

## ELŐTERJESZTÉS

### 1. napirendi pont

A napirendet tárgyaló ülés dátuma:	2025. 03 28.
A napirendet tárgyalja:	Képviselő-testület
Az előterjesztést készítette:	Matyó Anikó, jegyző
Előterjesztő:	Spiegelhalter László, polgármester
A napirendet tárgyaló ülés típusa:	<u>nyílt</u> / zárt, rendes/ <u>rendkívüli</u>
A határozat elfogadásához szükséges többség típusa:	<u>egyszerű</u> /minősített/névszerinti

### Tisztelt Képviselő-testület!

**Tárgy:** Egy csoportszobás mini bölcsőde építési engedélyezési és kivitelezési tervdokumentációra beérkezett árajánlatok megtárgyalása

A Vácrátót 1100/1 hrsz-ú ingatlanon tervezett egy csoportos mini bölcsőde építésére beérkeztek az árajánlatok.

Mellékeljük az összesítőt és az ajánlatokat.

Az ülésen jelen lesz Fülöp Kinga főépítési referens, aki az ajánlattevőkkel egyeztetett, és az ülésen a felmerülő kérdésekre válaszol majd.

### **Határozati javaslat:**

Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Vácrátót 1100/1 hrsz-ú ingatlanon egy csoportos mini bölcsőde építési engedélyezési és kiviteli tervdokumentációjának elkészítésére vonatkozóan árajánlatokat kért. Az árajánlatok tartalmát megismerte és azokat mérlegelve úgy határoz, hogy..... ajánlatát fogadja el, .....-Ft összegben.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Spiegelhalter László, polgármestert a tervezésre irányuló megbízási szerződés aláírására.

Határidő: 2025. 04 .05

Felelős: polgármester, jegyző

Vácrátót, 2025.03.26.

Spiegelhalter László sk.  
polgármester

### **Vácrátóti mini bölcsőde bővítés tervezés**

A bővítés azonos telken (1100/1 hrsz.) de különálló épületben valósulna meg. Előzetes kalkulációk alapján maximum 80 nm, azaz **egy csoportszobás mini bölcsőde** az ami megvalósítható lenne a rendelkezésre álló pénzügyi keretből. A gyors megvalósítás érdekében SIP - könnyű - szerkezetes megoldással. Ezen technológia a közbeszerzési eljáráson pályázni kívánó és tudó vállalkozások mennyiségét nem korlátozza aránytalanul le, ezáltal megmarad az ajánlatkérő választási lehetősége is.

Szükséges **építési engedélyezési és kivitelezési tervdokumentáció készítése**, - generáltervezői formában - annak érdekében, hogy a tervdokumentáció a lehető legkevesebb nyitott kérdést hagyja a kivitelezési időszakra vonatkozóan.

#### **Az ajánlat tartalmazza a következőket:**

1. geodéziai felmérés, tervezési alaptérkép készítése
2. talajvizsgálati jelentést a megrendelő biztosítja - ennek árazása nem szükséges
3. Építési engedélyezési tervdokumentáció, az engedélyezéshez szükséges szakági munkarészeket tartalmazva - ajánlatban szétbontva (tartószerkezeti, épületvillamossági, épületgépészeti, kert- és tájépítészeti (nem a teljes telekre vonatkozóan), konyhatechnológiai, tűzvédelmi, akadálymentesítési, esetleg egyéb javasolt szakág)
4. Kivitelezési tervdokumentáció (szakági tervekkel együtt, de ajánlatban részletezve), árazatlan tételes költségvetés kiírással

