsági követelményeit is.

39. Továbbá a 2. részben sem áll rendelkezésre geodéziai felmérés, telken belüli közműtérkép, közműnyilatkozat, meglévő épületterv, gépészeti és villamos állapotterv, akadálymentességi audit, akadálymentes WC dokumentáció, fakataszter/faállapot-felmérés, talajmechanikai vagy geotechnikai információ, illetve DWG alapfájl. Az ajánlatkérői válaszok ismét azt rögzítik, hogy minden további, a szerződésszerű teljesítéshez szükséges tervezési és kapcsolódó feladat a nyertes ajánlattevő kötelezettsége.

40. A kérelmező a 2. rész tekintetében adott kiegészítő tájékoztatásból az alábbiakat állapította meg:

Hiány / ellentmondás	Kiegészítő tájékoztatási válasz	Jelentősége az ajánlattételre
Feladat tárgyának bizonytalansága	1-4. kérdés: a feladat kizárólag játszóudvarra vonatkozik, de az ivókút és kültéri világítás megtáplálását épületen belüli rácsatlakozással kell megtervezni; az akadálymentesség az épület és udvar kapcsolatát is érinti.	A látszólag külső udvari feladat épületen belüli szakági és akadálymentességi kockázatokat is tartalmaz.
Akadálymentesítési célállapot hiánya	5-14. kérdés: akadálymentesítési szakvélemény nem készült; a projektarányos akadálymentesítés megoldásának meghatározása a nyertes tervező feladata; az akadálymentes mosdó dokumentációja nem áll rendelkezésre; zárótanúsítvány szükséges.	A támogatási és jogszabályi megfeleléshez szükséges akadálymentesítési célállapot nincs előzetesen meghatározva.
Engedélyezési és településképi bizonytalanság	15-22. kérdés: építési engedély nem szükséges, de településképi bejelentési terv szükséges; a konkrét hatósági, kezelői, közműszolgáltatói vagy egyéb jóváhagyások eldöntése több elemnél tervezői kompetencia; díjvonzatot az ajánlati árban kell figyelembe venni.	Az ajánlattevő nem kapott előzetes jóváhagyási mátrixot és díjlistát.
Határidőkockázat	23-28. kérdés: a 90 nap tartalmazza a településképi bejelentési eljárást; a megrendelői, üzemeltetői, közműszolgáltatói, hatósági és rehabilitációs véleményezési idők beleszámítanak.	Külső szereplők késedelme is a tervező kötbérterhes határidejének kockázata lehet.
Szakági követelmények bizonytalansága	29-35. kérdés: a bevonandó szakágak és tartószerkezeti, tűzvédelmi, közlekedési, tájépítészeti és energetikai feladatok terjedelme jelentős részben tervezői kompetencia.	Az ajánlattevők nem tudják azonos tartalommal meghatározni a bevonandó szakági közreműködőket.

Geodézia, közmű, talajmechanika, fakataszter hiánya	36-45. kérdés: geodéziai felmérés, telken belüli közműtérkép, közműfeltárás, talajmechanikai/geotechnikai vizsgálat, fakataszter/faállomány-vizsgálat, állapotfelmérés nem áll rendelkezésre; ezek egy részének elkészítése a tervező feladata és ára az ajánlatba építendő.	A 322/2015. Korm. rendelet szerinti tervezési alapadatok hiányoznak.
Játszóeszközök és sportpálya követelményei	47-55. kérdés: egyes szabványok megjelölésre kerültek, de több minőségi, tartóssági, vagyónvédelmi és szerkezeti követelményt Ajánlatkérő tervezői kompetenciába utal.	A terv műszaki teljesítménymércéje részben későbbi megrendelői egyeztetésre kerül.
Közművesítés és csapadékvíz	56-64. kérdés: vízellátási terv és csapadékvíz-elvezetési dokumentáció nem áll rendelkezésre; a csapadékvíz-elvezetés felülvizsgálata, a világítási követelmények és karbantartási feltételek meghatározása tervezői feladat.	A közmű- és üzemeltetési követelmények nem előzetesen meghatározottak.
Kerítés, hulladéktároló, kapu, vagyónvédelem	65-70. kérdés: több elvárás megrendelői egyeztetésre vagy tervezői kompetenciára utalt; a kerítés magasításához nem készült szerkezeti állapotfelmérés.	A műszaki követelmények és a biztonsági/üzemeltetési elvárások nem döntésképesek.
Biológiai aktivitás és zöldfelület	71-76. kérdés: előzetes biológiai aktivitás számítás nem áll rendelkezésre; faültetés, sövény, füvesítés követelményeit későbbi tájépítészeti terv és főkertészi állásfoglalás alapján határozzák meg; favédelmi terv szükséges.	A zöldfelületi és környezetvédelmi teljesítménykövetelmények nincsenek előre rögzítve.
Költségkeret és szerződéses kockázat	77-88. kérdés: árazott és árazatlan költségvetés készítése a tervező feladata; a tervezőnek igazodnia kell a költségkerethez; minden releváns szakértői, geodéziai, geotechnikai, fakataszteri, rehabilitációs és egyéb költséget az ajánlatban kell megadni; a hiányos dokumentációra hivatkozás kockázata a szerződéses feltételek szerint a tervezőt terheli.	A tervező fix ajánlati árba és határidőbe kényszerül beépíteni előzetesen fel nem tárt kockázatokat.

41. Rögzítette, hogy a közbeszerzés tárgyát, alapadatait, teljesítménykövetelményeit, engedélyezési/jóváhagyási útját, költség- és határidőkockázatait az ajánlatkérő nem tárta fel előzetesen, hanem azokat a nyertes tervező későbbi feladatává és kockázatává tette. Ez a Kbt. 28. § (1) bekezdése szerinti előkészítési követelmény és a Kbt. 50. § (4) bekezdése szerinti egyenlő esélyű ajánlattételi követelmény sérelmét okozza.

42. Kifejtette, hogy a kiegészítő tájékoztatás több ponton nem a hiányzó előkészítés pótlását tartalmazza, hanem azt rögzíti, hogy az ajánlattevőknek saját kockázataikra kell

számolniuk azzal, hogy a későbbi tervezési folyamatban milyen vizsgálatok, szakvélemények, közmű- és hatósági egyeztetések, szakági tervek, akadálymentesítési megoldások, költségcsökkentési javaslatok vagy termódosítások válnak szükségessé. Ez ellentétes a Kbt. 28. § szerinti előkészítési kötelezettséggel, mert a feladat tényleges tartalma nem az ajánlattétel előtt, hanem a nyertes kiválasztása után derülne ki. A közbeszerzésben nem jogszerű megoldás az, hogy az ajánlatkérő a tervezési program és az előkészítő dokumentáció hiányait általános tervezői felelősségi klauzulával és átalánydíjas kockázathelyezéssel kezeli. A tervező felelőssége a jogszabályoknak megfelelő terv elkészítésére terjed ki, de nem pótolja az ajánlatkérő előzetes kötelezettségét a beruházói, használói és üzemeltetői igények feltárására és ellenőrizhető követelménnyé alakítására.

43. A kérelmező kifogással érintette, hogy az ajánlatkérő nem tartott helyszíni szemlét. Ekörben hivatkozott a tárgyi közbeszerzési eljárásban érdeklődő gazdasági szereplő által benyújtott előzetes vitarendezési kérelemre, amely szintén vitatta a helyszíni szemle hiányát, valamint rögzítette, hogy a felmérési tervek elkészítése szükségszerűen helyszíni felmérésen alapuló szakmai tevékenység, amely során a tervező részletesen megismeri az épületet, annak műszaki állapotát, szerkezeti sajátosságait, a meglévő adottságokat, korlátokat, továbbá azokat a körülményeket, amelyek az ajánlat összeállítása szempontjából jelentőséggel bírhatnak.

44. A kérelmező az Ákr. 62. §-a és 71. §-a alapján kérte igazságügyi szakértő kirendelését a tárgyi eljárásban, mivel szükségesnek tartja a jogsértő esemény megítéléshez.

45. A kérelmező, az ajánlatkérő által előadottak tekintetében, kifejtette, hogy a jogsértés bizonyossága a 2026. június 15. napján kiadott kiegészítő tájékoztatásból vált megállapíthatóvá. A kérelmező szakmailag okszerűen feltételezhette, hogy az ajánlatkérő rendelkezik az előkészítéshez szükséges további adatokkal, szakvéleményekkel, felmérésekkel, geodéziai vagy közműadatokkal, és azokat a kiegészítő tájékoztatásban rendelkezésre fogja bocsátani vagy a dokumentációt pontosítja. A kiegészítő tájékoztatásból derült ki teljes bizonyossággal, hogy ezek jelentős része nem áll rendelkezésre, illetve az ajánlatkérő azokat a nyertes tervező későbbi feladatának tekinti.

46. Álláspontja szerint a kiegészítő tájékoztatás nem csupán a korábbi dokumentáció magyarázata volt. A válaszok önálló, új tényeket közöltek, illetve a hiányos előkészítés bizonyítékait szolgáltatották. Ilyen új tény különösen az, hogy az 1. részben nem készült tartószerkezeti szakvélemény, alapfeltárás, talajmechanika, tetőszerkezeti felmérés, földm- és alapozási dokumentáció, rehabilitációs szakmérnöki előzetes állásfoglalás, működési igényprogram; a 2. részben nem áll rendelkezésre geodézia, ingatlanon belüli közműterkép, közműegyeztetés, talajmechanika, fakataszter, faállapot-vizsgálat és meglévő elemek állapotfelmérése.

