**TERVPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ**

„**Wolff Palota – Hotel létesítése a Dósa Nádor téren**”

– tárgyú nyílt tervpályázati eljárás

**Kiíró: Cívis Ház Zrt.**

**2025.**

**tájékoztató adatok**

* 1. **Az ajánlatkérő megnevezése:**

Cívis Ház Zrt. (a továbbiakban: „Kiíró” vagy „Ajánlatkérő”)

Székhely: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.

Internetcím: [www.civishaz.hu](http://www.civishaz.hu)

Tel.: +36 52503111

Fax: +36 52503114

* 1. **A tervpályázat pontos címe, tárgya, célja és jellege:**
     1. **A Tervpályázat címe: Wolff Palota – Hotel létesítése a Dósa Nádor téren**
     2. **A Tervpályázat tárgya és célja:**

A Tervpályázat kiírója a közelmúltban megvásárolta a fejlesztés helyszínéül szolgáló ingatlant, azzal a céllal, hogy Debrecen városközpontjában új idegenforgalmi szolgáltatás helyszínét teremtse meg. A cél az, hogy az épület fekvését, egyedi hangulatát, századfordulós architektúráját megőrizve, kihasználva és továbbfejlesztve olyan egyedi hangulatú bensőséges kereskedelmi szálláshely szolgáltatást hozzon létre, mely magas színvonalú kiegészítő helyszínt és alternatívát kínál a városba települt, illetve itt fejlesztést tervező szállodaláncok illetve szállodaüzemeltetők számára.

A fejlesztés főbb elemei:

* Az épület hasznos alapterületének bővítése
* Önálló kereskedelmi szálláshely (hotel) kialakítása (serviced apartment/extended stay szobaegységekkel)
* Földszinten önálló kereskedelmi/vendéglátó terek kialakítása
* Vendéglátó teraszok kialakítása

Az érintett épület főbb mennyiségi adatai:

elhelyezkedés: Debrecen, Dósa nádor tér 10. (hrsz.: 8520)

beépített alapterület: 610 m2

összes hasznos alapterület: 1193 m2 (pince+földszint+1. emelet)

telekméret: 619 m2

* + 1. **A Tervpályázat célja:**

A dokumentációban megfogalmazott tervezési program megvalósítására pályázati formában keresi a Kiíró a legjobb tervet és ez alapján a feladat tervezésére legalkalmasabb tervezőt, annak érdekében, hogy a létesítmény az 1.2.2. pontban meghatározott feltételeknek legjobban megfelelő, magas szintű építészeti és üzemeltetési megoldással valósulhasson meg.

* + 1. **Tervpályázat jellege:**

a) A tervpályázat jellege: tervpályázat

b) A tervpályázati eljárás formája: uniós értékhatárt elérő, nyílt eljárás

c) A tervpályázat: nyílt és titkos

d) A tervpályázat lebonyolítása

* a Közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény (a továbbiakban: Kbt.),
* a tervpályázati eljárásokrólszóló 310/2015.(X.28.) Korm. rendelet,
* közbeszerzési és tervpályázati hirdetmények feladásának, ellenőrzésének és közzétételének szabályairól, a hirdetmények mintáiról és egyes tartalmi elemeiről, valamint az éves statisztikai összegezésről szóló 44/2015. (XI. 2.) MvM rendelet,
* az elektronikus közbeszerzés részletes szabályairól szóló 424/2017 (XII.19.) Korm. rendelet (a továbbiakban úgyis mint EKR), valamint
* a jelen tervpályázati kiírás előírásai

szerint történik.

* 1. **A tervpályázaton való részvétel feltételei:**

A tervpályázaton azon természetes-, vagy jogi személy, egyéni cég vagy személyes joga szerint jogképes szervezet (továbbiakban Pályázó) vehet részt, aki, illetve amely a tervpályázati kiírásban meghirdetett feladat elkészítésére vállalkozik alábbiak szerint:

1. a Pályázó azzal, hogy pályaművét benyújtotta, a jelen tervpályázati kiírás feltételeit magára nézve kötelezőnek elfogadta;
2. nyilatkozik arról, hogy a vele szemben a vonatkozó érvényes magyar jogszabályokban megfogalmazott összeférhetetlenségi okok egyike sem áll fenn (a 310/2015. (X.28.) Korm. rendelet 18.§ (3) és (4) bekezdése);
3. nyilatkozik arról, hogy szakmai tevékenysége körében – három évnél nem régebben meghozott jogerős ítéletben megállapított – jogszabálysértést nem követett el;
4. nyilatkozik arról, hogy a pályázatot benyújtó(k)nak van legalább egy fő építész, egy fő épületgépész és egy fő tartószerkezeti tervezője, aki saját országában, vagy abban az országban, ahol munkáját végzi jogosult hivatalos építész, épületgépész és tartószerkezeti tervezői munkavégzésre;
5. elfogadja, hogy a győztes Pályázókkal az Ajánlatkérőnek csak abban az esetben van lehetősége szerződést kötni, amennyiben tervezési jogosultságuk a Magyar Építész és/vagy Mérnök Kamaránál akkreditálásra kerül, vagy a tervezésbe olyan magyar tervezőirodát von be partnerként, amely rendelkezik a szükséges jogosultságokkal. A szerződéskötéskor meglévő akkreditált tervezői jogosultság vagy akkreditált jogosultsággal rendelkező partner megléte a Pályázó felelőssége;
6. a pályamű szerzőit név szerint megnevezte, és a megnevezett szerző(k) a tervezési feladat ellátására jogosultak;
7. a tervpályázat eredményhirdetésének időpontjában a szerzőkkel a feladat továbbtervezésére érvényes szerződéses megállapodással, vagy munkaszerződéssel rendelkezik;
8. elfogadja, hogy a tervpályázaton csak egy pályaművel vehet részt. A társszerzők és a szerzők munkatársai (a vonatkozó etikai normák betartásával) több pályamű elkészítésében is közreműködhetnek;
9. felhatalmazza az Ajánlatkérőt, hogy a pályamű egy példányát a tervpályázat tárgyának kulturális jelentőségére tekintettel megőrzi és kiállíthatja;
10. nyilatkozik, hogy a tervezési feladat elkészítésére vállalkozik és arra alkalmas;
11. vállalja, hogy a tervpályázat titkosságát megőrzi.