#### **Minimum szükséges helyiségek (80 nm kimerítése nem szükséges amennyiben feltétlen nem indokolt!):**

- 1 csoportszoba
- gyermekfürdőszoba (wc, gyermekmosdó, zuhanytálca, pelenkázó)
- gyermeköltöző
- zárható takarítószer-raktár vagy -szekrény
- felnőttöltöző, -mosdó + felnőtt-WC-helyiség
- melegítőkonyha - 62/2011. (VI/30.) VM rendelet (tálaló, vagy melegítőkonyha: az a létesítmény, amelyben elsősorban a főző és befejező konyhán készített ételeket átveszik, és fogyasztásra kiadagolják, szükség esetén.  
13. § (1) Mosó vagy mosogató medencével és kézmosó, kézfertőtlenítési lehetőséggel is felszerelt, a keresztszennyeződés kockázatának elkerülését biztosító külön előkészítő helyiség vagy hely szükséges: biztonságos hőkezelésnek vetik alá)

b) zöldség, gyümölcs, (gomba tisztításához és a tojás) fertőtlenítéséhez.  
(3) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti előkészítő hely nem lehet a főző- és tároló térrel azonos légtérben.

- (terasz - nem kötelező de a későbbi ütemben történő megvalósítás érdekében indokolt a tervezése)

**A jogszabályi előírásokat nézegetve a következőkre hívjuk fel a figyelmet:**

- 15/1998. (IV.30.) NM rendelet - ebben a legfontosabb a 11. melléklet (de az egész átnézése javasolt tervezésnél)  
50. § (2) A mini bölcsőde tervezésénél, illetve más épületből történő kialakításánál, átalakításánál az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet előírásainak az alkalmazásával kell eljárni.
- 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet - a teljes alkalmazása előírás, de kiemelt rész a következő
  - 111. § (3) A helyiség belmagasságát a rendeltetésének és a lehetséges legnagyobb befogadóképességének megfelelően kell meghatározni, de a helyiség átlagos belmagassága legalább a) 3,0 méter aa) a nevelési, oktatási rendeltetésű épület tantermében, foglalkoztató-termében.
  - 4. melléklet - A szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számának megállapítása  
6. bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója, tanterme, oktatási helyisége – a tornaterem, tornacsarnok kivételével – nettó alapterületének minden megkezdett 30 m<sup>2</sup>-e után,
- 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról (OTSZ)  
38. § (5) A jellemzően 6 év alatti gyermekek napközbeni ellátására szolgáló rendeltetés esetében a lakó rendeltetésre vonatkozó általános tűzvédelmi követelményeket kell betartani, ha  
a) a gyermekek ellátására szolgáló helyiséget az alagsorban, földszinten, kijárat szinten helyezik el, valamint a gyermekek és a gyermekek felügyeletét, szükség szerinti mentését ellátó személyek aránya legfeljebb 5:1

# Archinet Építészeti Kft.

## Szilágyi Ádám

### GNI Architect Studio

#### HESS Design

Építési engedélyezési tervfázis	Kivitelezési tervfázis	Építési engedélyezési tervfázis	Kivitelezési tervfázis	Építési engedélyezési tervfázis	Kivitelezési tervfázis	Építési engedélyezési tervfázis	Kivitelezési tervfázis
350 000	-	nem árazta	nem árazta	300 000	-	300 000	-
1 500 000	2 500 000	egységben a két	560 000	1 665 000	-	1 000 000	900 000
nem árazta	nem árazta	160 000	320 000	550 000	200 000	150 000	50 000
650 000	1 150 000	200 000	200 000	660 000	75 000	200 000	350 000
350 000	850 000	200 000	200 000	660 000	nem árazta	150 000	325 000
290 000	890 000	100 000	100 000	530 000	130 000	150 000	350 000
350 000	550 000	80 000	80 000	500 000	300 000	100 000	50 000
nem árazta	nem árazta	80 000	80 000	360 000	70 000	140 000	180 000
650 000	650 000	nem szerepel külön az ajánlatban	200 000	nem árazta	500 000	150 000	-
nem árazta	építészetben szerepel	nem szerepel külön az ajánlatban	200 000	nem árazta	500 000	150 000	-
4 140 000	6 590 000	2 560 000	1 800 000	5 725 000	2 675 000	2 645 000	-
10 730 000	-	4 360 000	-	5 725 000	5 320 000	-	-
2 897 100	-	1 177 200	-	1 545 750	1 436 400	-	-
13 627 100	-	5 537 200	-	7 270 750	6 756 400	-	-