47. Előadta, hogy a Kbt. 148. § szerinti határidőt ezért nem lehet úgy értelmezni, hogy az érdeklődő gazdasági szereplőnek már akkor jogorvoslatot kellett volna benyújtania, amikor még nem tudhatta, hogy az ajánlatkérő valóban nem rendelkezik az adatokkal, illetve azokat a nyertes tervező ajánlati árának és határidejének részévé kívánja tenni. A kiegészítő tájékoztatás kérésnek éppen az a közbeszerzési funkciója, hogy az érdeklődő gazdasági szereplő tisztázza a nem egyértelmű vagy hiányos előírásokat. Ha a válaszból az derül ki,

hogy a hiány nem adminisztratív, hanem a beszerzés tárgyának meghatározását érinti, akkor a jogorvoslati határidő szempontjából a válasz tartalma nem hagyható figyelmen kívül.

48. Érdemi észrevételében a kérelmező leszögezte, hogy a magyar építészetről szóló törvény, mint lex generális mellett szükséges alkalmazni az Ábtv. mint lex specialis rendelkezéseit, tekintettel arra, hogy az ajánlatkérő szerződéstervezetében az Ábtv. hatálya alá tartozónak minősítette jelen közbeszerzés tárgyát képező tervezést. Az eljárás előkészítésével és a tervezési programmal kapcsolatban az Ábtv. szigorúbb szabályokat és eltérő eljárásrendet fogalmaz meg, tekintettel arra, hogy ott a tervezési programot és minden releváns információt az előkészítési szakaszban kell elkészíteni. Az Ábtv. még az eljárást is pontosan leírja, amikor megfogalmazza, hogy a koncepciótervet készítő tervezőt tervpályázat útján kell kiválasztani és a tervpályázatot a tervezési program alapján kell kiírni. Tehát az állami beruházásoknál már a koncepciótervet készítő tervező kiválasztásához is kell a konkrét, meghatározott tartalommal bíró tervezési program. Ha megvan a koncepcióterv, ezek után lehet kiírni a közbeszerzést a tervező kiválasztására. Az eljárás előkészítésével és a tervezési programmal kapcsolatban az Ábtv. szigorúbb szabályokat és eltérő eljárásrendet fogalmaz meg, tekintettel arra, hogy ott a tervezési programot és minden releváns információt az előkészítési szakaszban kell elkészíteni. Az Ábtv. még az eljárást is pontosan leírja, amikor megfogalmazza, hogy a koncepciótervet készítő tervezőt tervpályázat útján kell kiválasztani és a tervpályázatot a tervezési program alapján kell kiírni. Tehát az állami beruházásoknál már a koncepciótervet készítő tervező kiválasztásához is kell a konkrét, meghatározott tartalommal bíró tervezési program. Ha megvan a koncepcióterv, ezek után lehet kiírni a közbeszerzést a tervező kiválasztására.

49. Az Ábtv. és az Építési Beruházási Folyamatok Rendszeréről és a Tervezői Szolgáltatások Rendszeréről, valamint az állami építési beruházások minőségbiztosításában közreműködő, 100%-ban állami tulajdonban álló gazdasági társaság kijelöléséről szóló 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet (a továbbiakban ÉKM rendelet) a beruházások életútját szakaszokra bontja, az előkészítési szakasz, benne a megvalósítási tanulmánnyal és a tervezési programmal, melyet az építető készít; a megvalósítási előkészítési szakasz, benne az engedélyezési tervvel és a kiviteli tervvel; és a tényleges megvalósítás, azaz gyakorlatilag a kivitelezés és ennek után követése. A kérelmező idézte az Ábtv. 28. § (1) és (2) bekezdését, 30. §-át, 33. §-át, 35. § (1) és (2) bekezdését, 36. § (1) bekezdését és a 37. §-át, valamint az ÉKM rendelet 25. § (1) bekezdését és a 46. § (1) bekezdését, amelyek tekintetében előadta, hogy ezeket együttesen kell értelmezni a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 6. §-ában foglaltakkal.

50. A külön jogszabályban meghatározott tervezési program jelen esetben – minthogy a beruházás az Ábtv. hatálya alá tartozik – maga az Ábtv. és az ÉKM rendeletben szabályozott tervezési program. A hivatkozott rendelkezések értelmében a tervezési programot az építető – jelen esetben az ajánlatkérő – készíti vagy készítteti el az előkészítési szakaszban, az ott meghatározott kötelező tartalommal. A kérelmező álláspontja szerint nem lehet kétséges, hogy a jogszabályban felsorolt tartalmi elemeket tartalmazó tervezési programnak már rendelkezésre kell állnia a tervező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás során oly módon, hogy az minden kötelező tartalmi elemet magába foglal.

51. Megállapította, hogy az állami beruházások estén az volt a jogalkotói cél, hogy teljes körű előkészítéssel növelje a beruházások hatékonyságát. Az állami beruházások esetén a törvény expressis verbis deklarálja, hogy az előkészítési szakaszban kell elkészíteni a

megvalósíthatósági tanulmányt és a tervezési programot az ott meghatározott kötelező tartalmi elemekkel.

52. A kérelmező előadta, hogy az ajánlatkérő becsült érték körében előadott érvelését irrelevánsnak tartja, tekintettel arra, hogy jelen eljárásban a becsült érték előkészítetlenségére nem hivatkoztak.

53. A közbeszerzési eljárás előkészítettsége tekintetében kifejtette, hogy a tervező természetesen köteles tervek készíteni, szakágakat koordinálni, egyeztetni és a tervdokumentációt jogszabályi szempontból megfelelően összeállítani. Ez azonban nem jelenti azt, hogy az ajánlattevőknek már az ajánlattételi szakaszban ismeretlen mennyiségű és kockázatú feltárást, vizsgálatot, szakvéleményt, hatósági és közműszolgáltatói egyeztetést, alternatívatervezést, költségoptimalizálást és áttervezést kellene vakon beárazniuk. A kérelmező álláspontja szerint az ajánlatkérő az előkészítési hiányokat nem az eljárás megindítása előtt, hanem a szerződés teljesítése során kívánja kezeltetni a nyertes tervezővel. Az ajánlatkérő nem azt állítja, hogy a feladat előkészítéséhez szükséges valamennyi adat és vizsgálat rendelkezésre áll, hanem azt, hogy amit birtokolt, kiadta, és minden további feladatot a nyertes tervezőre telepít. A szerződéstervezet és az ÁSZF a hiányzó adatokból eredő kockázatokat nem semleges, közös kockázatként kezeli, hanem a tervező díjába, határidejébe, kötbérkockázatába és felelősségi körébe helyezi. Vagyis az ajánlattevőnek nemcsak azt kellene kitalálnia, hogy milyen vizsgálatok lesznek szükségesek, hanem azt is, hogy ezek mennyi idő alatt, milyen üzemelő épület mellett, milyen hatósági és megrendelői válaszidőkkel, milyen pótlólagos tervmódosításokkal és milyen díjak mellett lesznek elvégezhetők.

54. Kifejtette a közbeszerzési eljárás 1. részében meghatározott feladat tekintetében, hogy a tervezési program szerint az ingatlan területe mindössze 390 m², a legnagyobb beépíthetőség 40%, a meglévő beépítettség 39,49%. A feladat ugyanakkor emeletráépítést, teljes tetőszerkezet- és födémszerkezet-bontást, pince utólagos vízszigetelést, akadálymentesítést, energetikai korszerűsítést, új épületfunkcionális elrendezést és engedélyezési terv készítését is tartalmaz. Egy ilyen feladatnál a felelős ajánlattevő számára az ajánlati ár lényegi összetevője, hogy rendelkezésre áll-e tartószerkezeti szakvélemény, alapfeltárás, talajmechanikai vizsgálat, födém- és tetőszerkezeti felmérés, faanyagvédelmi vizsgálat, nedvességsdiagnosztika, tűzvédelmi előkonceptió, akadálymentesítési audit, HÉSZ-megfelelőségi vizsgálat, meglévő homlokzati és metszeti dokumentáció, közmű- és gépészeti adatszolgáltatás, valamint a működési és irattárolási követelmények pontos meghatározása.

55. A kiegészítő tájékoztatás válaszaiból azonban az derül ki, hogy ezek közül számos alapadat nem készült el, nem áll rendelkezésre, vagy az ajánlatkérő a tervező későbbi kompetenciájába utalta. Az ajánlatkérő rögzítette, hogy nem készült teljes felmérési dokumentáció metszetekkel, homlokzatokkal, tetőszerkezeti felméréssel; nem áll rendelkezésre tető-, födém-, alapozási és szerkezeti dokumentáció; nem készült tartószerkezeti szakvélemény, alapfeltárás, falazatvizsgálat, födémvizsgálat, faanyagvédelmi, talajmechanikai vagy geotechnikai vizsgálat. A szükséges vizsgálatok elvégzése és költsége az ajánlati ár része. Továbbá azt is rögzítette, hogy az ajánlattételi szakaszban helyszíni bejárást nem biztosít.

56. A kérelmező álláspontja szerint ezek alapján két gondos ajánlattevő a következőképpen juthat teljesen eltérő, mégis szakmailag megindokolható ajánlati feltevésre:

Ajánlattevői feltevés	Következmény az ajánlati árra
Gondos ajánlattevő A	A műszaki adatszolgáltatást tájékoztató jellegűnek tekinti, és abból indul ki, hogy az emeletráépítés előtt teljes tartószerkezeti vizsgálat, alapfeltárás, geotechnika, falazat- és földérvizsgálat, tető/faanyagvédelem, nedvességdiagnosztika, tűzvédelmi és akadálymentesítési elővizsgálat szükséges. Számol azzal, hogy a 39,49%-os meglévő beépítettség mellett a lépcső, rámpa, pergola, teraszátalakítás és emeletráépítés építészeti megfelelősége külön vizsgálatot és akár koncepcionális újratervezést igényel. Magasabb díjat ad.
Gondos ajánlattevő B	Abból indul ki, hogy a közbeszerzésben kiadott GAV-ART műszaki adatszolgáltatás a megrendelői szándék szerinti, lényegében követendő irány, a részletes diagnosztika a tervezés során majd igazolja vagy pontosítja a megoldást. Nem áraz teljes körű alternatív emeletráépítési koncepciót, tartószerkezeti újragondolást, mélyebb HÉSZ- és tűzvédelmi kockázatot, és csak a feltétlenül szükséges szakági minimumot építi be. Alacsonyabb díjat ad.