A tervezőknek rendelkezniük kell saját országukban, vagy abban az országban, ahol a munkájukat végzik, érvényes, hivatalos, a fentiekben meghatározott vagy azzal egyenértékű tervezői jogosultsággal vagy a megfelelő végzettséggel és előírt idejű tapasztalattal.

A Kiíró felhívja a Pályázók figyelmét, hogy a nyertes Pályázázat megjelölt építész, épületgépész és tartószerkezeti szakembereknek a Kiíróval kötött tervezési szerződés teljesítésében személyesen közre kell működniük.

A Kiíró felhívja a Pályázók figyelmét, hogy a hatályos magyar jogszabályok alapján, amennyiben a tervpályázatot követő közbeszerzési eljáráson nyertes Pályázó nem rendelkezik Magyarországon érvényes jogosultsággal, úgy a szerződés megkötésének előfeltételeként a tervezői jogosultságát vagy honosítania kell a Magyar Mérnök Kamaránál vagy a Magyar Építész Kamaránál, vagy magyarországi jogosultsággal rendelkező partner bevonásával kell biztosítania a tervezői jogosultságot.

* 1. **A tervpályázat résztvevőjének (szerzőjének) társtervezője, munkatársa**

**az lehet,** akivel szemben a 310/2015.(X.28.) Korm. rendelet 17.§ (3), valamint 18.§ (3) és (4) bekezdése szerinti kizáró okok egyike sem áll fenn. A társtervezők és a szerzők munkatársai több pályázatban is közreműködhetnek.

* 1. **A Bírálóbizottság kizárja a tervpályázatból**

- akinek pályaműve az eljárást megindító felhívásban megjelölt határidő után kerül benyújtásra az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben,

- azt a pályaművet, amely a dokumentációban meghatározott tartalmi követelményeket nem teljesíti,

- akinek pályaműve nem tartalmazza a pályázati dokumentációban meghatározott kötelező tartalmi elemeket,

- a titkosságot sértő pályaművet,

- azt a pályaművet, amelynek szerzőivel szemben a 310/2015.(X.28.) Korm. rendelet 17. § (3) bekezdése és a 18. § szerinti kizáró ok fennáll,

- a tervpályázati kiírásban meghatározott „részvételi feltételek”-et nem teljesítő Pályázókat

- azt a pályaművet, amelynek szerzőivel szemben fennálló összeférhetetlenségből eredő versenytorzulást a pályamű kizárásán kívül nem lehet más módon orvosolni.

A Bírálóbizottság a pályázatok bontását követően kizárhatja az eljárásból azt a Pályázót, akinek pályaműve a formai követelményeket nem teljesíti, feltéve, hogy a formai hiba a pályamű bírálatát ellehetetleníti.

Amennyiben a Pályázókkal, szerzőkkel, vagy munkatársakkal kapcsolatban a zárójelentés elfogadása, vagy a Pályázó személyének megismerése után merül fel a 310/2015.(X.28.) Korm. rendelet 17. § (3) bekezdése és a 18. § szerinti kizáró ok, az érintett pályaművet a tervpályázatból utólag ki kell zárni. A kizárás a korábban megállapított rangsorolást és díjakat nem befolyásolja, a kizárt Pályázó díja nem kerül kiadásra. Az ajánlattételre felhívni javasolt Pályázó kizárása esetén a Bírálóbizottság a rangsorban következő Pályázót ajánlhatja ajánlattételre felhívni a tervpályázatot követő hirdetmény nélküli tárgyalásos közbeszerzési eljárásban.

A Bírálóbizottság eredménytelennek minősítheti a tervpályázatot, ha egyetlen pályaművet sem talál díjazásra vagy megvételre alkalmasnak. A Bírálóbizottság a zárójelentésben fogalmazza meg az eredménytelenség indokát, és javaslatot tehet a tervpályázat megismétlésének és lebonyolításának módjára.

* 1. **A teljes tervpályázati dokumentáció elektronikus elérésének módja:**

Ajánlatkérő a pályázati tervdokumentációt kizárólag az Elektronikus Közbeszerzési Rendszeren keresztül teszi közzé. A dokumentáció nyilvános, azt a rendszerben történő regisztrációt követően bármely érdekelt gazdasági szereplő térítésmentesen letöltheti. Az EKR rendszer elérési útja: <http://ekr.gov.hu>

Az eljárás során keletkező – Pályázókat érintő – dokumentumokat Ajánlatkérő elektronikus úton az EKR-en keresztül egyidejűleg juttatja el minden gazdasági szereplő számára.

* 1. **A pályaművek benyújtásának helye, határideje és módja:**

A pályaműveket elektronikus úton az EKR-en keresztül kell benyújtani az eljárást megindító felhívásban meghatározott időpontig.  **Pályázó felelőssége, hogy a benyújtott pályamű semmilyen, a Pályázóra vonatkozó információt, vagy adatot nem tartalmazhat, a titkosság követelményét nem sértheti!**

A pályamű kötelező tartalmi elemei „A Pályázónak a következő terveket és egyéb dokumentumokat kell elkészíteni és benyújtani” pontban foglaltakon túl:

* Kitöltött EKR ürlap formájában kiadott nyilatkozatok

A pályamű *„A Pályázónak a következő terveket és egyéb dokumnetumokat kell elkészíteni és benyújtani”* pontban foglaltakon túli fenti nyilatkozatait Ajánlatkérő EKR űrlapon kéri benyújtani.

