

Kisfalu Kft.

..... sz. napirendi pont

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. január 27.-i ülésére

Tárgy: Kijelölt LÉLEK lakások felújítása.

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Hegedős János vagyongazdálkodási divízióvezető

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Vállalkozási szerződés, Műszaki ellenőri szerződés

#### Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Előzmények

A Képviselő-testület a 423/2013. (XI.20.) számú határozatával döntött 5 darab LÉLEK lakás felújításáról, lakhatóvá tételéről. Hivatkozott határozat 1. pontjának a fedezetre vonatkozó részét és a 2. pontját a Képviselő-testület a 481/2013. (XII.18.) számú határozatával egyrészt visszavonta, másrészt új, forrást jelölt a feladat elvégzésére.

Új forrásként egyrészt a Józsefváros Önkormányzat a LÉLEK-Program programelemeinek megvalósítása érdekében az Emberi Erőforrások Minisztériumával kötendő, bruttó 10.915.000,- Ft összegű támogatást - mely összeget a Józsefvárosi Önkormányzat az átmenetileg szabad pénzüsszegek terhére megelőlegez, - másrészt 3.362.500,- Forintot a 11602 cím lakóház felújítás, LÉLEK lakások felújítása - önként vállalt feladat - előirányzatot jelölte.

#### II. A betérjesztés indoka

Az I. pontban hivatkozott 423/2013. (XI.20.) számú képviselő-testületi határozat 4. pontja szerint a Képviselő-testület a Kisfalu Kft ügyvezető igazgatóját felkérte a vonatkozó vállalkozási szerződés megkötésére. A helyszíni felmérésen alapuló felújítási költségvetések elkészültek, melynek vállalkozási szerződésbe foglalása megtörtént, és mely szerződés jóváhagyását és annak Vállalkozóval történő megkötését követően a felújítási munkák megkezdődhetnek.

#### III. Tényállási adatok

A helyszíni felmérésen alapuló költségvetés elkészítésére - a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény (Kbt.) szerint lefolytatott, a „Budapest, VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező lakó- és üzemi épületek, lakások és egyéb funkciójú helyiségek, helyiségcsoportok, üres telkek gyorsüzemeltetési (24 órás) hibaelhárítása, karbantartása, felújítása valamint Önkormányzati tulajdonú társasházi albetétek és házi orvosi rendelők gyorsüzemeltetési hibaelhárítási feladatainak ellátására” tárgyú közbeszerzési eljárás nyertesével, 2013. augusztus 1-én megkötött vállalkozási szerződés alapján - az ÉPKAR Zrt. (1149. Budapest, Egressy út 28-30.) felkérésre került. Az ÉPKAR Zrt. a tételes és árazott költségvetést elkészített, mely az alábbi táblázat összesítve tartalmaz.

Cím	Szobaszám	Komfortfok	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Helyszíni felmérésen alapuló nettó árajánlat
Bauer Sándor u. 4. Fsz.3.	1 szoba	félkomfortos	27,58	1 661 936 Ft
Dugonics u. 11. Fsz.1.	1 szoba	félkomfortos	29,90	1 171 825 Ft
Dugonics u. 16. I/23.	1 szoba	komfortos	26,66	2 761 554 Ft
Mátyás tér 2. Fsz.4.	1 szoba	komfortos	29,40	2 803 967 Ft
Nagytemplom u. 5. II/16.	1 szoba	félkomfortos	28,29	1 820 817 Ft
Nettó összesen:				10 220 099 Ft
ÁFA (27%):				2 759 427 Ft
<b>Bruttó összesen:</b>				<b>12 979 526 Ft</b>

A felújítási feladatok, a Kisfalu Kft. által végzendő bonyolításának és műszaki ellenőrzésének díjazásai - a Józsefvárosi Önkormányzat és a Kisfalu Kft között 2014.január 1. napjától hatályos vagyongazdálkodási szerződés 18. pont 97. alpontja alapján - az alábbiak:

<b>Kivitelezési költség nettó értéke</b>		<b>10 220 099 Ft</b>
Bonyolítási díj	3%	306 603 Ft
Műszaki ellenőrzési díj	3%	306 603 Ft
Nettó díjazás összesen (nettó)		613 206 Ft
Áfa (27%)		165 566 Ft
<b>Bruttó díjazás összesen:</b>		<b>778 772 Ft</b>

**Kivitelezési költségek és kapcsolódó díjak összesen: 13 758 298 Ft**

#### IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

A Bizottság, a Képviselő-testülettől átruházott hatáskörében - az I. pontban hivatkozott képviselő-testületi határozatok figyelembevételével - dönt az egyéb szerződések megkötéséről.