57. A különbség abból ered, hogy a kiírás nem zárta le a feladat műszaki, tartószerkezeti, engedélyezési és funkcionális alapjait. Ez a Kbt. 28. § (1) bekezdésének közvetlen sérelme, mert a dokumentáció nem biztosította az azonos tartalmú és összehasonlítható ajánlattételt.

58. Kifejtette továbbá, hogy az előkészítő dokumentáció készítője a helyszínen bejárást tartott, minden érintett épületet, épületszerkezetet és nehezítő körülményt megvizsgált, és a szükséges helyszíni felméréseket megtette. Ha az előkészítő dokumentáció készítője számára a helyszíni bejárás és szemrevételezés szükséges volt, akkor közbeszerzési ajánlattevők esetében nem állítható megalapozottan, hogy a helyszín előzetes megtekintése nélkül is felelős ajánlat volt tehető. A meglévő épületnél a tervezési díjat alapvetően befolyásolja a tető és földem tényleges állapota, a pince nedvesedése, a meglévő szerkezetek hozzáférhetősége, az épület üzemelése, a felmérés és feltárás lehetősége, a közművek és gépészeti rendszerek valós nyomvonala, az akadálymentes megközelítés tényleges fizikai korlátai, a szomszédos szerkezetek és csatlakozások, a bejutás és kivitelezési organizáció lehetősége. Ezek döntő része nem állapítható meg megbízhatóan kizárólag fényképekből és tájékoztató tervlapokból.

59. Álláspontja szerint a helyszíni bejárás megtagadása azért is súlyos, mert az ajánlatkérő a hiányzó előkészítő dokumentumokat és vizsgálatokat nem pótolta más módon. Ha az ajánlatkérő teljes felmérési dokumentációt, metszeteket, homlokzatokat, szerkezeti felméréseket, tartószerkezeti szakvéleményt, geodéziát, talajmechanikát, közműterképet, rehabilitációs auditot és szakági előzetes állásfoglalásokat bocsátott volna rendelkezésre, a helyszíni bejárás hiánya kisebb súllyal eshetne latba. A jelen ügyben azonban éppen ezek az adatok hiányoztak. Így a helyszíni bejárás megtagadása a hiányos dokumentációval együtt az ajánlattétel megalapozottságát lényegileg érintette.

60. A közbeszerzési eljárás 2. részében meghatározott feladat tekintetében előadta, hogy az ajánlatkérő rögzítette, hogy az új ivókút és az új kültéri világítás megtáplálását az épületen belüli rácsatlakozással kell megtervezni. A projektarányos akadálymentesítés megoldását rehabilitációs szakmérnök bevonásával a nyertes tervezőnek kell eldöntenie és megterveznie. Az épület és az udvar kapcsolatának akadálymentes vizsgálata is szükséges. Településképi bejelentési eljárás szükséges. A játszóeszközök, sportpálya, védőháló, napvitorla-oszlopok, kerítés, kapu, ivókút, közműaknáknak, csapadékvíz-elvezetés és udvari világítás kapcsán több hatósági, kezelői, közműszolgáltatói, szabványossági és biztonsági kérdés merülhet fel. Az ajánlatkérő megerősítette, hogy nem áll rendelkezésre geodéziai felmérés, ingatlanon belüli közműtérkép, közműfeltárás, közműegyeztetés, talajmechanikai vagy geotechnikai dokumentáció, fakataszter, faállomány-vizsgálat és a meglévő burkolatok, kerítések, játszóeszközök, homokozó, közműaknáknak és hulladéktárolók állapotfelmérése. A kiegészítő tájékoztatás szerint a geodéziai felmérés elkészítése a nyertes tervező feladata, a talajvizsgálat szükségessége tervezői kompetencia, annak költségét az ajánlatnak tartalmaznia kell, a fakataszter vagy faállapot-vizsgálat is szükséges megfelelő szakképesítéssel rendelkező szakember bevonásával.

61. Ebből következően a gondos ajánlattevő teljesen eltérő feladatot értelmezhetett:

Ajánlattevői feltevés	Következmény az ajánlati árra
Gondos ajánlattevő A	A feladatot komplex udvarrehabilitációként értelmezi: geodézia, közműkutató, épületen belüli víz- és elektromos csatlakozási vizsgálat, rehabilitációs szakmérnöki audit, épület-udvar kapcsolat vizsgálata, faállapot-vizsgálat, geotechnikai mérlegelés a sportpálya, süllyesztett trambulin, filagória, védőháló és oszlopok miatt, csapadékvíz-helyben tartási koncepció, településképi bejelentés, játszótéri szabványosság és tanúsítás. Magasabb díjat ad.
Gondos ajánlattevő B	A feladatot szűkebb értelemben vett kert- és játszóudvar-tervezésként értelmezi, amelyben a kiadott helyszínrajz, fotók és tervezési program elegendőek; csak alapvető kertépítészeti, burkolati, játszóeszköz- és kerítés-konszignációs munkával számol, és nem építi be teljes körűen a közmű-, geodéziai, faállapot-, akadálymentességi és geotechnikai bizonytalanságokat. Alacsonyabb díjat ad.

62. A közbeszerzési dokumentáció akkor felelne meg a Kbt. 50. § (4) bekezdésének, ha az ajánlatkérő előre meghatározná, hogy mely vizsgálatok kötelezők, melyek nem részei a feladatnak, milyen geodéziai és közműadatokra kell alapozni, milyen akadálymentesítési célállapotot kell elérni, milyen játszóeszköz-biztonsági, faállomány-védelmi és csapadékvíz-kezelési követelmények irányadók. A válaszok ehelyett visszatérően a nyertes tervező későbbi kompetenciájába utalják ezeket a kérdéseket.

63. A szerződéstervezet és az általános szerződéses feltételek (továbbiakban: ÁSZF) tekintetében ismertette, hogy a dokumentumok abból indulnak ki, hogy a tervező a szerződés megkötése előtt benyújtott ajánlatában figyelembe vette a dokumentáció releváns rendelkezéseit, a hazai és európai uniós jogszabályokat, valamint a pályázati felhívás és mellékletei előírásait. Ugyanakkor a kiegészítő tájékoztatásból az derül ki, hogy e

dokumentumok jelentős része nem volt teljes, és a hiányzó vizsgálatok, adatok, szakvélemények, költségek és egyeztetések a nyertes tervező későbbi feladatai.

64. Idézte az ÁSZF 4.2.1 és 5.1.2 pontjaiban foglaltakat, amelyek tekintetében kifejtette, hogy a rendelkezésekből az következik a tervező a helyszínt és a kockázatokat már felülvizsgálta volna, miközben az ajánlatkérő a tényleges helyszíni szemlét az ajánlattételi szakaszban nem biztosította.

65. Idézte az 1. és 2. részek szerződéstervezeteinek 4. pont 1.-3- alpontjaiban szereplő tervező nyilatkozatait, amelyek vonatkozásában megállapította, hogy a szerződéstervezet mégis úgy kezeli a nyertes ajánlattevőt, mintha már ajánlattételkor teljes körűen megismerhette volna a helyszínt, a dokumentumokat és a teljesítési kockázatokat.

66. Előadta, hogy az ÁSZF 1.2. pontja szerint a dokumentumok eltérése esetén az értelmezést kizárólag megrendelő jogosult megadni. Ez önmagában semleges szabály is lehetne, de a jelen ügyben olyan dokumentációs környezetben érvényesülne, ahol az alapadatok hiányosak, a műszaki adatszolgáltatás tájékoztató jellegű, és a feladat több ponton a „tervezői kompetencia” körébe kerül. Így az ajánlattevő előre nem tudja, hogy a későbbi megrendelői értelmezés milyen tartalmat fog a szerződés részévé tenni. Ez a kikötés a jelen ügyben azért különösen aggályos, mert a kiegészítő tájékoztatás szerint a műszaki adatszolgáltatás tájékoztató jellegű, több alapadat nem áll rendelkezésre, a feladat egyes elemei pedig későbbi tervezői kompetenciába kerülnek. Ilyen dokumentációs környezetben a kizárólagos megrendelői értelmezési jog nem pusztán technikai szabály, hanem az ajánlati kockázat lényegi összetevője.

67. A szerződéses feltételek szerint a határidők kötbérterhesek, a 90 napos engedélyezési tervszállítási határidő az 1. részben tartalmazza az előzetes egyeztetéseket, a hatósági hiánypótlás és szakhatósági késelem is a tervező határidejébe számíthat, a hatóság vagy főépítész által előírt eltérő megoldás átervezése nem képez külön díjazást, a díjak és illetékek a tervezőt terhelhetik, a tervmódosítás az ajánlati ár része. A 2. részben a településképi bejelentés, megrendelői, üzemeltetői, fenntartói, hatósági és rehabilitációs véleményezési idők a 90 napos határidőbe beszámítanak, és a dokumentáció hiányosságaiból eredő kockázatokat az ajánlatkérő nem módosítja. A 2. részben a tervezőnek nemcsak kiviteli tervet kell készítenie, hanem a településképi eljárás relevanciáját és időigényét is be kell áraznia, miközben a geodéziai, közmű-, faállapot-, talajmechanikai és akadálymentesítési alapadatok több ponton nem állnak rendelkezésre. Az 1. részben a 90 napos engedélyezési tervszállítási határidő olyan feladatra vonatkozik, amelynél az ajánlatkérő saját válaszai szerint nem készült tartószerkezeti szakvélemény, alapfeltárás, talajmechanikai vizsgálat, teljes metszeti-homlokzati felmérés, tetőszerkezeti felmérés, és az ajánlattételi szakaszban helyszíni bejárás sem volt.