**A Pályázónak a tervező(k), szakági tervezők személyére vonatkozó adatokat (név, cím, tervezői jogosultság száma) - különös tekintettel az építész, épületgépész és tartószerkezeti tervező vonatkozásában - az EKR felület Gazdasági szereplőkre vonatkozó információk utolsó (új) rovatában, a „Pályamű titkosított információi” rovatban kötelezően meg kell adnia.**

A pályaművek nem sérthetik a titkosságot. A pályaművet, az egyes munkarészeket névaláírással, jeligével, cégnévvel, a szerzőkre utaló emblémával, jellel vagy egyéb beazonosíthatóságot elősegítő elemmel ellátni nem szabad, továbbá gondoskodni kell arról, hogy a felcsatolt elektronikus dokumentumok semmilyen szerzőre vagy cégre utaló információt metaadatok szintjén se tartalmazzanak.

A pályamű semmilyen, a szerzők vagy azok munkahelyére vonatkozó utalást nem tartalmazhat.

A titkossági szabályt megszegő pályaművet a Bírálóbizottság az értékelésből kizárja.

* 1. **A pályaművek díjazására és megvételére szánt összeg, ezen belül a díj legnagyobb és a megvétel legkisebb összege:**

A pályaművek díjazására és megvételére nettó 5.900.000,- Ft áll rendelkezésre.

A díj legnagyobb összege: nettó 2.500.000,- Ft.

A legalacsonyabb díj összege: nettó 1.000.000,- Ft.

A megvétel legkisebb összege: nettó 300.000,- Ft.

A Bírálóbizottság a beérkezett pályázatok egymáshoz viszonyított értéke alapján a fenti értékhatárok között határozza meg a díjak és a megvételek összegét. A díjak és a megvételek a törvény szerinti mértékű ÁFA összegével emelten (bruttóban) kerülnek kifizetésre, és adóköteles bevételek. A Bírálóbizottság megfelelő színvonalú pályaművek beérkezése esetén a teljes rendelkezésre álló összeget kiadja, és törekszik arra, hogy egy nyertes Pályázót hirdessen ki.

A Bírálóbizottság eredménytelennek minősíti a pályázatot, ha egyetlen pályaművet sem talál díjazásra, vagy megvételre alkalmasnak, és csökkentheti a díjazásra, és/vagy megvételre fordított összeget, ha a tervpályázatot a hasznosíthatóság szempontjából csökkent értékűnek minősíti.

A díjazásban és megvételben részesült pályamunkák a Kiíró tulajdonába kerülnek, azokat részben vagy egészben további ellenszolgáltatás nélkül felhasználhatja a szerzői jogi előírások betartásával.

* 1. **Az összes Pályázónak adott esetben fizetett költségtérítésre vonatkozó adatok:**

Kiíró a Pályázók részére nem fizet költségtérítést.

* 1. **A Bírálóbizottság elnökének (társelnökének) és tagjainak (póttagjainak) neve és az általuk képviselt szervezet:**

A Bírálóbizottság összetétele:

Szavazásra jogosultak:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Poszt | Név | Jelölő szervezet |
| Elnök | Dr. Papp László | Debrecen Megyei Jogú Város  Önkormányzata  polgármester |
| Társelnök | Szalay Tihamér | Magyar Építész Kamara |
| Tag | Erdei Edit | Ajánlatkérő |
| Tag | Deák Krisztina | kulturális örökség védelméért  felelős miniszter által kijelölt  személy |
| Tag | Dr. Liska András | Magyar Mérnök Kamara  tartószerkezeti szakértői tag |
| Tag | Gábor István | Ajánlatkérő  Főépítész |
| Tag | Szászné Ökrös  Beáta | Ajánlatkérő |

Szavazásra nem jogosult szakértők:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Poszt | Név | Jelölő szervezet |
| műszaki szakértő | Szatmári Zsófia | DMJV Önkormányzata |
| Üzemeltetési szakértő | Dr. Fazekas Lajos | Aquaticum Debrecen Kft. |
| Műszaki szakértő | Senger-Berki Zsuzsanna | Debreceni Vagyonkezelő Zrt. |
| Műszaki szakértő | Pacza Gergely | DMJV Önkormányzata |
| Műszaki szakértő | Fehér Zoltán | Ajánlatkérő |
| Műszaki szakértő | Regele János | Ajánlatkérő |
| Közbeszerzési-, jogi szakértő | Dr. Paróczai Bernadett | Ajánlatkérő |

Póttagot Ajánlatkérő nem kíván delegálni.

A Bírálóbizottság összetételét a Kiíró a vonatkozó jogszabályok (Kbt.) valamint a 310/2015.(X.28.) Korm. rendelet előírásait betartva határozta meg.

Jelen eljárás során a felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó:

Dr. Paróczai Bernadett

Lajstromszáma: 00176

Elérhetősége: 4030 Debrecen, Balogh Mihály u. 6/a.

Email cím: kozbeszerzes@ph.debrecen.hu

* 1. **A Bírálóbizottság munkája, döntése:**

A Bírálóbizottság a vonatkozó jogszabályok, az Elnök által előterjesztett és a tagok által jóváhagyott munkaterv szerint végzi munkáját. A Bírálóbizottság döntéseit többségi szavazással hozza, munkájáról a jogi szakértő - folyamatos jegyzőkönyvet vezet.

A Bírálóbizottság a hibás koncepciójú, vagy a gyenge építészeti minőségű pályázatokat zárójelentésében részletes bírálatban nem részesíti. A Bírálóbizottság munkája nem nyilvános. A Bírálóbizottság a pályázattal kapcsolatos összegző megállapításait zárójelentésben teszi közzé.

A Bírálóbizottság döntése végleges, a döntés ellen fellebbezni nem lehet.

* 1. **A tervpályázatra vonatkozó kérdések benyújtásának, valamint a válaszok megadásának módja és határideje:**

A Kiíró az 1.13.1. pontban meghatározott időpontban helyszíni szemlét tart.