Bruttó összesen:

Geodéziai felmérés/Tervezési alaptérkép  
Építész - generáltervező - tervdokumentáció  
3D látványtervek  
Tartószerkezeti munkarész/tervdokumentáció  
Épületvillamosság (erős- és gyengeáram) munkarész  
Épületgépészeti munkarész/tervdokumentáció  
Tűzvédelmi tervdokumentáció  
Kertépítészeti tervdokumentáció  
Konyhatechnológia  
Akadálymentes tervdokumentáció  
Árazatlan tételes költségvetés kiírás  
Plusz egyéb megajánlott feladat



## Ajánlatkérő:

Vácrátót Község Önkormányzata  
2163, Vácrátót, Petőfi tér 3.

### Mini bölcsőde engedélyezési terveinek elkészítése.

Szíves megkeresésére, valamint az átadott adatszolgáltatás alapján a következő ajánlatot adjuk a tárgyi munkára.

#### Helyszín

2163 Vácrátót, 1100/1 hrsz.

#### Tervezés

15/1998. (IV.30.) NM rendelet szerinti mini bölcsőde, maximum 80 nm alapterület

tárgya:

#### Tervezés

1 csoportszobás minibölcsőde kialakítása a jogszabályi előírások által elvárt minimum négyzetméterek figyelembevételével.

alapadatok:

A mini bölcsőde férőhelyszáma 7 fő. Amennyiben minden ott lévő gyermek betöltötte a 2. életévét, abban az esetben 8 főre emelhető a létszám.

#### Minimum szükséges helyiségek:

- 1 csoportszoba
- gyermekfürdőszoba (wc, gyermekmosdó, zuhanytálca, pelenkázó)
- gyermeköltöző
- zárható takarítószer-raktár vagy -szekrény
- felnőttöltöző, -mosdó
- felnőtt-WC-helyiség
- melegítőkonyha - 62/2011. (VI.30.) VM rendelet (tálaló, vagy melegítőkonyha: az a létesítmény, amelyben elsősorban a főző és befejező konyhán készített ételeket átveszik, és fogyasztásra kiadagolják, szükség esetén.  
13. § (1) Mosó vagy mosogató medencével és kézmosó, kézfertőtlenítési lehetőséggel is felszerelt, a keresztszennyeződés kockázatának elkerülését biztosító külön előkészítő helyiség vagy hely szükséges: biztonságos hőkezelésnek vetik alá)  
b) zöldség, gyümölcs, (gomba tisztításához és a tojás) fertőtlenítéséhez.  
(3) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti előkészítő hely nem lehet a főző- és tálalóterrel azonos légtérben.
- (terasz - nem kötelező de a későbbi ütemben történő megvalósítás érdekében indokolt a tervezése)

Ajánlati ár:

**Archinet Építészeti Kft.**

iroda: 2120 Dunakeszi, Főti út 61/a. fszt.2.

székhely: 2112 Veresegyház, Szedres utca 19.

adószám: 25380574-2-13

**Engedélyezési terv**

• építészet	1.500.000,- Ft
• statika	650.000,- Ft
• gépészet	290.000,- Ft
• elektromos	350.000,- Ft
• tűzvédelem	350.000,- Ft
• konyhatechnológia	650.000,- Ft
• geodéziai felmérés	350.000,- Ft

**Összesen:****4.590.000,- Ft****Kiviteli terv**

• építészet	2.500.000,- Ft
• statika	1.150.000,- Ft
• gépészet	890.000,- Ft
• elektromos	850.000,- Ft
• tűzvédelem	550.000,- Ft
• konyhatechnológia	650.000,- Ft

**Összesen:****6.590.000,- Ft****MINDÖSSZESEN: 4.590.000,- + 6.590.000,- = 11.180.000,- Ft****A fenti árakra a 27 % ÁFA rászámítandó!****Munka leírása:**