68. Megjegyezte, hogy ez a kockázati szerkezet a Ptk. (1:3. § (1) bekezdés és 6:102. § (1) bekezdés) szerződési egyensúlyra, együttműködésre és felelősségi korlátokra vonatkozó alapvető logikájával is ellentétes irányba hat. A Ptk. alapján a vállalkozó, illetve tervező a saját tevékenységéért felel, de nem tehető korlátlanul felelőssé olyan előkészítési hiányokért, megrendelői döntésekért, ismeretlen hatósági és közműszolgáltatói válaszidőkért, illetve hiányzó alapadatokért, amelyeket az ajánlatkérő az ajánlattételkor nem bocsátott rendelkezésre. Közbiztosítási eljárásban a Ptk. szerződéses logikáját a Kbt. előkészítési és

összehasonlíthatósági követelményei tovább erősítik: a kockázat nem terhelhető úgy a tervezőre, hogy már az ajánlattételi szakaszban sem azonosítható, mit kell beáraznia.

69. A kiegészítő tájékoztatáskérésre adott ajánlatkérői válaszok tekintetében hangsúlyozta, hogy az ajánlatkérő sok esetben nem adott konkrét műszaki, jogi vagy mennyiségi választ, hanem a kérdést tervezői kompetenciának minősítette, a hiányzó dokumentumról azt közölte, hogy nem áll rendelkezésre, vagy a későbbi nyertes tervező feladatává tette. Ez a válaszadási gyakorlat önmagában jelzi, hogy az ajánlattevők nem azonos információs alapon álltak.

70. Előadta, hogy a „tervezői kompetencia” válasz nem minden esetben jogsértő. Jogszabályértelmezési, műszaki megoldásválasztási vagy részletképzési kérdésekben valóban a tervező szakmai felelőssége dönt. A jelen ügyben azonban nem erről van szó. Itt olyan kérdések kerültek tervezői kompetenciába, amelyek a beszerzés tárgyát, az engedélyezhetőséget, a szükséges szakágakat, a határidőt, a díjat és a szerződéses kockázatot közvetlenül meghatározzák. Ilyen például az emeletráépítés tartószerkezeti megvalósíthatósága, a 390 m²-es telken a beépíthetőség és magassági megfelelés, a pince irattárolásra alkalmassá tétele, az akadálymentesítési célállapot, a 2. rész geodéziai és közműalapja, a játszóudvar faállomány-védelme és a településképi bejelentés tartalma.

Az ajánlatkérő észrevétele

71. Az ajánlatkérő nyilatkozott, hogy a közbeszerzés a TOP_PLUSZ-3.4.1.-23-NY1 kódszámú a „Fenntartható humán infrastruktúra” tárgyú felhívásra benyújtott, Támogató döntése alapján a TOP_PLUSZ-3.4.1.-23-NY1-2025-00008 projekt azonosítószámon az ajánlatkérő vissza nem térítendő támogatásban részesült. A közbeszerzési eljárás folyamatba épített ellenőrzés mellett kerül lefolytatásra, valamint a közbeszerzési eljárásban keletkezett iratok üzleti titkot nem tartalmaznak.

72. Az ajánlatkérő észrevételében elsődlegesen eljárásjogi kifogást terjesztett elő. A Kbt. 148. § (5) bekezdése értelmében az ajánlati, ajánlattételi vagy részvételi felhívással, a közbeszerzési dokumentumokkal, illetve ezek módosításával kapcsolatban az – adott esetben módosított – ajánlattételi, illetve részvételi határidő lejártá előtti ötödik napig lehet kérelmet benyújtani, de ha a (3) vagy (4) bekezdés szerinti határidő ennél később jár le, akkor a kérelmező a (3) és (4) bekezdés szerinti időpontig jogosult kérelmet előterjeszteni. A Kbt. 148. § (7) bekezdése értelmében a (3), (4) és (9) bekezdés szerinti határidő számításakor a jogsértés tudomásra jutása időpontjának kell tekinteni a) a jogellenes tartalmú, a közbeszerzési eljárást megindító hirdetmény közzétételének vagy közvetlen felhívás kézhezvételének, vagy közbeszerzési dokumentumok esetében azok rendelkezésre bocsátásának napját. Tárgyi ajánlati felhívás közzétételének napja 2026. április 20. volt. Tárgyi eljárásban a módosított ajánlattételi határidő 2026. június 23. 14:00 órában került előírásra, melyre tekintettel az ajánlatkérő észrevételezi, hogy a kérelmező jogorvoslati kérelme az ajánlati felhívással, illetve közbeszerzési dokumentumokkal kapcsolatban a Kbt.-ben előírt határidőn túl kerül benyújtásra. Az eljárás iránt érdeklődő gazdasági szereplők részére a meghosszabbított ajánlattételi határidőt figyelembe véve közel két hónap állt rendelkezésre arra, hogy a közbeszerzési eljárás nem megfelelő előkészítése miatt éljenek a jogorvoslat lehetőségével.

73. Álláspontja szerint a kérelmezőnek a fenti határidők figyelembevételével volt lehetősége a közbeszerzési dokumentumok tartalmának, illetve nem megfelelő előkészítésének tekintetében jogorvoslat lehetőségével élnie, ugyanis a kiegészítő tájékoztatáskérés célja, hogy az ajánlattevők tisztázzák az eljárást megindító felhívás vagy a közbeszerzési dokumentumok nem egyértelmű, ellentmondásos vagy hiányos előírásait, elősegítve ezzel a megfelelő és érvényes ajánlat elkészítését. Amennyiben a kérelmezőnek az az álláspontja, hogy az eljárás nem megfelelően volt előkészítve, és a közbeszerzési dokumentumok nem voltak megfelelőek, akkor a fenti határidőn belül lett volna lehetősége az eljárás ellen jogorvoslattal élni, ugyanis a kiegészítő tájékoztatáskérés lehetősége nem azt a célt szolgálja, hogy a kérelmező véleménye szerint nem megfelelően előkészített dokumentumok esetleges módosítások során az ajánlattételi szakaszban kerüljenek megfelelően előkészített állapotba.

74. Kifejtette, hogy a kérelmezőnek a fenti határidők figyelembevételével volt lehetősége a közbeszerzési dokumentumok tartalmának, illetve nem megfelelő előkészítésének tekintetében jogorvoslat lehetőségével élnie, ugyanis a kiegészítő tájékoztatáskérés célja, hogy az ajánlattevők tisztázzák az eljárást megindító felhívás vagy a közbeszerzési dokumentumok nem egyértelmű, ellentmondásos vagy hiányos előírásait, elősegítve ezzel a megfelelő és érvényes ajánlat elkészítését. Amennyiben a kérelmezőnek az az álláspontja, hogy az eljárás nem megfelelően volt előkészítve, és a közbeszerzési dokumentumok nem voltak megfelelőek, akkor a fenti határidőn belül lett volna lehetősége az eljárás ellen jogorvoslattal élni, ugyanis a kiegészítő tájékoztatás kérés lehetősége nem azt a célt szolgálja, hogy a kérelmező véleménye szerint nem megfelelően előkészített dokumentumok esetleges módosítások során az ajánlattételi szakaszban kerüljenek megfelelően előkészített állapotba. A nem megfelelő előkészítés és a közbeszerzési dokumentumok nem megfelelősége tekintetében a tudomásra jutás időpontja a közbeszerzési dokumentumok közzétételének napja volt.

75. Az ajánlatkérő érdemi észrevételében előadta, hogy a Kbt. 3. § 22. pontjában foglaltak szerint a tárgyi közbeszerzési eljárást megfelelően előkészítette, a közbeszerzési eljárás megkezdéséhez szükséges cselekményeket elvégezte, a közbeszerzés becsült értékét felmérte a közbeszerzési dokumentumok előkészítéséhez, mely előkészítés során az ajánlatkérő figyelembe vett továbbá az EU-s támogatás kapcsán előírt szabályokat is a tervezési program meghatározása során, melyről a közbeszerzési dokumentumokban rendelkezett is.

76. Előadta, hogy a Kbt. 28. § (1) bekezdése értelmében az ajánlatkérő megfelelő alaposággal készítette elő a közbeszerzési eljárást. Az ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott közbeszerzési dokumentumoknak biztosították, hogy az eljárásban a gazdasági szereplők képesek legyenek műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható és gazdasági szempontból reális ajánlatot adni. Az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárás előkészítése során törekedett a magas minőségű teljesítés feltételeinek biztosítására, a környezet – beszerzés tárgyára tekintettel biztosítható – védelmére és a fenntarthatósági szempontok figyelembevételére, valamint a beszerzés tárgyát érintő szerződésmódosítások megelőzésére. Az ajánlattételhez szükséges adatok, dokumentumok az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 6. §-ában meghatározottak szerint került összeállításra és kiadásra a közbeszerzési eljárásban. Tárgyi közbeszerzési eljárásban az ajánlatkérő rendelkezésre álló információk megtalálhatóak az ajánlattételi

felhívásban és annak részét képező közbeszerzési dokumentumokban, minden tervezéssel összefüggő további információ beszerzését, elkészítését az ajánlattevőnek kell az ajánlatában árazni. A beszerzés tárgyát a tervezési program és a kiadott rajzi dokumentáció határozza meg. Az építési engedélyes tevékenységre és az energetikai korszerűsítés szükségességére tervezői nyilatkozat került kiadásra a műszaki dokumentumokkal. A kiadott dokumentumok ismeretével a megfelelő ajánlattétel biztosított.

