

Műszaki Leírás

„DR iroda beszerzése”

tárgyú nyilvános beszerzési eljáráshoz

1. A beszerzés tárgya

Jelen beszerzés tárgya egy „A” kategóriás irodahelyiség bérlete, teljes körű szolgáltatásokkal, Budapest közigazgatási területén belül meglévő, korszerű irodaházban.

Bérleti időtartam: 36 hónap

Kezdő időpont: 2026. Q1

A bérlemény célja a Garantiqa Hitelgarancia Zrt. (a továbbiakban: Garantiqa) részére DR iroda kialakítása (A székhely kiesése esetén külső tartalék helyszín).

A bérleménynek alkalmasnak kell lennie irodai munkavégzésre, és biztosítania kell a vonatkozó munkavédelmi, építészeti, energetikai és üzemeltetési előírásoknak való megfelelést.

2. Követelmények:

2.1. Lokáció, helyszín, megközelíthetőség

Az irodahelyiségnek többféle tömegközlekedési eszközzel könnyen megközelíthetőnek kell lennie. Gépjárművel való megközelítés esetén a közelben parkolási lehetőségnek biztosítottnak kell lennie.

Az irodahelyiségnek, a Garantiqa székhelyétől (1082 Budapest, Kisfaludy u. 32., Corvin irodaház) légvonalban legalább 1000 méterre kell elhelyezkednie, de Budapest közigazgatási határán belül kell lennie.

2.2. Bérlemény mérete és elhelyezkedése, felszereltsége

- Nettó alapterület: minimum 60 m², maximum 80 m²;
- A bérlemény bútorok nélkül kerül rendelkezésre bocsátásra;
- A bérlemény egybefüggő irodatér, természetes megvilágítással, konyhával és saját vagy közeli vizesblokk-használattal;
- A bérlemény elhelyezkedése az épületben: földszint vagy első emelet előnyben.

2.3. Műszaki követelmények

A bérleménnyel szemben elvárás, hogy „A” kategóriás irodaépület, jelenleg is üzemelő, karbantartott, jó műszaki állapotban legyen.

- Az Ajánlattevőnek biztosítania kell az Ajánlatkérő felé a preferált telekommunikációs szolgáltató bevonása mellett az optikai nyomvonal kiépíthetőségét a bérleményben elhelyezett rack-szekrényig;

- Korszerű fűtési, hűtési és szellőztető rendszer (fan-coil vagy azzal egyenértékű megoldás);
- A helyiségben megfelelő világítás van kialakítva;
- IT- és gyengeáramú kábelezés kiépíthető az Ajánlatkérő igénye szerint;
- Saját, zárható irodatér biztosítása;
- Az irodaház infrastruktúrájának biztosítania kell az áramellátás folyamatos és biztonságos működését;
- A Garantiqa jogosult a cégtábláját és logóját a bérlemény bejáratánál elhelyezni, az Ajánlattevő által előírt formai és méretbeli korlátokat betartva.

2.4. Biztonság és védelem

A fizikai védelem biztosítása érdekében az alábbi követelményeknek kell megfelelnie az ingatlanoknak:

- Portaszolgálat: Az irodába való belépés csak a Garantiqa által engedélyezett személyek számára lehetséges;
- CCTV kamera rendszer célja a belépés ellenőrzése és rögzítése. A kamerák felvételei kizárólag a beléptetéshez szükséges információk rögzítésére szolgáljanak.

2.5. Tűzvédelem

A tűzvédelmi előírásoknak való megfelelés érdekében az épületben működő tűzjelző rendszer és működő tűzoltó készülékek vagy automatikus oltórendszer biztosítása szükséges.

3. Szolgáltatásokat és üzemeltetést érintő elvárások

3.1. Szolgáltatásokat érintő elvárások

A bérelt helyiség az alábbi, házon belüli szolgáltatásokhoz vagy funkciókhoz kapcsolódjon:

- Recepció és biztonsági szolgálat;
- Étterem/kantin;
- Kávézó vagy ellátó egység a közelben;
- Az irodaházon belül kerékpártároló, zuhanyzó, öltöző;
- Autóparkoló, illetve e-töltő lehetőség a közelben;

3.2. Üzemeltetést érintő elvárások

- Üzemeltetési költség: legfeljebb nettó 3 000 HUF /m²/ hó lehet, melynek tartalmaznia kell a közös területek karbantartását, biztonsági, recepciók szolgáltatást, közüzemi díjakat (közös terek esetében), építményadót, biztosítást, karbantartási és adminisztrációs költségeket
- Az üzemeltetési költségnek nem kell tartalmaznia:
 - az Ajánlatkérő egyedi fogyasztásait (pl. villany almérőn);
 - telekommunikációs és IT-költségeket;
 - a kizárólagosan használt iroda takarítását.
- Takarítás a közös területeken, hulladékszállítás és közös területek karbantartása;
- Karbantartási szolgáltatások, épületüzemeltető technikus elérhetőséggel.

4. Kiépítési követelmények

Amennyiben az irodahelyiség kiépítése szükséges, az Ajánlattevő hozzájárul a kiépítés biztosításához. A hozzájárulás magában foglalhatja különösen, de nem kizárólagosan az ablaküvegek belátásgátló, biztonsági fóliával történő ellátását, egy split klíma előkészítést (kondenzvíz elvezetés, elektromos kiállás), rack-szekrény telepítéséhez szükséges elektromos kiállás kialakítását.

Az Ajánlattevőnek továbbá hozzá kell járulnia az Ajánlatkérő saját költségén megvalósításra kerülő splitklíma telepítéshez és ki kell jelölnie a kültéri egység helyét és a kültéri egységhez vezető csövezés útvonalát.

Szükség esetén, ha a kiépítés során, az Ajánlatkérőnek további hozzájárulásra van szüksége, akkor annak megadása az a felek közötti egyeztetés alapján történhet.

Az Ajánlattevő az Ajánlatkérővel egyeztetett műszaki dokumentáció és alaprajz alapján végzi a szükség szerinti kiépítési munkákat. A kiépítési munkák befejezése után szükség esetén elvégzi a bérlemény tisztasági festését.

A kiépítés időszaka: A bérleti szerződés megkötésétől számított 3 hónap.

5. Egyéb feltételek

- A felolvasólapon és a részletes árajánlatban megajánlott EUR összegre irányadó forint árfolyamot Ajánlatkérő a Magyar Nemzeti Bank (MNB) által az ajánlattételi határidő napján érvényes deviza középárfolyamból számítja;
- A bérleti szerződés magyar nyelven, magyar jog szerint kerül megkötésre;
- A bérleményt az Ajánlattevő műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyv keretében adja át;
- A szerződéskötést követően az Ajánlattevő köteles a szükség szerinti kiépítési munkálatokat megkezdeni.