A Bizottság dönt a kivitelezés műszaki ellenőrzésével kapcsolatban a Kisfalu Kft. díjazásáról.

#### V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A kivitelezés elvégzésével, a kijelölt és III. pontban megnevezett lakások LÉLEK-Programban történő hasznosítását lehetővé teszi.

A kivitelezési munkák bruttó költsége (12.979.526,- Ft), valamint a bruttó bonyolítási és műszaki ellenőrzési díjak (778.772,- Ft) együttesen 13.758.298,- Ft összeget tesz ki, melynek fedezete egyrészt a Józsefváros Önkormányzat a LÉLEK-Program programelemeinek megvalósítása érdekében az Emberi Erőforrások Minisztériumával kötendő, bruttó 10.915.000,- Ft összegű támogatás, mely összeget a Józsefvárosi Önkormányzat az átmenetileg szabad pénzügyi források terhére megelőlegez, másrészt 3.362.500,- Forintot összegben a 11602 cím lakóház felújítás, LÉLEK lakások felújítása – önként vállalt feladat – előirányzatának 2013. évi pénzügyi maradványa.

#### VI. Jogszabályi környezet ismertetése

A Bizottság döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (3) bekezdése alapján hozza meg.

A fentieknek megfelelően kérem a határozati javaslat elfogadását.

#### Határozati javaslat

#### A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- elfogadja a 423/2013.(XI.20.) és a 481/2013. (XII.18.) számú képviselő-testületi határozatok alapján jelölt LÉLEK lakások felújításával és lakhatóvá tételével kapcsolatos helyszíni felmérésen alapuló költségvetési ajánlatokat az alábbiak szerint:

Cím	Szobaszám	Komfortfok	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Helyszíni felmérésen alapuló nettó árajánlat
Bauer Sándor u. 4. Fsz.3.	1 szoba	félkomfortos	27,58	1 661 936 Ft
Dugonics u. 11. Fsz.1.	1 szoba	félkomfortos	29,90	1 171 825 Ft
Dugonics u. 16. I/23.	1 szoba	komfortos	26,66	2 761 554 Ft
Mátyás tér 2. Fsz.4.	1 szoba	komfortos	29,40	2 803 967 Ft
Nagytemplom u. 5. II/16.	1 szoba	félkomfortos	28,29	1 820 817 Ft
Nettó összesen:				10 220 099 Ft
ÁFA (27%):				2 759 427 Ft
<b>Bruttó összesen:</b>				<b>12 979 526 Ft</b>

Felelős: polgármester, Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. január 27.

2. a határozat 1. pontja alapján felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy az Önkormányzat nevében a munkálatok elvégzésére az előterjesztés 1. számú mellékletét képező „Vállalkozási szerződést” kösse meg, melynek fedezete bruttó 10.915.000,- Forint összeg erejéig pályázatait támogatás, mely az átmenetileg szabad pénzeszközök terhére megelőlegezésre kerül, másrésztől 2.064.526,- Forint összeg erejéig a 11602 cím lakóház felújítás, LÉLEK lakások felújítása – önként vállalt feladat – előirányzatának 2013. évi pénzmaradványa.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: a vállalkozási szerződés aláírásának határideje 2014. január 31.

3. a kivitelezés bonyolítója a Kisfalu Kft., bonyolítási díja a nettó számlaérték 3%-a + ÁFA, azaz 306.603,- Ft + ÁFA a Józsefvárosi Önkormányzat költségvetésének 11602 cím lakóház felújítás, LÉLEK lakások felújítása - önként vállalt feladat – előirányzatának 2013. évi pénzmaradványa.

Felelős: polgármester, Kisfalu Kft.

Határidő: 2014. január 27.

4. a kivitelezés műszaki ellenőre a Kisfalu Kft., műszaki ellenőri díja a nettó számlaérték 3%-a + ÁFA, azaz 306.603,- Ft + ÁFA, a Józsefvárosi Önkormányzat 11602 cím lakóház felújítás, LÉLEK lakások felújítása - önként vállalt feladat – előirányzatának 2013. évi pénzmaradványa.

Felelős: polgármester, Kisfalu Kft.

Határidő: 2014. január 27.

5. felkéri a Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatóját a határozat 3. és 4. pontjában foglalt feladatok ellátására vonatkozó szerződés elkészítésére és felkéri a Polgármestert a Kisfalu Kft.-vel kötendő szerződés aláírására.

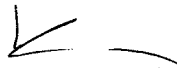
Felelős: Polgármester, Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: a szerződés aláírásának határideje 2014. január 31

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára: honlapon

Budapest, 2014. január 21.