- **építészet:**
  - műszaki leírás
  - szintenkénti alaprajzok M=1:100
  - metszetek (min. 2 db) M=1:100
  - homlokzatok M=1:100
  - idomtervek
  - fotódokumentáció
  - szintenkénti alaprajzok M=1:50
  - metszetek (min. 2 db) M=1:50
  - homlokzatok M=1:50
  - részletrajzok (min. 3 db)
  - árazatlan költségvetés
- **statika:**
  - műszaki leírás
  - ellenőrző számítások
  - szükséges kiviteli tervek
- **gépészet:**
  - műszaki leírás

**Archinet Építészeti Kft.**

iroda: 2120 Dunakeszi, Fóti út 61/a. fszt.2.

székhely: 2112 Veresegyház, Szedres utca 19.

adószám: 25380574-2-13



- energetikai ellenőrzés
- kiviteli tervek (víz, csatorna, fűtés)
- árazatlan költségvetés
- **elektromos:**
  - műszaki leírás
  - kiviteli tervek (erős- és gyengeáram)
  - árazatlan költségvetés
- **tűzvédelem:**
  - műszaki leírás
  - rajzok
- **konyhatechnológia:**
  - egyeztetés a megrendelő képviselőjével
  - technológiai engedélyezési terv
  - technológiai berendezéslista teljesítményadatokkal
  - technológiai leírás
  - tervezői költségbecslés

**Megjegyzések:**

- út- és parkolótervezési feladatokat nem tartalmaz az ajánlat
- maximum 2 tervváltozat készítését tartalmazza

**Ajánlat nem tartalmazza:**

- szükség esetén korábbi tervezők jogi követeléseit
- 3D tervezést
- gyártmánytervek készítését
- hatósági és egyéb eljárási díjak és az egyeztetések ügyintézését, amennyiben személyes egyeztetésre van szükség.
- egyéb fizetős szolgáltatások díjait (pl.: geoshop, földhivatal, EON stb.)
- Transzformátor tervezés
- Telken belüli kültéri területek gépészeti, világítás és erősáram tervezése.
- Idegen nyelvű tervcsomag készítése
- Közműmentesítés
- Gyártmánytervezés
- Nyomtatott példányok készítése

Ajánlatunkkal kapcsolatos bármilyen kérdés esetén készséggel állunk rendelkezésre.

Dunakeszi, 2025.03.17.

Tóth Tamás  
ügyvezető  
okleveles építésmérnök  
főépítész

ajánlatkérő:

**Spiegelhalter László**

Vácrátót Község Önkormányzata

+36 70 / 368 0482

polgarmester@vacratot.hu

**Szilágyi Ádám**

okleveles építésmérnök

É 01-6726

Betongeometria Kft.

+36 20 420 6381

mr.adam.szilagyi@gmail.com

Tételes árajánlat a 2163 Vácrátót, Szent István utcán lévő, a helyi ingatlannyilvántartásban hrsz.: 1100/1. számú építési telken új egy csoportszobás bölcsőde tervezésére vonatkozóan. Az ajánlatban szereplő összeg magában foglalja az építési engedélyezési és kivitelezési tervdokumentáció elkészítését, szakági tervezők koordinálását. A hivatali- és közmű-ügyintézkések (időpont foglalás, hivatali egyeztetés, esetleges illetékek megfizetése) megrendelő feladatát képzik. Az ajánlat nem tartalmazza a tervezői művezetésre történő megbízást.

Az ajánlatban szereplő épületről:

Új bölcsőde, alapterület: maximum kb. 80 m<sup>2</sup>

1 csoportszobás bölcsőde; SIP könnyű szerkezet

18 kategória: alsó- és középfokú oktatási épületek (pl.: bölcsőde, óvoda, általános iskola, etc.).