Találkozó helyszíne: Dósa nádor tér felőli (keleti) főbejárat (4024 Debrecen, Dósa nádor tér 10.)

A helyszíni bejáráson Ajánlatkérő képviselője tájékoztatja a megjelenteket a tervezendő épület főbb paramétereiről és a megrendelői elképzelésekről, ezt követően a helyszín megtekintésére kerül sor. A helyszíni szemlén Ajánlatkérő kérdésekre nem válaszol, az esélyegyenlőség biztosítása érdekében minden felmerülő kérdést kérünk írásban feltenni és arra Ajánlatkérő minden gazdasági szereplőnek egyidejűleg írásban adja meg a választ. A kérdéseket a tervpályázat időrendjében jelzett időpontig az EKR rendszeren keresztül lehet feltenni, a határidő után beérkezett kérdésekre Ajánlatkérő nem köteles válaszolni. A határidőben beérkezett válaszokat Ajánlatkérő szintén az EKR rendszeren keresztül teszi hozzáférhetővé.

A tervpályázati felhívásban, illetőleg az ajánlati dokumentációban foglaltakkal, illetve az eljárással kapcsolatban bármely gazdasági szereplő, aki az adott eljárásban Pályázó lehet kiegészítő (értelmező) tájékoztatást kérhet az Ajánlatkérőtől az EKR-en keresztül. Ajánlatkérő a kiegészítő (értelmező) tájékoztatást - a feltett kérdések szövegével, de a Pályázó megnevezése nélkül - a kérdést feltevőnek és valamennyi ajánlattevőnek közvetlenül az EKR-en keresztül megküldi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az eljárás során minden kommunikáció az EKR-en keresztül történik, telefonon, vagy papír alapon, illetve elektronikus levél útján Ajánlatkérő – az EKR tartós üzemzavarának kivételével – nem ad ki információkat!

Az üzemzavar és üzemszünet esetére alkalmazandó eljárási szabályokról az elektronikus közbeszerzési rendszer fenntartásával és működtetésével kapcsolatos szabályokról szóló 40/2017 (XII.27.) MVM rendelet az irányadó.

Az EKR működésére egyebekben az elektronikus közbeszerzés részletes szabályairól szóló 424/2017 (XII. 19.) Korm. rendelet rendelkezései irányadóak.

A kérdésekre adott válaszok a dokumentáció részét képezik.

A Kiíró legfeljebb a kérdések megválaszolásának időpontjáig a dokumentációt a bírálati szempontok és az alkalmassági követelmények kivételével módosíthatja, kiegészítheti, illetve a tervpályázat lebonyolításától visszaléphet.

A 40/2017. (XII. 27.) MvM rendelet 1. § (1) bekezdése szerint a Miniszterelnökség az EKR üzemeltetésének feladatát az EKR üzemeltetője azaz: a NEKSZT Kft. útján látja el. Ennek alapján az ajánlattevők az EKR-rel kapcsolatos hibabejelentéseiket az EKR-ben is közzétett https://ekr.gov.hu/portal/kapcsolat linken található elérhetőségek valamelyikén tehetik meg, illetve ugyanezen elérhetőségeken keresztül vehetik igénybe a rendszer használatával kapcsolatos technikai segítségnyújtást is. Az Ajánlatkérő hatásköre sem kiegészítő tájékoztatás keretében, sem egyéb kommunikáció útján nem terjed ki az EKR működtetésével, üzemeltetésével, fenntartásával kapcsolatos kérdések megválaszolására, valamint az ezekkel kapcsolatos hibák kivizsgálására és megoldására, az ilyen jellegű kiegészítő tájékoztatás kéréseket és egyéb kommunikációt az eljárás bonyolításakor figyelmen kívül hagyja.

* 1. **A tervpályázati eljárást követő szolgáltatás (tervezés) megrendeléséhez szükséges Ajánlatkérői feltételek és követelmények, határidők:**
* A Kiíró a tervpályázati eljárást követően két darab, a tervezési szolgáltatás megrendelésére irányuló, hirdetmény közzététele nélküli, tárgyalásos eljárást kíván lefolytatni (1. eljárás: vázlatterv+engedélyes terv, 2. eljárás: kiviteli terv) a jelen pályázat nyertesével/nyerteseivel (első díjazott) a Kbt. 98. § (5) bekezdése szerint. A hirdetmény közzététele nélküli, tárgyalásos eljárás(ok) tényleges lefolytatására csak a kiíró erre vonatkozó külön döntése(i) alapján kerül sor. Ajánlatkérő tájékoztatja a Pályázókat, hogy a továbbtervezésre irányuló hirdetmény nélküli tárgyalásos közbeszerzési eljárás során a feladatellátáshoz szükséges tervezői jogosultságokat a tervpályázatot követően fogja meghatározni. Ajánlatkérő fenntartja a jogot a felsorolt tervezői szakmai kompetenciák közbeszerzési eljárás során történő bővítésére, módosítására.
* A tervezés során legalább az alábbi munkarészek leszállítása szükséges, melyeknek összesen 120+150 naptári napon belül szükséges elkészülniük a szerződések hatályba lépésétől számítottan:

1. Vázlatterv + Engedélyezési terv

Vázatterv szállítási határideje: a szerződés hatályba lépésétől számított 30 napon belül.

Engedélyes tervdokumentáció szállítási határideje: a vázlatterv Megrendelő általi jóváhagyásától számított 90 nap.

A kiíró – a tárgyalásos eljárás megkezdéséig meghozott döntése alapján – kérheti, hogy a tervező már az engedélyesi tervfázis részeként készítse el a BIM megvalósítási koncepciót.

2. Kivitelezési terv

Kiviteli terv szállítási határideje (külön közbeszerzési eljárás alapján kerülhet megrendelésre): a szerződés hatályba lépésétől számított 150 nap.

A kiviteli tervszállítás első fázisaként a tervező feladata lesz – a megrendelő erre irányuló igénye esetén – a BIM megvalósítási koncepció és a BIM kézikönyv elkészítése.