77. Ismertette, hogy a kiadott adatszolgáltatás, feladat leírása, tervezett feladatok leírása pontosan tartalmazza a tervezési elvárásokat. Az épület jelenlegi állapotának leírása és rajzi dokumentáció pontos paramétereket ad a műszaki kiindulási állapotról. A felsorolt jogszabályi háttér megadja a tervezés során kielégítendő elvárásokat. A becsatolt nyilatkozatok tisztázzák a szükséges eljárás és tervezési feladat szükségességét. A megadott helyi szabályozás paraméterei megadják a tervezés fizikai paramétereinek a korlátait, és az ajánlatkérő rendelkezésre bocsátott minden információt a teljeskörű ajánlat adáshoz. Az építész kamara által kiadott épületek engedélyezési és kivitelezési tervdokumentációk tartalmi követelménye szerint a tervezési program meghatározás a tervező és az építtető által közösen létrehozott dokumentum, amely tartalmazza az összes adott tervezési feladatnál releváns tervezési kiindulási paramétert. Az alap tervezési program a közbeszerzési dokumentációban kiadásra került. Amíg nincs szerződött fél, addig ez teljes vertikumban nem hozható létre értelemszerűen a végleges tervezési program. A kamarai ajánlás szerint ennek a végleges tervezési programnak az elkészítését is szükséges beárazni az ajánlat adás időszakában. Nem áll fenn ellentmondás a kiadott kiegészítő tájékoztatások alapján. A felsorolt és valóban szükséges munkarészekre is vonatkozóan kell az ajánlatot adni. A Kbt. 28. § (1) bekezdésének megfelelően a kiadott közbeszerzési dokumentumok (felhívás, műszaki leírás, helyszínrajz, alaprajzok, fotódokumentáció, nyilatkozat, kiegészítő tájékoztatások) alapján műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható és gazdasági szempontból reális ajánlat tehető tárgyi eljárásban. A 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 15. § (2) bekezdés alapján az építészeti-műszaki tervező feladata a Méptv.-ben foglaltak, az építtető igényei, megbízása, a tervezési program és a jogszabályok, szabványok és szakmai szabályok figyelembevételével az építésügyi hatósági eljárásokhoz és az építőipari kivitelezéshez szükséges építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése. Ezen feladat ellátásához minden szükséges dokumentumot az ajánlatkérő a gazdasági szereplők rendelkezésére bocsátott.

78. Kifejtette, hogy az eljárás előkészítése során az ajánlatkérő valamennyi rész tekintetében a Kbt. 28. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint a beszerzés tárgyára vonatkozó indikatív ajánlatok bekérésével állapította meg tárgyi eljárásban az egyes részek tekintetében a becsült értékeket. Tekintettel arra, hogy az ajánlatkérőnél egyidejűleg több hasonló tárgyú szolgáltatás beszerzése van folyamatban, így az érvényben lévő egybeszámítási szabályok figyelembevételével, a kalkulált egybeszámított becsült érték alapján az eljárás a 2014–2020 programozási időszakban az egyes európai uniós alapokból származó támogatások felhasználásának rendjéről szóló 272/2014. (XI. 5.) Korm. rendelet alapján ex-ante ellenőrzés szabályai szerint került megindításra. Az eljárás előkészítésekor a becsült érték számítása, a részekre bontás tilalma és a beszerzési igények mesterséges egyesítése tárgyában figyelembevételre került a Kbt. szabályozása, valamint a Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács útmutatója, melyben foglaltaknak történő megfelelő érdekében az eljárás 2 részre bontva került előkészítésére.

79. Előadta, hogy az eljárás megindítására vonatkozó szakmai szempontú ellenőrzést a Magyar Államkincstár Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Igazgatóság végezte el, a közbeszerzés-elszámolhatósági, minőségellenőrzését a Nemzeti Fejlesztési Központ Közbeszerzési Felügyeletéért Felelős Helyettes Államtitkárság Közbeszerzési Felügyeleti Főosztálya végezte el. Ezen ellenőrzések lefolytatását követően került megindításra a tárgyi közbeszerzési eljárás.

80. A Kbt. 28. § (3) bekezdése tekintetében az ajánlatkérő rámutatott arra, hogy a tárgyi eljárás szolgáltatás megrendelésére irányul, így jelen esetben a jogszabályi rendelkezés irreleváns.

81. Az ajánlatkérő előadta, hogy a közbeszerzési dokumentumok részeként kiadásra került valamennyi műszaki dokumentum és releváns információ és megfelelő ajánlatételi határidő állt rendelkezésre annak érdekében, hogy az érintett gazdasági szereplő közbeszerzési eljárásban való részvétele ne vezessen a verseny torzításához, és a gazdasági szereplők esélyegyenlőségére és egyenlő elbánására vonatkozó alapelvek érvényesüljenek. A kiadott adatszolgáltatással, feladat leírással, tervezett feladatok leírásával, az épületek jelenlegi állapotának leírásával és rajzi dokumentációval pontos paramétereket adott a műszaki kiindulási állapotról pontosan meghatározta a tervezési elvárásokat.

82. A tárgyi eljárás 1. részében 9 db, 2. részében 6 db ajánlat került benyújtásra. A benyújtott ajánlatok darabszámából megállapítható, hogy az ajánlattevők részére megállapítható volt a tervezési feladatok nagyságrendje, pontossága a kiadott közbeszerzési dokumentumok alapján tekintettel arra összesen 15 darab ajánlat került benyújtásra a két részben, mely megfelelően tükrözik azt, hogy a kiadott közbeszerzési dokumentumok alapján a tervezési feladat egyértelműen megállapítható volt.

83. Álláspontja szerint az ajánlattevők ajánlati árának eltérése a piaci viszonyokat figyelembe véve teljes mértékben elfogadható tekintve, hogy az általános tapasztalatok alapján hasonló jellegű szolgáltatás megrendelése esetén mindig is jellemző az ajánlati árak ilyen jellegű eltérése, különbözősége. Az ajánlattevők az árazásuk során egyértelműen figyelembe veszik a saját gazdasági helyzetüket és aktuális piaci viszonyokat, melyek az ajánlati árak ilyen és hasonló mértékű eltérését eredményezik.

84. Ismertette, hogy az ajánlattételi szakaszban kiegészítő tájékoztatás kérés nagy számban kizárólag a kérelmezőtől érkezett az ajánlatkérő felé. A beérkezett kiegészítő tájékoztatáskérések mindössze néhány (5-6) százaléka érkezett be további ajánlattevők részéről. A kérelmező által a kiegészítő tájékoztatások során kért dokumentumok olyan dokumentumok, amelyeket alapvetően a nyertes ajánlattevőnek kell majd elkészítenie a szerződés teljesítése során és azok az engedélyezési/kivitelezési tervdokumentáció részét kell, hogy képezzék a teljesítés eredményeként, valamint olyan kérdések, melyekre a válaszokat a kiadott szerződés tervezet és szerződéses feltételek, további közbeszerzési dokumentumok tartalmazzák. Valamennyi kiegészítő tájékoztatáskérésben feltett kérdés tekintetében az ajánlatkérő megfelelő határidőben a válaszokat megadta. A kérelmező által, a kiegészítő tájékoztatások több esetben olyan kérdésre irányulnak, melyeket a tervezés folyamán, a megrendelővel – a tervezési konzultációk során – történő pontosításkor lehet eldönteni, illetve akkor lehet az adott kérdésnek relevanciája.

85. Az ajánlatkérő kifejtette, hogy a beszerzés tárgyát az építtetői tervezési program meghatározás és a kiadott rajzi dokumentáció megadja. A meglévő épület és annak környezete megismerhető, bejárható. A Nyíregyháza város szabályozási terve és az országos az adott projektekre releváns jogszabályi háttére szintén megismerhető azok elérhetőek bárki számára. Az építési engedélyes tevékenységre és az energetikai korszerűsítés szükségességére tervezői nyilatkozat kiadásra került, mely megadja a tervezési irányelveket.

86. Ismertette, hogy a kiadott adatszolgáltatás bontási feladat leírása, tervezett feladatok leírása, akadálymentesítés leírása, energetikai fejlesztés leírása pontosan tartalmazza a tervezési elvárásokat. Az épület jelenlegi állapotának leírása és rajzi dokumentáció és kiadott fotódokumentáció pontos paramétereket adnak a műszaki kiindulási állapotról. A felsorolt jogszabályi háttér megadja a tervezés során kielégítendő elvárásokat. A kiadott nyilatkozatok tisztázzák a szükséges eljárás és tervezési feladat szükségességét. A megadott helyi szabályozás paraméterei megadják a tervezés fizikai paramétereinek a korlátait. Minden információ biztosított egy felkészült, megfelelő tudással rendelkező tervező számára a teljeskörű ajánlat adáshoz. Az előzetes műszaki adatszolgáltatás pontosan azzal a céllal készül, hogy a tervezéshez szükséges információkat összegyűjtse, dokumentálja és alapot adjon a tervezési szolgáltatás megrendeléséhez. Annak tartalma nem azonos és nem is lehet azonos egy tervezési fázisban elvégzendő összes munkával. A helyszín megismerésével a vonatkozó jogszabályi háttér megismerésével együtt elegendő információ mennyiséget biztosít egy tervezési folyamat elindításához, így a tervezési ajánlat megadásához is. A rendelkezésre bocsátott összes adat alapján a tervezési munka feladatok előre átláthatóak, kalkulálhatóak és megajánlhatóak. A tervezői felelősség és tudás alapján lehet és kell kialakítani az építtetővel egyeztetve a tervezési folyamat során a gazdaságos, megépíthető, funkcionális, esztétikus, városképbe illeszkedő produktumot. Ez mindig egy kreatív alkotói folyamat. Ennek során alakul ki egy komplex és minden érintett számára megfelelő végeredmény. Nem lehetséges előre mindent megadni és nem is szükséges, hiszen az az alkotói szabadságot és kreatív építészeti hozzáállást csorbítaná. A tervezői szabadság biztosítja, hogy egyedi, az adott helyszínre illeszkedő alkotás jöjjön létre, nem egy ipari termék, ami jellegtelen karakter nélküli tucat termék.