#	tétel	meny.	m.e.	egységár	nettó ár
1.	Építészeti helyzetelemzés (2 mérnökóra)				
2.	Építési engedélyezési tervecsomag készítése	1	db	80 000 Ft	80 000 Ft
	melynek része: tartószerkezeti, gépészeti, villamossági, tűzvédelmi, kert építészeti, akadálymentes, konyhatechnológiai rendszertervi leírások	80	m <sup>2</sup>	27 500 Ft	2 200 000 Ft
3.	3D látványtervek	1	db	160 000 Ft	160 000 Ft
4.	ÉTDR ügyintézés, főépítési és egyéb egyeztetések (3 mérnökóra)	1	db	120 000 Ft	120 000 Ft
	<b>összesen nettó:</b>				<b>2 560 000 Ft</b>
1.	Építészeti kiviteli tervdokumentáció	80	m <sup>2</sup>	7 000 Ft	560 000 Ft
2.	Tartószerkezeti kiviteli tervdokumentáció	80	m <sup>2</sup>	4 000 Ft	320 000 Ft
3.	Épületgépészeti kiviteli tervdokumentáció	80	m <sup>2</sup>	2 500 Ft	200 000 Ft
4.	Erős- és gyengeáramú kiviteli tervdokumentáció	80	m <sup>2</sup>	2 500 Ft	200 000 Ft
5.	Tűzvédelmi tervdokumentáció	1	db	100 000 Ft	100 000 Ft
6.	Kertépítészeti tervdokumentáció	1	db	100 000 Ft	100 000 Ft
7.	Konyhatechnológia	1	db	80 000 Ft	80 000 Ft
8.	Akadálymentes tervdokumentáció	1	db	80 000 Ft	80 000 Ft
9.	3D látványtervek	1	db	160 000 Ft	160 000 Ft
	<b>összesen nettó:</b>				<b>1 800 000 Ft</b>
<b>mindösszesen nettó:</b>					<b>4 360 000 Ft</b>
27 % ÁFA tartalom:					1 177 200 Ft
<b>mindösszesen:</b>					<b>5 537 200 Ft</b>

Az árajánlat a Magyar Építész Kamara díjszámítási szabályzata alapján készült.

Betongeometria Kft.  
- minden jog fenntartva -



## I. Megrendelési és műszaki feltételek

A megrendelést és előlegbeérkezést követően legfeljebb kétféle koncepcióterv készül a beépítési területre. A koncepció elfogadását követően részletes tervfeldolgozás készül, mely megfelel az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló jogszabályi előírásoknak (281/2024. (IX.30.) Korm.rendelet). A teljes összeg kifizetését követi a tervanyag leszállítása, ÉTDR-be való feltöltése.

A munka során létrejövő szellemi termék, tervanyaggal kapcsolatos szerzői jogok a tervezőt illetik, a megrendelő azokat csak a projekt kapcsán használhatja fel. Ennek megszegése kártérítési felelősséget eredményez.

Ajánlatadó tervező nyilatkozik, hogy a megbízott feladat ellátásához rendelkezik a megfelelő szaktudással, végzettséggel és jogosultsággal. Budapesti Építész Kamarai nyilvántartási szám: É 01-6726.

Ajánlatadó tervező nyilatkozik, hogy rendelkezik tervezői felelősségbiztosítással, melynek igazoló lapját a leszállított tervanyaghoz csatoltan megküldi.

## II. Határidő

Megrendelt szellemi terméket a koncepcióterv elfogadásának időpontjától számított **80 munkanap** elteltével szállítja le a tervező. Kiemelt odafigyelést és soron kívüli teljesítést kérhet a megrendelő további 15% felár megfizetése esetén.

## III. Fizetési mód

Visszaigazolt megrendelést követően ajánlati érték **0%** befizetése előlegszámla ellenében. Tervanyag írásos készre jelentését követően a teljes ajánlati ár megtérítése szükséges a leszállítást megelőzően. Kiegyenlítés banki átutalással történhet. A fizetés ütemezését külön írásos megállapodás módosíthatja.

Az ajánlat a kiadástól számított 20 napon belül érvényes.

Budapest, 2025. március 17.