Az egyes szállítási határidőktől számítottan Megrendelőnek 10 munkanapon belül van lehetősége véleményezni a tervdokumentációkat, melyről a Felek által aláírt jegyzőkönyv készül, melyben meghatározásra kerülnek a véleményezés során felmerült módosítások tervdokumentációra való átvezetésének határideje, melynek maximális ideje 10 munkanap.

Fizetési feltételek:

Megrendelő előleget nem tervez fizetni. A teljesítés során számla benyújtására a Tervezési ütemterven kívül a fentebb felsorolt tervek leszállítását követően, tervcsomagonként van lehetőség, az adott tevékenység/feladat igazolt teljesítését követően az adott tervcsomagra vonatkozó összegben.

Megrendelő rögzíti, hogy a kivitelezési tervezési folyamat során – a Megrendelő erre irányuló igénye esetén – Tervező köteles az építményinformációs modell (BIM) alapú műszaki megvalósítás rendszerének alkalmazására.

* Szerződéses biztosítékok:

A Megrendelő szerződés megerősítő mellékkötelezettségként késedelmi kötbért, meghiúsulási kötbért, valamint hibás teljesítési kötbért érvényesít.

*a) Késedelmi kötbér:* Ha a Tervező a szerződésből eredő kötelezettségeinek teljesítésével késedelembe esik, a teljesítési határidő napjától számított késedelembe esés időszakára a Tervező késedelmi naptári naponként köteles legfeljebb a késedelemmel érintett tervezési feladat nettó tervezési díja 0,5 %-ának megfelelő összegű késedelmi kötbért fizetni. Megrendelő a késedelmi kötbért valamennyi részhatáridő és a véghatáridő tekintetében külön-külön érvényesíti.

Megrendelő kiköti, hogy ha a késedelmes napok száma a 30 naptári napot meghaladja, úgy Megrendelő jogosult a szerződéstől elállni, vagy azt azonnali hatályú felmondással felmondani, amelynek gyakorlása esetén Megrendelő – a késedelmi kötbér helyett - meghiúsulási kötbért érvényesít.

*b) Meghiúsulási kötbér:* Amennyiben a Tervező nem teljesít vagy késedelme a 30 naptári napot meghaladja, illetőleg, ha a szerződés olyan okból, melyért Tervező felelős meghiúsul, Megrendelő jogosult a szerződéstől elállni, vagy azt azonnali hatályú felmondással megszüntetni. A meghiúsulási kötbér mértéke: a meghiúsulással érintett tervdokumentáció nettó tervezési díjának 20 %-a.

Megrendelő az azonnali hatályú felmondási jogát a Tervezőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatja. Az azonnali hatályú felmondás a Tervező kötbér- és kártérítés fizetési kötelezettségét nem érinti.

*c) Hibás teljesítési kötbér:* A hibás teljesítési (minőségi) kötbért Megrendelő a Tervező nem szerződésszerű teljesítése esetén érvényesíti, amennyiben a hibás teljesítésért a Tervező, vagy az általa a teljesítésbe bevont közreműködő a felelős. A hibás teljesítési (minőségi) kötbér mértéke legfeljebb a hibás teljesítéssel érintett munkarész / tervdokumentáció nettó tervezési díjának 3 %-a/alkalom. Amennyiben Megrendelő a hiba kijavítását igényli, a késedelemre megállapított mértékű kötbért kell alkalmazni a hiba közlésétől a hiba kijavításáig terjedő időtartamra.

Hibás teljesítési kötbér legfeljebb 3 alkalommal érvényesíthető, melyet követő ismételt hibás teljesítés után Megrendelő a szerződést felmondhatja, illetve attól elállhat, mely esetekben Megrendelő a már érvényesített hibás teljesítési kötbér összegével csökkentett összegű meghiúsulási kötbért érvényesít.

A késedelmi, hibás teljesítési és meghiúsulási kötbér vonatkozásában az „érintett” tervezési feladat vagy tervdokumentáció alatt a vázlatterv, az engedélyes tervek, a kiviteli tervek értendők, a kötbérszámítás alapját tehát a késedelemmel, hibás teljesítéssel, meghiúsulással érintett adott tervcsomag ellenértéke képezi. A művezetés esetén a kötbér vetítési alapot legfeljebb a teljes tervezői művezetés díja képezi.

*d) Jótállás:* A Tervező a Ptk. szabályai értelmében 24 hónap jótállási kötelezettséggel tartozik. A jótállás(ok) kezdő időpontja az engedélyezési és a kiviteli terv leszállítását követően a teljesítési igazolás(ok) Megrendelő általi kiállításának napja. A Tervező jótállási kötelezettséggel tartozik különösen azért, ha a tervek felülvizsgálata alapján, vagy a Közreműködő szervezet felszólítására a terveket módosítani szükséges, ha a tervezés tárgyát képező projekt keretében az építési beruházásra vonatkozó közbeszerzési eljárásban, az eljárást megindító felhívás visszavonására vagy az eljárást megindító felhívás, illetőleg a további közbeszerzési dokumentumok módosítására a tervekben fellelhető hiba vagy hiányosság miatt kerül sor.

Szerződő Felek rögzítik, hogy Tervező kötbérfizetési kötelezettsége nem érinti a kötbéren felüli kártérítési kötelezettségét.

Megrendelő választása szerint jogosult az esetleges – Tervező által elismert – kötbér követelését a tervezési díjba történő beszámítással érvényesíteni és azt a Tervező esedékes számlájából levonni, vagy kötbérértesítőt küldeni, mely alapján a Tervező 8 napon belül köteles a kötbért Megrendelő részére megfizetni.