87. Az ajánlatkérő előadta, hogy a tervezési szolgáltatás ajánlatához nem szükséges tudni az épület pontos fogyasztását, hiszen a majd megtervezett és kivitelezett állapotnak kell az előírásokat teljesíteni. A tervezéshez szükséges alap műszaki adatokat a kiadott dokumentáció tartalmazza. A tervezés során kell az épület jelenlegi műszaki állapotának, adatainak pontos megismerésével a gazdaságos, megvalósítható, fenntartható, környezetbarát műszaki megoldásokat kitalálni, alkalmazni az adott tervezési beruházásra. A minden körülményt mérlegelő, az ajánlatkérővel egyeztetett és elfogadott műszaki megoldásokat kell a végleges tervben szerepeltetni és annak értékeivel lehet energetikai paramétereket kimutatni.

88. Előadta, hogy az építész kamara által kiadott épületek engedélyezési és kivitelezési tervdokumentációk tartalmi követelménye szerint a komplex tervezési program meghatározás a tervező és az építtető által közösen létrehozott dokumentum, amely tartalmazza az összes adott tervezési feladatnál releváns tervezési kiindulási paraméterét. Amíg nincs szerződött tervező addig ez teljes vertikumban nem hozható létre értelemszerűen. A kamarai ajánlás szerint ennek a tervezési programnak az elkészítését is szükséges beárazni az ajánlat adás időszakában. A lehetőségekhez mérten, közösen létrehozott dokumentum adja alapját a tervezési folyamatnak.

89. Az ajánlatkérő kérte a Döntőbizottságot, hogy a jogorvoslati kérelmet valamennyi kérelmi elem tekintetében utasítsa el.

A Döntőbizottság döntése és annak indokai

90. A Döntőbizottság rögzíti, hogy az ajánlatkérő tárgyi közbeszerzési eljárását 2026. április 17. napján indította meg, ezért a kérelemben foglaltakra a Kbt. ezen időpontban hatályban volt anyagi jogi rendelkezései az irányadók. Eljárásjogi szempontból a jogorvoslati kérelem benyújtásakor 2026. június 24. napján hatályos eljárásjogi rendelkezések irányadók.

91. A kérelmező – a Döntőbizottság hiánypótlási felhívására figyelemmel – előadta, hogy a tárgyi jogorvoslati kérelmében a közbeszerzési eljárás 1. részében kettő, a 2. részében kettő kérelmi elemet jelöl meg.

92. A Döntőbizottság hivatalból, illetve az ajánlatkérő eljárási kifogására tekintettel elsődlegesen azt vizsgálta meg, hogy a jogorvoslati kérelem határidőben került-e előterjesztésre.

93. A Döntőbizottság a jogorvoslati kérelem határidőben történő előterjesztésének megítélése során az alábbi jogszabályi rendelkezésekre volt figyelemmel.

A Kbt. 80. § (1) bekezdése szerint:

Előzetes vitarendezés kezdeményezésére jogosult

a) a jogsértő eseményről való tudomásszerzést követő három munkanapon belül az ajánlattevő vagy részvételre jelentkező, ha álláspontja szerint egészben vagy részben jogsértő az írásbeli összegezés, illetve az ajánlatkérő bármely eljárási cselekménye vagy a közbeszerzési eljárásban keletkezett bármely – a b) pont szerintiekén kívüli – dokumentum;

b) bármely érdekelt gazdasági szereplő vagy a közbeszerzés tárgyával összefüggő tevékenységű kamara vagy érdek-képviselői szervezet (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: kérelmező)

ba) az ajánlattételi, vagy részvételi határidő lejártáig, gyorsított vagy hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárásban e határidők lejártáig,

bb) a meghívásos vagy a tárgyalásos eljárást meghirdető előzetes tájékoztatóban a részvételi szándék jelzésére meghatározott határidőig,

ha álláspontja szerint egészben vagy részben jogsértő az eljárást megindító vagy meghirdető felhívás, a felhívással együtt elérhető közbeszerzési dokumentumok vagy azok módosítása.

A Kbt. 148. § (1) bekezdése szerint:

A Közbeszerzési Döntőbizottság eljárása kérelemre vagy hivatalból indul. Az eljárás megindítására irányuló kérelem és a hivatalbóli eljárást kezdeményező irat kizárólag írásban – a 145. § (1a) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint – a Közbeszerzési Döntőbizottság előtt terjeszthető elő.

A Kbt. 148. § (3) bekezdése szerint:

(3) A kérelem – a (4), (5) és (9) bekezdés szerinti eltéréssel – a jogsértésnek a kérelmező tudomására jutásától számított tizenöt napon belül, a közbeszerzési eljárást lezáró jogsértő döntés esetében pedig a jogsértésnek a kérelmező tudomására jutásától számított tíz napon belül nyújtható be.

A Kbt. 148. § (5) bekezdése szerint:

Az ajánlati, ajánlattételi vagy részvételi felhívással, a közbeszerzési dokumentumokkal, illetve ezek módosításával kapcsolatban az – adott esetben módosított – ajánlattételi, illetve részvételi határidő lejárta előtti ötödik napig lehet kérelmet benyújtani, de ha a (3) vagy (4) bekezdés szerinti határidő ennél később jár le, akkor a kérelmező a (3) és (4) bekezdés szerinti időpontig jogosult kérelmet előterjeszteni. Az ajánlati, ajánlattételi vagy részvételi felhívással, a közbeszerzési dokumentumokkal, illetve ezek módosításával kapcsolatban az ajánlatkérő a saját jogsértésével szemben az ajánlatokról készített írásbeli összegezés megküldéséig jogosult kérelmet előterjeszteni.

A Kbt. 148. § (7) bekezdése szerint:

A (3), (4) és (9) bekezdés szerinti határidő számításakor a jogsértés tudomásra jutása időpontjának kell tekinteni

- a) a jogellenes tartalmú, a közbeszerzési eljárást megindító hirdetmény közzétételének vagy közvetlen felhívás kézhezvételének, vagy közbeszerzési dokumentumok esetében azok rendelkezésre bocsátásának napját;
- b) az előírt határidő lejártánál később feladott hirdetmény esetében a hirdetmény közzétételétől számított tizenötödik napot;
- c) a közbeszerzési eljárást lezáró döntésben szereplő, a megtekintett iratokat érintő jogsértéssel kapcsolatban a 45. § (1) bekezdésében foglalt határidőben jelzett, és annak eredményeként megtett iratbetekintés befejezésének napját;
- d) ha a kérelemmel érintett jogsértéssel összefüggésben előzetes vitarendezést kérelmeztek és da) ha az ajánlatkérő a jogsértéssel kapcsolatban álláspontját határidőben megküldte, de egyéb intézkedést nem tett, ezen jogsértés tekintetében az ajánlatkérői álláspont megküldésének időpontját;
- db) ha az ajánlatkérő a jogsértéssel kapcsolatban álláspontját határidőben nem küldte meg, ezen jogsértés tekintetében az ajánlatkérői álláspont megküldésére vonatkozó határidő lejártának napját;
- e) a közbeszerzési eljárás alapján megkötött szerződés e törvénybe ütköző módosítása vagy teljesítése esetében a szerződés módosításáról szóló tájékoztatót tartalmazó hirdetmény közzétételétől, vagy a teljesítésre vonatkozó adatok [43. § (1) bekezdés c) pont] az EKR-en keresztül a Core-ban történő közzétételétől számított harmincadik napot;
- f) a (9) bekezdés szerinti jogorvoslat esetén, ha az ajánlatkérő az eljárás eredményéről szóló tájékoztatót tett közzé, e tájékoztató közzétételét, vagy ha az ajánlatkérő az érintett ajánlattevőket vagy részvételre jelentkezőket a 79. § (1) bekezdése szerint tájékoztatta, az ő vonatkozásukban e tájékoztatás megküldésének időpontját.

A Kbt. 148. § (8) bekezdése szerint:

A (3)-(4) bekezdés szerinti határidő számításakor a jogsértés megtörténtének kell tekinteni

- a) a jogellenes tartalmú, a közbeszerzési eljárást megindító hirdetmény esetében a hirdetmény közzétételét, közvetlen felhívás esetében a felhívás megküldését;
- b) az előírt határidő lejártánál később feladott hirdetmény esetében a hirdetmény közzétételét;

c) a közbeszerzési eljárás mellőzésével történő beszerzés esetében a szerződés megkötésének időpontját, vagy ha ez nem állapítható meg, a szerződés teljesítésének bármelyik fél által történő megkezdését.

A Kbt. 148. § (10) bekezdése szerint:

(10) A (3)-(9) bekezdés szerinti határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.