  
Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.


LEÍRTA: HEGEDŐS JÁNOS VAGYONKEZELÉSI K. DIVÍZIÓVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Feltétlenül LE'LEK megítélés.*

JOGI KONTROLL: *hiba*

*Ért. a 11602 cím lakóház felújítás pénz.*

ELLENŐRIZTE:

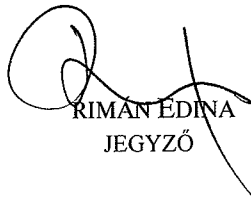


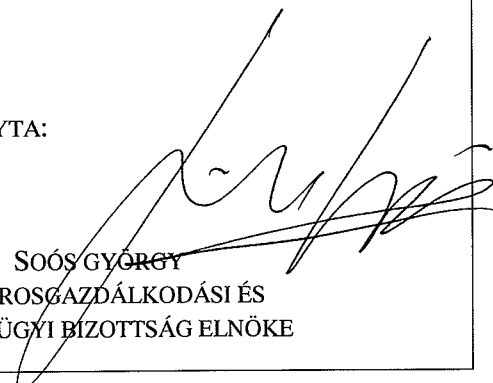
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2014. JAN 23.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS  
PÉNZÜGYI BÍZOTTSÁG ELNÖKE

HELLFELTER

## Vállalkozási szerződés

mely létrejött egyrészt a

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, adószáma: 15735715-2-42, törzsszáma: 735715, bankszámlaszáma: 14100309-10213949-01000006), melynek képviselőjében a **Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.** (székhelye: 1083 Budapest, Losonci utca 2, adószáma: 10857119-2-42, képviselő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató) jár el, mint Megrendelő (a továbbiakban: **Megrendelő**)

másrészről

az **Építő és Épületkarbantartó Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (cégszám: Cg. 01-10-044871; székhely: 1112 Budapest, Németvölgyi út 146.; adószám: 11266101-2-43; bankszámlaszám: 10702136-48594008-51100005; képviselő: Ifj. Szeivolt István vezérigazgató), mint Vállalkozó (a továbbiakban: **Vállalkozó**)

együttesen mint **Felek** között, alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

### I. Előzmény:

Felek rögzítik, hogy jelen Vállalkozási szerződést a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) és a Vállalkozó között a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény szerint lefolytatott a „Budapest, VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező lakó- és üzemi épületek, lakások és egyéb funkciójú helyiségek, helyiségcsoportok, üres telkek gyorsszolgálati (24 órás) hibaelhárítása, karbantartása, felújítása valamint Önkormányzati tulajdonú társasházi albetétek és házi orvosi rendelők gyorsszolgálati hibaelhárítási feladatainak ellátására” tárgyú 2013. augusztus 1-én megkötött vállalkozási szerződés alapján kötik, az Önkormányzat Képviselő-testületének 423/2013.(XI.20.) és a 481/2013.(XII.18.) számú határozatainak, valamint a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság ...../2014. (I.27.) számú határozatának figyelembevételével.

A Megrendelő - a tulajdonában álló és jelen szerződés szerint képviselőjében eljáró Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. bonyolításával az előzőekben hivatkozott vállalkozási szerződés alapján – a jelen szerződés tárgyában meghatározott felújítási munkák körét és összegszerűségét közös helyszíni felmérés alapján egyeztetve a Vállalkozóval.

### II. A szerződés tárgya:

Az Önkormányzat tulajdonát képező, 7 darab cserelakásnak kijelölt alább megnevezett lakásingatlanok lakhatóvá tétele.

Cím	Szobaszám	Komfortfok	Alapterület (m <sup>2</sup> )
Bauer Sándor u. 4. Fsz.3.	1 szoba	félkomfortos	27,58
Dugonics u. 11. Fsz.1.	1 szoba	félkomfortos	29,90
Dugonics u. 16. I/23.	1 szoba	komfortos	26,66
Mátyás tér 2. Fsz.4.	1 szoba	komfortos	29,40
Nagytemplom u. 5. II/16.	1 szoba	félkomfortos	28,29

Fent megnevezett lakások felújítása Megrendelő részéről elfogadásra került, a Vállalkozó előzetes műszaki szemléje alapján készített költségvetések szerint, mely jelen szerződés mellékletét képezik.