* Kiíró felhívja a figyelmet, hogy a hatályos magyar jogszabályok (266/2013 (VII.11.) Korm. rendelet) alapján, amennyiben a Tervpályázatot követő hirdetmény nélküli tárgyalásos közbeszerzési eljáráson nyertes Pályázó (ajánlattevő) nem rendelkezik Magyarországon érvényes, az adott tervezői területre vonatkozó jogosultsággal, úgy a tervezési szerződés megkötésének előfeltételeként jogosultságát magyarországi tevékenység folytatásához (jogi személy vagy természetes személy vonatkozásában) szükséges eljárásban bejelentenie vagy engedélyeztetnie kell az illetékes Kamaránál (266/2013 (VII.11.) Korm. rendelet 40. §-42. §), vagy magyarországi tervezői jogosultsággal rendelkező szakember bevonásával kell biztosítania a tervezői jogosultságot.
  + 1. **Tervpályázati határidők:**

A Tervpályázat részletes időprogramja:

|  |  |
| --- | --- |
| Helyszíni szemle időpontja: | 2025.06.11. 10:00 óra |
| Kérdések feltételének határideje: | 2025.06.16. |
| Kérdésekre adott válaszok határideje: | 2025.06.30. |
| Pályaművek beadásának határideje: | 2025.08.12., 14.00 óra |
| Pályázatok bontásának időpontja: | 2025.08.12., 15.00 óra |
| Pályázat eredményének kihirdetése, zárójelentés átadása:  Ajánlatkérő a zárójelentést az EKR rendszeren keresztül is megküldi! | 2025.09.12. |

* 1. **A tervpályázati eljárásra vonatkozó jogszabályok megnevezése:**
* A tervpályázat jellege: NYÍLT, EGYFORDULÓS
* A tervpályázati eljárás formája: TERVPÁLYÁZAT
* A tervpályázat: TITKOS
* Jogszabályok:
  + a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény
  + a tervpályázati eljárásokról szóló 310/2015. (X. 28.) Korm. rendelet
  + a közbeszerzési és tervpályázati hirdetmények feladásának, ellenőrzésének és közzétételének szabályairól, a hirdetmények mintáiról és egyes tartalmi elemeiről, valamint az éves statisztikai összegezésről szóló 44/2015. (XI. 2.) MvM rendelet
* az elektronikus közbeszerzés részletes szabályairól szóló 424/2017 (XII.19.) Korm. rendelet. (EKR rendelet)
  1. **A nyelvhasználatra vonatkozó részletes szabályok:**

A pályaműveket magyar nyelven kell benyújtani.

* 1. **A pályaművek elbírálására, illetve rangsorolására, az eljárás menetére vonatkozó tájékoztatás:**

A tervpályázat eredményhirdetése, és nyilvános ismertetése:

A Bírálóbizottság döntése alapján a Kiíró az 1.13.1. pontban meghatározott időpontban a pályázat eredményét kihirdeti, és a pályázati díjakat illetve megvételeket, a díjazott és megvételt nyert művek szerzőinek (vagy azok meghatalmazottjainak) az arra vonatkozó megállapodások megkötését követően legkésőbb az eredményhirdetést követő 30 banki napon belül megfizeti.

A pályázat eredményhirdetése nyilvános. Kiíró lehetővé teszi, hogy a MÉK vonatkozó előírásai szerint a pályázat eredménye megjelenjen a Magyar Építész Kamara honlapján. A pályázat zárójelentését a Kiíró minden Pályázónak postán megküldi.

A Kiíró a beérkezett pályamunkákat nyilvánosan – később meghatározott helyen és időpontban – bemutathatja.

* 1. **A pályaművekre vagy annak egyes részeire vonatkozó felhasználási jogok Ajánlatkérő általi megszerzésével kapcsolatos tájékoztatás:**

A díjazásban és megvételben részesült pályamunkák a Kiíró tulajdonába kerülnek, aki a tervezési program véglegesítése céljából további ellenszolgáltatás nélkül azokat felhasználhatja.

A díjazott és megvételben részesült pályaművek szerzői - a végleges tervezési program kidolgozására pályaművük beadásával szerzői művük felhasználási engedélyét megadják.

A díjazásban és megvételben részesült pályamunkákkal, mint szerzői jogi védelem alá eső valamennyi alkotásokkal kapcsolatban a Kiíró további ellenszolgáltatás nélkül határozatlan idejű, korlátlan és kizárólagos felhasználási jogot szerez a szerzői jogok vonatkozásában [különös tekintettel a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. (Szjt.) 46. § szerinti harmadik személyre átruházhatóság jogára, valamint a 47. § szerinti, a mű átdolgozhatóságához, átdolgoztathatóságához és a mű többszörözéséhez való felhasználási jogosultságra is]. A díjazás és megvétel összege a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény V. fejezete szerinti, a jelen bekezdésben hivatkozott tartalmú felhasználás és a vagyoni jogok Kiíró általi megszerzésének megfelelő ellentételezését jelenti.

1. **Részletes program (külön mellékelve)**
2. **A költségbecslést alátámasztó költségvetési összesítő tábla, amely a pályázatok értékelését segíti:**

A 9.1. pontban kiadott „Költségvetési összesítő tábla” mint táblarendszer alkalmazása kötelező, de kitöltése során azokat a sorokat kell értelemszerűen kitölteni, amelyek az adott projektelemnél relevánsak. A táblázat módosítható, kiegészíthető (sorok törölhetők, illetve új releváns sor beilleszthető). A költségbecslést a tervezési program szerinti mindkét változatra el kell készíteni.

A költségbecslés alsorait számítással célszerű alátámasztani (mennyiségi egység x becsült egységár).

Természetszerűleg a költségvetési fősorokban már csak a naturáliák nélküli becsült költség szerepeltetendő.

A költségvetést nettó összegben kell összeállítani (ÁFA nélkül).

A költségvetés összeállítása során elvárt feladat, hogy az adott projekthez kapcsolódó költségbecslésben minden, a kivitelezés során várható költség figyelembe vételre kerüljön.