**Szilágyi Ádám**  
okleveles építésmérnök  
Betongeometria Kft.  
+36 20 420 6381  
mr.adam.szilagyi@gmail.com

**Gattyán Mérnöki Bt.**

1027 Budapest, Csalogány utca 13/B.

Mobil: +36 30 746 85 74



Mini bölcsöde generáltervezési árajánlat  
2163 Vácrátót, Szent István utca, hrsz.: 1100/1

---

Ajánlatkérő: Vácrátót Község Önkormányzata  
2163 Vácrátót, Petőfi tér 3.

Megkeresésükre, az alábbiakban részletezett ajánlatunkat adjuk a 2163, Vácrátót, Szent István utcában, a 1100/1 helyrajzi számon található építési telken építendő 1 csoportszobás minibölcsöde generáltervezési munkáira.

Megrendelői igények:

- meglévő minibölcsöde épülete mellé egy ~80m<sup>2</sup>-es új épület
- funkció 1 csoportszobás minibölcsöde (csoportszoba, gyermek fürdőszoba, gyermek öltöző, zárható takarítószerár, felnőtt öltöző, felnőtt mosdó, melegítőkonyha, terasz)

**Generál tervezési díj:****5 725 000,00 Ft +áfa****Árajánlatunk tartalmazza a/az**

- építészeti tervdokumentáció látványtervekkel (vázlattervi, engedélyezési és kiviteli terv szinten) - 1 665 000 Ft+áfa
- tartószerkezeti tervfejezet (engedélyezési és kiviteli terv szinten) - 550 000Ft+áfa
- gépészeti tervfejezet energetikai számítással (műszaki leírás egyszerű bejelentési terv szinten) - 660 000Ft+áfa
- elektromos tervfejezet (engedélyezési és kiviteli terv szinten) - 660 000Ft+áfa
- tűzvédelmi műszaki leírás (engedélyezési és kiviteli terv szinten) 530 000Ft+áfa
- kertészeti terv (engedélyezési és kiviteli terv szinten) - 500 000Ft+áfa
- konyhatechnológiai tervfejezet (engedélyezési és kiviteli terv szinten) - 360 000Ft+áfa
- árazatlan tételes költségvetés kiírás készítését - 500 000Ft+áfa
- geodéziai felmérést, tervezési alaptérkép készítését - 300 000Ft+áfa

**Ajánlatunk nem tartalmazza a/az**

- talajmechanikai szakvélemény készítésének díját
- hivatalos térképmásolat beszerzését
- baleset- és egészségvédelmi terv
- környezetvédelmi műszaki leírás
- belsőépítészeti tervezés
- telken kívüli közműcsatlakozások (csatorna, víz, gáz, villany) tervei, illetve az esetlegesen szükséges közműfejlesztések tervei
- lift terv
- belső úthálózat, parkoló tervezés díját
- tervezői művezetés
- eljárási illetékek, szakhatósági díjak
- BIM tervezés

Árajánlatunk 30 napig érvényes!

Bízunk benne, hogy javaslatunk elnyeri tetszését! Amennyiben kérdése merülne fel, keressen bizalommal az alábbi elérhetőségeken.

Kelt, Budapest, 2025. március 18

**Szívélyes üdvözléttel,**

**Gattyán Zoltán és Nagy Viktória**

1027 Budapest, Csalogány utca 13.

tel: +36-30-746-85-74

e-mail: [gattyan@gattyanmernok.hu](mailto:gattyan@gattyanmernok.hu)

[viktoria@gattyanmernok.hu](mailto:viktoria@gattyanmernok.hu)

web: <https://www.gnarcitect.eu/>

facebook: <https://www.facebook.com/GNArchitect/>



## Melléklet: ajánlatkérés

Az ajánlat tartalmazza a következőket:

geodéziai felmérés, tervezési alaptérkép készítése  
talajvizsgálati jelentést a megrendelő biztosítja (csatoltam)  
Építési engedélyezési tervdokumentáció, az engedélyezéshez szükséges szakági munkarészeket tartalmazva -  
ajánlatban szétbontva (tartószerkezeti, épületvillamossági, épületgépészeti, kert- és tájépítészeti, konyhatechnológiai,  
tűzvédelmi, akadálymentesítési, esetleg egyéb javasolt)  
Kivitelezési tervdokumentáció (szakági tervekkel együtt, de ajánlatban részletezve), árazatlan tételes költségvetés  
kiírással