94. A Döntőbizottság megállapította, hogy a kérelmező első kérelmi elemében – mind a két rész vonatkozásában – azt állította, hogy az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 28. § (1), (2) és (4) bekezdéseit, mert a közbeszerzés megfelelő előkészítése elmaradt, ajánlatkérő a közbeszerzési eljárás előkészítése során nem tette meg a szükséges intézkedéseket ahhoz, hogy a gazdasági szereplők képesek legyenek műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható és gazdasági szempontból reális ajánlatot adni, ezáltal sérültek a verseny tisztaságára, a gazdasági szereplők esélyegyenlőségére és egyenlő elbánására vonatkozó alapelvek.

95. A Döntőbizottság rögzíti, hogy a Kbt. a jogorvoslati kérelem benyújtására vonatkozó határidőt egyértelműen meghatározza, a kérelmező jogsértő eseményről való tudomásszerzéséhez köti. Mivel a jogorvoslati kérelem benyújtására nyitva álló határidők elmulasztása jogvesztéssel jár, ezért a tudomásszerzési időpont meghatározása kiemelt jelentőséggel bír.

96. A kérelmező kérelmében a jogsértő esemény időpontjaként 2026. április 20. napját, az eljárást megindító felhívás közzétételének napját jelölte meg. A jogsértés tudomására jutásának időpontjaként a kiegészítő tájékoztatáskérésre adott ajánlatkérői válasz kézhezvételének napját, 2026. június 15. napját jelölte meg.

97. A Döntőbizottság megvizsgálta, hogy a kérelmező által megjelölt jogsértés tekintetében a kiegészítő tájékoztatáskérésre adott ajánlatkérői válasz kézhezvételének napja, 2026. június 15., mint a tudomásszerzés időpontja helytálló-e.

98. A kérelmező előadása szerint a jogsértő esemény megtörténtének időpontja a felhívás és a közbeszerzési dokumentumok közzétételének napja, 2026. április 20. napja. A kérelmező ezt az időpontot tekinti a jogsértő dokumentációs helyzet kezdő időpontjának. A tudomásszerzés időpontja tekintetében kifejtette, hogy az ajánlatkérő a kiegészítő tájékoztatásra adott válaszaiban tette először egyértelművé és bizonyossá, hogy a kérelmező által feltárt hiányok nem pusztán a dokumentációból kimaradt, de létező és később kiadható iratok, hanem ténylegesen nem állnak rendelkezésre, nem készültek el, illetve azok elkészítését és kockázatát az ajánlatkérő a nyertes tervezőre kívánja telepíteni mindkét rész vonatkozásában. A kérelmező a dokumentumok közzétételekor még nem tudhatta teljes bizonyossággal, hogy a mindkét rész vonatkozásában hiányzó szakvélemények, felmérések, közműadatok, geodézia, talajmechanikai vizsgálatok, akadálymentességi auditok, költségkeretek és jóváhagyási adatok az ajánlatkérő birtokában vannak-e, csak nem kerültek kiadásra, vagy ténylegesen nem készültek el. E körülmény tisztázására szolgáltak a kiegészítő tájékoztatási kérelmek. A jogsértés teljes tartalma a 2026. június 15-i válaszokból vált megismerhetővé.

99. A Döntőbizottság nem osztotta a kérelmező álláspontját annak tekintetében, hogy a kiegészítő tájékoztatás kérésekre adott ajánlatkérői válaszokból ismerte meg azokat a tényeket és ellentmondásokat, amelyeket a kérelmében kifogásolt. A Döntőbizottság megállapította, hogy a kérelmező a kifogásolt hiányokat, ellentmondásokat már korábban érzékelte, erre figyelemmel nyújtotta be a kiegészítő tájékoztatáskéréseket. Maga a kérelmezői előadás is azt tartalmazza, hogy a hiányokat feltárta, és ezeket a hiányokat a kiegészítő tájékoztatás tette egyértelművé és bizonyossá.

100. A Döntőbizottság rögzíti, hogy a kérelmező a kiegészítő tájékoztatáskérésekre adott válaszokból nem szerzett tudomást új tényekről, kizárólag az általa már a dokumentáció áttekintésekor érzékelt hiányok és ellentmondások tekintetében kapott választ. E körülmény viszont nem tekinthető olyan új ténynek, amelyre a jogsértés tekintetében a tudomásszerzését alapozhatja. Az ajánlatkérő a kiegészítő tájékoztatáskérésekre adott válaszai nem módosították a közbeszerzési dokumentációt, erre figyelemmel így módon sem juthatott a kérelmező olyan információk birtokába, amelyekre a tudomásszerzését alapíthatja. A kiegészítő tájékoztatás iránti kérelmekre adott ajánlatkérői válaszok csupán megerősítették a kérelmező által korábban már felismert hiányosságok fennállását, azokról azonban a kérelmező nem ekkor szerzett először tudomást, hanem a dokumentáció áttekintésekor ismerte fel őket. A kiegészítő tájékoztatáskérések – a kérelmező által előadottak alapján is alátámasztottan – kizárólag a teljes bizonyosság megszerzésére vonatkoztak, arra nézve, hogy a hiányolt dokumentumok és adatok az ajánlatkérő birtokában vannak-e, csak nem kerültek kiadásra, vagy ténylegesen nem készültek el. E körülmény tisztázására szolgáltak a kiegészítő tájékoztatási kérések.

101. A Döntőbizottság ennek tekintetében rámutat arra, hogy a Kfv.VI.35.802/2012/5. számú ítéletben a Kúria elvi élel kimondta, hogy a tudomásszerzés nem az a nap, amikor a jogellenesség teljes bizonyosságban a kezdeményező tudomására jut, hanem az a nap, amikor az eljárás megindításához szükséges tényekről értesül. Jelen esetben maga a kérelmező is nyilatkozatában elismeri, hogy a dokumentáció áttekintésekor már észlelte a hiányokat.

102. A Döntőbizottság rögzíti, hogy a Kbt. a jogorvoslati határidők számítása során objektív szempontrendszer alkalmaz, amelynek kiindulópontja a vélelmezett jogsértés megtörténeke időpontja, illetve az arról való tudomásszerzés időpontja, és nem az adott jogsértéssel kapcsolatos teljes bizonyosság megszerzése. A jogorvoslati határidők kezdő időpontját ezért nem befolyásolja az, hogy a kérelmező a jogsértésről mikor győződik meg teljes bizonyossággal.

103. A Döntőbizottság hangsúlyozza, hogy a jogorvoslati határidők rendeltetése a jogviták ésszerű időn belüli rendezésének biztosítása, valamint a közbeszerzési eljárások kiszámíthatóságának és jogbiztonságának fenntartása. E célokkal összeegyeztethetetlen lenne olyan értelmezés elfogadása, amely szerint a határidők kezdő időpontja a kérelmező szubjektív álláspontjához igazodna. Ellenkező esetben a jogorvoslati határidők kezdete a kérelmező mérlegelésétől függhetne, amely a jogvesztő határidők rendeltetését kiüresítené, és a jogbiztonság követelményét sértené.

104. A kérelmező által hivatkozott jogszabálysértések a közbeszerzési eljárás előkészítésével, illetve a közbeszerzési dokumentumok jogszerű kialakításhoz kapcsolódnak. A Kbt. 28. § (1)-(2) és (4) bekezdései olyan kötelezettségeket írnak elő az ajánlatkérő számára, amelyeknek az eljárás megindítását megelőzően, illetve legkésőbb a felhívás közzétételkor, a dokumentáció rendelkezésre bocsátásakor kell megfelelnie az ajánlatkérőnek. E kötelezettségek esetleges megsértése ezért – amennyiben arra sor kerül – legkésőbb az eljárást megindító felhívás közzétételkor és a közbeszerzési dokumentumok hozzáférhetővé válásának időpontjában bekövetkeznek. Erre figyelemmel a Kbt. hivatkozott rendelkezéseinek megsértése a felhívásból és közbeszerzési dokumentumokból állapíthatók meg.

105. A kiegészítő tájékoztatáskérésre adott ajánlatkérői válasz az eljárás folyamatában tett olyan jognyilatkozat, amely a közbeszerzési dokumentumok értelmezését, pontosítását vagy kiegészítését szolgálja. A kérelmező által hivatkozott, a Kbt. 28. §-ban foglalt rendelkezések sérelme jelen esetben nem a kiegészítő tájékoztatás megadásával, hanem a közbeszerzési dokumentumok eredeti tartalmával összefüggésben valósult meg.

106. A tudomásszerzés szempontjából annak van jelentősége, hogy a kérelmező mikor jutott olyan információk birtokába, amelyek alapján a kifogásolt dokumentációs rendelkezések tartalma és azok feltételezett jogellenessége felismerhető volt. Amennyiben a kérelmező által sérelmezett feltételek már a felhívás, illetve a közbeszerzési dokumentumok közzétételkor megismerhetők voltak, úgy a jogsértés felismerésének lehetősége is ettől az időponttól fennállt. A kiegészítő tájékoztatás a már ismert dokumentáció értelmezését, megerősítését szolgálta, azonban nem keletkeztet új tudomásszerzési időpontot.

107. A Döntőbizottság a rendelkezésre bocsátott dokumentumok alapján megállapította, hogy a kérelmező a 2026. június 18. napján előzetes vitarendezési kérelmet nyújtott be a jogorvoslati kérelemmel azonos tárgyban. Az ajánlatkérő az előzetes vitarendezési kérelmet 2026. június 23. napján, mint elkésettet, elutasította.

108. A Döntőbizottság osztotta az ajánlatkérő álláspontját az előzetes vitarendezési kérelem elkésettség okán történő elutasítása tekintetében. Erre figyelemmel a Döntőbizottság megállapította, hogy a tárgyi jogorvoslati határidők vizsgálatánál az előzetes vitarendezési kérelemre adott ajánlatkérői válasz időpontja nem vehető figyelembe, arra tudomásszerzés nem alapítható.