A költségkorlát felső határa 1.700 m2 összes hasznos alapterületű fejlesztési változatot feltételezve nettó **1.300.000.000 Ft**, melynek betartását lehetőség szerint kérjük figyelembe venni. A költségkorlát a mobil bútorozás és a nem beépített mobil belsőépítészeti befejező munkák nettó **200.000.000 Ft**-os költségkeretét nem tartalmazza, de a pályázatban ezekre is javaslatot kell tenni.

1. **A szabadalmi bejelentés alatt álló munkarészek megjelölésének módja:**

Amennyiben a beadott pályamű a szerző szabadalmi oltalom vagy szabadalmi bejelentés alatt álló műszaki megoldását tartalmazza, úgy erről – a megoldás tartalmának megnevezése nélkül – az EKR űrlapként rendelkezésre álló nyilatkozatmintában a szerzőnek nyilatkoznia kell.

1. **A pályaművek elbírálásának a tervpályázat tárgya szerinti sajátos szakmai szempontjai:**

**Építészet, városrendezés:**

1. Az épület belső tereinek és közvetlen környezetének funkcionális használhatósága, építészeti és idegenforgalmi színvonala.
2. Az épület hasznosítása és megfelelő bővítése, átalakítása és építészettörténeti értékeinek bemutatása. Az avult funkcionális és szerkezeti elemek kiiktatásával új idegenforgalmi funkció beillesztése az épületbe.
3. A tervezett belső és külső funkciók együttesének integrálása a környező közterületekbe.
4. Az építészeti és képzőművészeti elemek, a kerttervezés és a településtervezés együtt kezelése.
5. A beavatkozások városképi megjelenése, az egységes és nagyvonalú építészeti-városépítészeti arculatra való törekvés, az épület karakterének és értékes elemeinek megtartása, megidézése.
6. A közterületi és belső terek kapcsolatainak optimális kialakítása.
7. A terület adottságainak minél alkalmasabb kihasználása.
8. Innovatív, a XXI. századi követelményeknek maradéktalanul megfelelő, de a költségkorlátokat figyelembe vevő építészeti-belsőépítészeti megoldások alkalmazása, a meglévő épület értékeinek kontinuitását figyelembe véve.
9. A megvalósult közterületi rekonstrukció eredményeinek ismeretében javaslat készítése a feltöltőforgalom biztosítására.
10. A funkciók és technológák kiszolgálását biztosító gépészeti-légtechnikai kialakítása, a berendezések optimális, az épület építészeti, szerkezeti és városképi értékeit nem negatívan befolyásoló kialakítása.

**Megvalósíthatóság, gazdaságosság:**

1. Olyan anyagok, szerkezetek és technológiák alkalmazása, melyek rendelkezésre állása kockázatmentesen, folyamatosan, minél hosszabb távon biztosított úgy a megvalósítás, mint a fenntartás időszakában.
2. A beavatkozás megvalósíthatóságának gazdaságossága, integrálása a meglévő épület szerkezeti- és térrendszerébe.
3. Infrastrukturális ellátás biztosíthatósága
4. Gazdaságos üzemeltethetőség.
5. A lejáró életciklusú, vagy meghibásodó elemek és szerkezetek gyors, legkisebb beavatkozással, gazdaságosan megvalósítható javítása, cseréje, fejlesztése.

**6. A formai és tartalmi előírások:**

A Kiíró a következő alapadatokat és térképeket biztosítja:

Tervezési Program

Dósa n. t. 10. 8520 hrsz alaptérkép 2025.pdf

Debrecen Wolff palota 8520 hrsz Tartószerk. szakvél.pdf

Debrecen Wolff palota 8520 hrsz Talajvizsgálati jel.pdf

Debrecen Wolff palota 8520 hrsz kuzmualap A4-1000.pdf

Debrecen Wolff palota 8520 hrsz felmérés - Udvari D Homlokzat.dwg

Debrecen Wolff palota 8520 hrsz felmérés - tetőalaprajz.dwg

Debrecen Wolff palota 8520 hrsz felmérés - pincealaprajz.dwg

Debrecen Wolff palota 8520 hrsz felmérés - padlástéri alaprajz.dwg

Debrecen Wolff palota 8520 hrsz felmérés - NY Homlokzat.dwg

Debrecen Wolff palota 8520 hrsz felmérés - K Homlokzat.dwg

Debrecen Wolff palota 8520 hrsz felmérés - földszinti alaprajz.dwg

Debrecen Wolff palota 8520 hrsz felmérés - emeleti alaprajz.dwg

Debrecen Wolff palota 8520 hrsz felmérés - É Homlokzat.dwg

Debrecen Wolff palota 8520 hrsz felmérés - D Homlokzat.dwg

Debrecen Wolff palota 8520 hrsz felmérés - C-C metszet.dwg

Debrecen Wolff palota 8520 hrsz felmérés - B-B metszet.dwg

Debrecen Wolff palota 8520 hrsz felmérés - A-A metszet.dwg

Debrecen Wolff palota 8520 hrsz - építész helyszínrajz A4-1000.pdf

Debrecen Wolff palota 8520 hrsz - e-közmű helyszínrajz.pdf

archiv kép 9.jpg

archiv kép 8.jpg

archiv kép 7.jpg

archiv kép 6.jpg

archiv kép 5.jpg

archiv kép 4.jpg

archiv kép 3.jpg

archiv kép 2.jpg

archiv kép 12.jpg

archiv kép 11.jpg

archiv kép 10.jpg

archiv kép 1.jpg

8521 hrsz Metszet É-D.jpg

8521 hrsz Homlokzat Ny.jpg

8521 hrsz Homlokzat É.jpg

8521 hrsz Homlokzat D.jpg

2024 évi fotó 2.jpg

2024 évi fotó 1.jpg

**A tervpályázati dokumentáció részeként kiadásra kerül továbbá egy költségvetési főösszesítő, több EKR-es űrlap is.**

A benyújtandó tervek:

* elektronikus úton feltöltött dokumentációt kell benyújtani, az alábbi formátumban:
  + Tervlapok A1 vagy A2 méretben, pdf formátumban
  + Műszaki leírás álló A4 méretben pdf és doc vagy docx formátumban.
  + Látványtervek 300 dpi felbontásban (A3 méretben)
  + Tervlapba ágyazott képek 300 dpi
  + Költségvetés 9.1 melléklet szerinti .doc vagy .docx és .pdf formátumban

A tervek rajzi munkarészeit (a látványtervek kivételével) az értékelés és az összehasonlíthatóság érdekében egyszerű fekete–fehér (szürkeárnyalatos) technikával kérjük elkészíteni, maximum 2-3 kiegészítő szín használatával, ami a koncepcionális részek megjelenítéséhez és kiemelésekhez szükséges lehet.