Minimum szükséges helyiségek (80 nm kimerítése nem szükséges amennyiben feltétlen nem indokolt!):

1 csoportszoba  
gyermekfürdőszoba (wc, gyermekmosdó, zuhanytálca, pelenkázó)  
gyermeköltöző  
zárható takarítószer-raktár vagy -szekrény  
felnőttöltöző, -mosdó + felnőtt-WC-helyiség  
melegítőkonyha - 62/2011. (VI.30.) VM rendelet (tálaló, vagy melegítőkonyha: az a létesítmény, amelyben elsősorban  
a főző és befejező konyhán készített ételeket átveszik, és fogyasztásra kiadagolják, szükség esetén.  
13. § (1) Mosó vagy mosogató medencével és kézmosó, kézfertőtlenítési lehetőséggel is felszerelt, a  
keresztszennyeződés kockázatának elkerülését biztosító külön előkészítő helyiség vagy hely szükséges: biztonságos  
hőkezelésnek vetik alá)  
b) zöldség, gyümölcs, (gomba tisztításához és a tojás) fertőtlenítéséhez.  
(3) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti előkészítő hely nem lehet a főző- és tálaló térrel azonos légtérben.  
(terasz - nem kötelező de a későbbi ütemben történő megvalósítás érdekében indokolt a tervezése)

A jogszabályi előírásokat nézegetve a következőkre hívjuk fel a figyelmet:

15/1998. (IV.30.) NM rendelet - ebben a legfontosabb a 11. melléklet (de az egész átnézése javasolt tervezésnél)  
50. § (2) A mini bölcsőde tervezésénél, illetve más épületből történő kialakításánál, átalakításánál az országos  
településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet előírásainak az alkalmazásával kell eljárni.  
280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet - a teljes alkalmazása előírás, de kiemelt rész a következő

111. § (3) A helyiség belmagasságát a rendeltetésének és a lehetséges legnagyobb befogadóképességének  
megfelelően kell meghatározni, de a helyiség átlagos belmagassága legalább a) 3,0 méter aa) a nevelési, oktatási  
rendeltetésű épület tantermében, foglalkoztató-termében.

4. melléklet - A szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számának megállapítása

6. bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója,  
tanterme, oktatási helyisége – a tornaterem, tornacsarnok kivételével – nettó alapterületének minden megkezdett 30  
m<sup>2</sup>-e után,

54/2014. (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról (OTSZ)

38. § (5) A jellemzően 6 év alatti gyermekek napközbeni ellátására szolgáló rendeltetés esetében a lakó rendeltetésre  
vonatkozó általános tűzvédelmi követelményeket kell betartani, ha

a) a gyermekek ellátására szolgáló helyiséget az alagsorban, földszinten, kijárati szinten helyezik el, valamint a  
gyermekek és a gyermekek felügyeletét, szükség szerinti mentését ellátó személyek aránya legfeljebb 5:1

---

T E R V E Z É S I   A J Á N L A T  
G E N E R Á L   T E R V E Z É S R E

AZ AJÁNLAT TÁRGYA

**MINI BÖLCSŐDE TERVEZÉSE**

ÚJ EGY CSOPORTSZOBÁS MINI BÖLCSŐDE GENERÁL TERVEZÉSE, MAXIMUM 80M2

GEODÉZIAI FELMÉRÉS

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

KIVITELEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

HELYSZÍN

2163 VÁCRÁTÓT hrsz:1100/1

AJÁNLATKÉRŐ:

VÁCRÁTÓT ÖNKORMÁNYZATA

**MINIMUM SZÜKSÉGES HELYISÉGEK:****1 CSOPORTSZOBA**

GYERMEKFÜRDŐSZOBA (WC, GYERMEKMOSDÓ, ZUHANYTÁLCA, PELENKÁZÓ)