109. A Döntőbizottság rögzíti, hogy a kérelmező a tárgyi eljárásban a 2026. április 20. napján közzétett ajánlati felhívást, valamint közbeszerzési dokumentumokban foglaltakat vitatja. A Kbt. 148. § (7) bekezdésben foglaltakra tekintettel a tudomásszerzés napja a jogellenes tartalmú, a közbeszerzési eljárást megindító hirdetmény közzétételének, a közbeszerzési dokumentumok esetében azok rendelkezésre bocsátásának napja, amely a tárgyi eljárásban 2026. április 20-a.

110. A Kbt. 148. § (3) bekezdése értelmében a kérelem – a (4), (5) és (9) bekezdés szerinti eltéréssel – a jogsértésnek a kérelmező tudomására jutásától számított tizenöt napon belül nyújtható be. A Kbt. 148. § (5) bekezdése értelmében az ajánlati felhívással, a közbeszerzési dokumentumokkal, illetve ezek módosításával kapcsolatban az – adott esetben módosított – ajánlattételi határidő lejártá előtti ötödik napig lehet kérelmet benyújtani, de ha a (3) vagy (4)

bekezdés szerinti határidő ennél később jár le, akkor a kérelmező a (3) és (4) bekezdés szerinti időpontig jogosult kérelmet előterjeszteni. Tárgyi eljárásban az ajánlattételi határidő 2026. június 23. 14:00 órában került előírásra. A kérelmező jogorvoslati kérelmét 2026. június 24. napján nyújtotta be.

111. A Döntőbizottság a fentiekre tekintettel megállapította, hogy a kérelmező által előterjesztett első kérelmi elem valamennyi rész tekintetében elkésztett, a jogvesztő határidő lejártát követően került benyújtásra. A jogorvoslati kérelmi elem érdemi vizsgálatának eljárásjogi akadályai vannak, ezért a Döntőbizottság a jogorvoslati kérelmi elemet érdemben nem vizsgálta.

112. A Döntőbizottság ezt követően – mind a két rész tekintetében – a második kérelmi elemet vizsgálta, melyben a kérelmező annak megállapítását kérte az az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 28. § (1) bekezdésére figyelemmel a Kbt. 50. § (4) bekezdését, mert a közbeszerzés megfelelő előkészítése elmaradt, ajánlatkérő a közbeszerzési eljárás előkészítése során nem tette meg a szükséges intézkedéseket ahhoz, hogy a gazdasági szereplők képesek legyenek műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható és gazdasági szempontból reális ajánlatot adni, ezáltal sérültek a verseny tisztaságára, a gazdasági szereplők esélyegyenlőségére és egyenlő elbánására vonatkozó alapelvek.

113. A kérelmező kérelmében a jogsértő esemény időpontjaként 2026. április 20. napját, az eljárást megindító felhívás közzétételének napját jelölte meg. A jogsértés tudomására jutásának időpontjaként a kiegészítő tájékoztatáskérésre adott ajánlatkérői válasz kézhezvételének napját, 2026. június 15. napját jelölte meg.

114. A Döntőbizottság ebben az esetben is megvizsgálta, hogy a kérelmező által megjelölt jogsértés tekintetében a kiegészítő tájékoztatáskérésre adott ajánlatkérői válasz kézhezvételének napja, 2026. június 15. napja, mint a tudomásszerzés időpontja helytálló-e.

115. A Döntőbizottság rögzíti, hogy a kérelmező a Kbt. 50. § (4) bekezdésének megsértésére alapított jogsértési kérelmét a Kbt. 28. § (1) bekezdésének megsértésére vezeti vissza, arra alapítja. A kérelmező érvelése szerint az ajánlati felhívás, illetve a közbeszerzési dokumentumok előkészítése során elkövetett, a Kbt. 28. § (1) bekezdésébe ütköző mulasztások eredményezték azt, hogy az ajánlati felhívás és a közbeszerzési dokumentumok nem feleltek meg a Kbt. 50. § (4) bekezdésében foglalt követelményeknek. A Döntőbizottság megállapította, hogy a Kbt. 50. § (4) bekezdésének megsértésére alapított kérelmi elem önálló ténybeli és jogi alapokkal nem rendelkezik, hanem kizárólag a Kbt. 28. § (1) bekezdésének megsértéséből levezetve, arra épülve került előterjesztésre. Erre figyelemmel a két kérelmi elem egymástól nem választható el, azok szoros tárgyi és jogi összefüggésben állnak. Ezt támasztja alá maga a kérelmező is, aki kérelmében kifejezetten arra hivatkozott, hogy a jelen közbeszerzési eljárásban a Kbt. 50. § (4) bekezdésének megsértése a Kbt. 28. § (1) bekezdésének megsértése folytán következett be.

116. A Döntőbizottság a Kbt. 28. § (1) bekezdésének megsértésére alapított kérelmi elemet elkésztettnek minősítette, mivel megállapította, hogy a kérelmező e jogsértés tekintetében a jogorvoslati kérelmet a Kbt.-ben meghatározott jogvesztő határidőn túl terjesztette elő. Tekintettel arra, hogy a Kbt. 50. § (4) bekezdésének megsértésére alapított kérelmi elem nem önálló jogsértésként, hanem a Kbt. 28. § (1) bekezdésének állított megsértésére épülő, attól

elválaszthatatlan jogi konstrukcióként került előterjesztésre, a Kbt. 28. § (1) bekezdésére vonatkozó kérelmi elem elkésettsége szükségszerűen kihat a második kérelmi elemre is. Ennek megfelelően a Döntőbizottság megállapította, hogy a Kbt. 50. § (4) bekezdésének megsértésére alapított kérelmi elem önállóan nem bírálható el, ezért elkésettnek minősül.

117. A Döntőbizottság a fentiekre tekintettel megállapította, hogy a kérelmező által előterjesztett második kérelmi elem valamennyi rész tekintetében elkésett, a jogorvoslati kérelmi elem érdemi vizsgálatának eljárásjogi akadálya van, ezért a Döntőbizottság a jogorvoslati kérelmi elemet érdemben nem vizsgálta.

118. A Kbt. 145. § (1) bekezdése szerint a Döntőbizottság eljárására az Ákr. rendelkezéseit kell alkalmazni e törvény, valamint az e törvény felhatalmazása alapján alkotott végrehajtási rendelet kiegészítő vagy eltérő rendelkezéseinek figyelembevételével.

119. Az Ákr. 46. § (1) bekezdés a) pontja szerint a hatóság a kérelmet visszautasítja, ha az eljárás megindításának jogszabályban meghatározott feltétele hiányzik, és e törvény ahhoz más jogkövetkezményt nem fűz.

120. Az Ákr. 47. § (1) bekezdés szerint a hatóság az eljárást megszünteti, ha
a) a kérelem visszautasításának lett volna helye, annak oka azonban az eljárás megindítását követően jutott a hatóság tudomására.
c) az eljárás okafigyottá vált.

121. A Döntőbizottság, a jogvesztő határidőt követően benyújtott jogorvoslati kérelemre tekintettel, a megindított jogorvoslati eljárást a Kbt. 148. § (10) bekezdésére, valamint a Kbt. 145. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Ákr. 46. § (1) bekezdés a) pontjára tekintettel az Ákr. 47. § (1) bekezdés a) pontja alapján megszüntette.

122. A Döntőbizottság az eljárási költségek viseléséről az Ákr. 125. § (1) bekezdése, illetve a Kbt. 151. § (8) bekezdése alapján rendelkezett. Ha a Döntőbizottság a jogorvoslati eljárást megszünteti, az igazgatási szolgáltatási díj a kérelmezőnek visszajár.

A kérelmező 600.000.-Ft igazgatási szolgáltatási díj megfizetését igazolta. A Döntőbizottság a jogorvoslati eljárást annak elkésettségére tekintettel érdemi vizsgálat nélkül megszüntette, így a Döntőbizottság az igazgatási szolgáltatási díj teljes összegének a kérelmező részére történő visszautalásáról intézkedett.

A jogorvoslati eljárás megszüntetése esetén, a kérelem érdemi vizsgálatának hiányában az eljárás költségeit az viseli, akinél azok felmerültek az Ákr. 125. § (1) bekezdése szerint.

123. A Döntőbizottság hatásköre és illetékessége a Kbt. 145. § (2)-(5) bekezdésein alapul.

124. A végzés elleni önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 114. § (1) bekezdésére tekintettel a Kbt. 169. § (1) bekezdése biztosítja. A Döntőbizottság tájékoztatja a feleket, hogy jelen végzés közigazgatási perben történő felülvizsgálatára a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 12. § (1) bekezdés és a 13. § (3) bekezdés a) pont aa) alpont szerint a Fővárosi Törvényszék kizárólagosan illetékes. A jogi képviselő a Kp. 27. § (1) bekezdése alapján kötelező. A kereseti kérelem elektronikus úton történő benyújtása a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól

szóló 2023. évi CIII. törvény (Dáptv.) 19. § (1) bekezdése és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdése alapján kötelező.

Budapest, 2026. augusztus 5.

Dr. Pálffy Katalin sk
a tanács elnöke

Berekméri Ágnes sk
közbeszerzési biztos

Dr. Petró Szilvia sk
közbeszerzési biztos

A kiadmány hitelül:

Liszi Barbara
titkársági ügyintéző

Kapják:

1. Ajánlatkérő képviselője (kizárólag elektronikus úton)
2. Kérelmező képviselője (kizárólag elektronikus úton)
3. Közbeszerzési Hatóság Titkársága (kizárólag elektronikus úton)
4. Nemzeti Fejlesztési Központ (kizárólag elektronikus úton)