A Pályázónak a következő terveket és egyéb dokumentumokat kell elkészíteni és benyújtani:

|  |  |
| --- | --- |
| **Helyszínrajz**  (fejlesztési terület jelölésével) | M=1:500 |
| **Alaprajzok** – összes tervezett szinttel / területtel (elvi berendezés és közlekedés bemutatásával) | M=1:200 |
| **Alternatív alaprajzi funkcióséma** – a tervezési program szerinti “normál hotelszoba” kiosztás alaprajzi bemutatása | M=1:200 |
| Értelmezéshez szükséges számú, de min. 2 db **metszet** | M=1:200 |
| **Látványtervek** (maximális darabszám összesen: 10 db)  (ebből kötelezőek az alábbiak) |  |
| * utcaképi megjelenés (min. 3 db, közterületenként 1-1 db) |  |
| * belső terek látványtervei   pl.: étterem, lobby, szálláshely (min. 3 db) |  |
| * különösen fontosnak ítélt, kiemelt részekről további látványtervek |  |
| **Műszaki leírás**  maximum 12 A4-es oldalban műszaki leírás, mely térjen ki a   * tervezési koncepcióra, * a felhasznált anyagokra, * területek funkcióira, azok kapcsolataira, * különböző szakági és tecnológiai beavatkozások szükségességére, * tartószerkezeti koncepcióra (szükség szerinti számú és részletezettségű szemléltető tervlappal kiegészítve), * beltéri és kültéri kertészeti koncepcióra, * minden olyan egyéb elemre, melyet a kiírás tartalmaz, de a tervlapokból nem olvasható ki |  |
| **Költségvetések** | melléklet szerint |

**Az elektronikusan, csatolmányként benyújtott pályaműre vonatkozó követelmények, melyek vonatkozásában a titkosság követelménye fennáll:**

A feltöltött pályamű részét képező dokumentáció Windows (7-11) keretrendszerben megnyitható kell legyen.

A teljes digitális adatállomány összesített maximális mérete 1 GB.

A tervlapokat a Pályázónak rajzszámmal kell ellátniuk a titkosság szabályainak betartásával.

Az Ajánlatkérő az értékelés, összehasonlíthatóság érdekében a következő segédleteket adja ki:

* a Pályázó által kitöltendő költségvetés formátum, struktúra

További, a Pályázóra és a továbbtervezésre vonatkozó adatok:

Ha a beadott pályamű a szerző szabadalmi oltalom vagy szabadalmi bejelentés alatt álló műszaki megoldását tartalmazza, úgy erről a szerzőnek EKR űrlapként rendelkezésre álló nyilatkozatminta alapján.

Ha a Pályázó a díjazásban, vagy megvételben nem részesült tervének nyilvános bemutatását nem engedélyezi, úgy erről a titkosság szabályainak figyelembe vételével is nyilatkozatot kell tennie, EKR űrlapként rendelkezésre álló nyilatkozatminta szerint.

A pályamű az alábbi dokumentumokat kell, hogy tartalmazza „A Pályázónak a következő terveket és egyéb dokumentumokat kell elkészíteni és benyújtani”, **fenti pontban foglaltakon túl**:

* Kitöltött EKR űrlap formájában kiadott nyilatkozatok kitöltve,
* amennyiben a Tervező nem rendelkezik Magyarországon bejegyzett tervezői jogosultsággal, úgy az azzal egyenértékű tervezői jogosultságot vagy a megfelelő végzettséget és előírt idejű tapasztalatot igazoló dokumentumok,
* kitöltött költségvetési főösszesítő.

**A Pályázónak a tervező(k), szakági tervezők személyére vonatkozó adatokat (név, cím, tervezői jogosultság száma) az EKR felület Gazdasági szereplőkre vonatkozó információk utolsó (új) rovatában, a „Pályamű titkosított információi” rovatban kötelezően meg kell adnia.**

A teljes pályázati anyagot elektronikus kell benyújtani. A pályaművek nem sérthetik a titkosságot. A pályaművet, az egyes munkarészeket névaláírással, jeligével, a szerzőkre utaló emblémával, jellel ellátni nem szabad, azok semmilyen, a szerzők vagy azok munkahelyére vonatkozó utalást nem tartalmazhatnak. Az elektronikus úton beadott fájlokból minden háttér információt (szerző, utoljára módosította, stb.) el kell távolítani. Ez teljes mértékben a Pályázó felelőssége, ennek elmulasztása a Pályázó kizárását vonhatja maga után. A titkossági szabályt megszegő pályaművet a Bírálóbizottság az értékelésből kizárja.

**7. A díjazásban vagy megvételben nem részesült pályaművek visszaadásának módja:**A 310/2015 (X.28). Korm. rendelet 27. § (5) bekezdésére tekintettel a pályaművek egy példányát a tervpályázat tárgyának kulturális jelentőségére tekintettel megőrzi és kiállíthatja.

1. **Az eredményhirdetés helye és időpontja:**

Az eredményhirdetésre az 1.13.1. pontban megjelölt időpontban kerül sor. Az eredményhirdetés pontos helyéről és időpontjáról (óra, perc) külön meghívóban is tájékoztatja a Kiíró a Pályázókat.