GYERMEKÖLTÖZŐ

ZÁRTHATÓ TAKARÍTÓSZER-RAKTÁR VAGY -SZEKRÉNY

FELNŐTT ÖLTÖZŐ, -MOSDÓ + FELNŐTT-WC-HELYISÉG

MELEGÍTŐKONYHA

TERASZ

**ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ:**

Építészeti (vázlat, terv, jóváhagyási terv, engedélyezési terv, szakágak koordinálása, kapcsolattartás, hatósági egyeztetések)	1.000.000-
3D látványtervek (épület külsejéről)	150.000-
Geodéziai felmérés	300.000-
Tartószerkezet	200.000-
Épületvillamosság	75.000-
Épületgépészet	150.000-
Kert- és tájépítészet	350.000-
Konyhatechnológia	100.000-
Tűzvédelem	130.000-
Akadálymentesítés	70.000-
<b>Ajánlati ár mindösszesen (nettó Ft)</b>	<b>2.525.000-</b>
<b>Áfa 27%</b>	<b>681.750-</b>
<b>Ajánlati ár mindösszesen (bruttó Ft)</b>	<b>3.206.750-</b>

**KIVITELEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ:**

Építészeti (1:50-es szintű tervrajzok, részlettervek, falnézetek, berendezés, szakágak koordinálása)	900.000-
3D látványtervek (belső terek)	50.000-
Tartószerkezet	350.000-
Épületvillamosság (költségvetés kiírással)	325.000-
Épületgépészet (költségvetés kiírással)	350.000-
Kert- és tájépítészet	300.000-
Konyhatechnológia (terv nem szükséges, költségvetés kiírás+kivitelezéshez szükséges adatszolgáltatás)	50.000-
Tételes árazatlan költségvetési kiírás (kivéve villamos, gépész és konyhatechnológiai tételek)	180.000-
Akadálymentesítés	140.000-
<b>Ajánlati ár mindösszesen (nettó Ft)</b>	<b>2.545.000-</b>
<b>Áfa 27%</b>	<b>687.150-</b>
<b>Ajánlati ár mindösszesen (bruttó Ft)</b>	<b>3.232.150-</b>

Az árajánlat a kézhezvételtől számítva 30 napig érvényes.

**JAVASOLT PLUSZ TÉTELEK:**

KÜLSŐ VILLÁMVÉDELEM (OTSZ SZERINT KÖTELEZŐ) 150.000 FT+ÁFA

**AZ AJÁNLAT NEM TARTALMAZZA:**

Tervezői művezetés.

A jelenleg nem megismerhető műszaki igényeket, melyek az ajánlatban nem nevesítettek és szakági tervezői közreműködést igényelnének vagy engedélyezéshez, a kivitelezéshez szükségesek lehetnek később jogszabályváltozás vagy megrendelői igénymódosítás okán.

Telken kívüli tervezési feladatokat.

**VÁLLALÁSI HATÁRIDŐ:**

Az Önkormányzattal megegyezés szerint.

**SZAKÁGI TERVEZŐK LISTÁJA:**

Szakág	Tervező neve	Kamarai szám
Építész, generáltervezés	Stefler-Hess Nóra	É-13-1597
Geodézia	Jankó J Attila	
Tartószerkezet	Dócs János	T-13-6752
Épületvillamosság	Zentai Csaba	V-01-13714
Épületgépészet	Borsos Tibor	G-01-9546
Kert- és tájépítész	Hess Alexandra	
Konyhatechnológia	Murányi Szabolcs	
Költségvetési kiírás	Bartha Imre	
Akadálymentesítés	Seprődi-Egeresi Márta	
Tűzvédelem	Rácz Tibor	



**Stefler-Hess Nóra**

Okleveles építészmérnök

+36 30 9791767

[hessnori@gmail.com](mailto:hessnori@gmail.com)

<http://hessdesign.hu/>



Budakalász 2025.03.24.