### III. Díjazás, fizetési feltételek:

- 1.) Vállalkozót az I. pontban meghatározott építési munka ellenértékéért az alábbi összegű vállalkozói díj illeti meg:

Cím	Helyszíni felmérésen alapuló nettó árajánlat
Bauer Sándor u. 4. Fsz.3.	1 661 936 Ft
Dugonics u. 11. Fsz.1.	1 171 825 Ft
Dugonics u. 16. I/23.	2 761 554 Ft
Mátyás tér 2. Fsz.4.	2 803 967 Ft
Nagytemplom u. 5. II/16.	1 820 817 Ft
Nettó összesen:	10 220 099 Ft
ÁFA (27%):	2 759 427 Ft
<b>Bruttó összesen:</b>	<b>12 979 526 Ft</b>

**tizenkettőmillió-kilencszázhetvenkilencezer-ötszázhuszonhat Forint**

- 2.) A vállalkozói díj magában foglalja:
- a Vállalkozó által beépítésre kerülő valamennyi anyag árát;
  - a Vállalkozónál felmerülő munkabérek és járulékait;
  - az anyagszállítási és csomagolási költségeket;
  - a teljesítéshez szükséges ideiglenes melléklétesítmények, illetve a vízszintes és függőleges anyagmozgatás költségeit;
  - az elvégzett munkák megóvási költségeit;
  - az építési munkákhoz kapcsolódó – Vállalkozót terhelő - helyreállítási munkák költségeit;
  - a munkálatok elvégzéséhez szükséges energia vételezési és kapcsolódó valamennyi közmű költséget.
  - a munkaszervezési költségeket (organizációs költségeket, stb.);
  - a munkaterületre történő felvonulás és az onnan történő levonulás költségeit;
  - az ajánlatadás és az átadás közötti árváltozásból és inflációs hatásból eredő költségeket;
  - a garanciális és szavatossági körben végzendő munkák fedezetét;
  - továbbá valamennyi egyéb költséget is, amely a Vállalkozó szerződés szerű teljesítéséhez szükséges.
- 3.) Vállalkozó, egy vég számla benyújtására jogosult, melynek előfeltétele a Megrendelő műszaki ellenőre által kiadott, hiány és hibamentes teljesítésről szóló igazolás megléte.
- 4.) Megrendelő kijelenti, hogy a vállalkozói díj fedezete a rendelkezésére áll. Késedelmes fizetés esetén Megrendelő a Ptk. 301/A. §-ában meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles Vállalkozónak megtéríteni.
- 5.) A Vállalkozó előteljesítésre jogosult.
- 6.) A Megrendelő a számviteli szabályoknak megfelelően kiállított számlát az átadás-átvétel befejezését követően, a Megrendelő és Vállalkozó között, a „Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező lakó- és üzemi épületek, lakások és egyéb funkciójú helyiségek, helyiségcsoportok, üres telkek gyorsforgalmi közvetlen balesetveszély és hibaelhárítása, karbantartása, felújítása vagy részleges felújítása, valamint önkormányzati tulajdonú társasházi albetétek és házi orvosi rendelők gyorsforgalmi hibaelhárítás feladatainak ellátására” vonatkozó, 2013. augusztus 31.-én kelt Vállalkozási szerződés 4. pontjának b. alpontjában szabályozott határidővel egyenlíti ki a Vállalkozó számlájára.

**IV. A szerződés határidők:**

Jelen szerződés a Felek aláírásának napján jön létre. Megrendelő a munkaterületet munkavégzésre alkalmas állapotban a szerződéskötést követő 3 napon belül adja át Vállalkozónak. Felek a munkaterület átadás-átvételével egyidejűleg megnyitják az hatályos és vonatkozó jogszabályoknak megfelelően az Építési naplót.

1.) A teljesítési határidő: **2014. március 3. (hétfő)**

2.) Megrendelő előleget nem fizet.

**V. Szerződő felek képvisellete a szerződés teljesítése során:**

Az alábbi személyek az építési naplóba történő bejegyzésre jogosultak:

- Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Iroda vezetője:  
**Jurkovics István** tel: **06(20)928-0796**
- Vállalkozó felelős műszaki vezetője:  
**Árvai János** tel: **06(20)531-6104**

**VI. A Megrendelő jogai és kötelezettségei:**

Megrendelő műszaki ellenőre jogosult az elvégzett munkát rendszeresen ellenőrizni, köteles továbbá az eltakarásra váró munkarészeket a Vállalkozó eltakarás előtt legalább 2 nappal tett írásos értesítése alapján az eltakarás előtt építési naplóban átvenni, amennyiben azok a jogszabályi, szerződésben foglalt, és a vonatkozó műszaki előírásoknak megfelelnek. A Megrendelő műszaki ellenőre munkáját a műszaki ellenőri tevékenységről szóló Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően végzi, melynek keretében az építési naplót köteles legalább hetente ellenőrizni és a Vállalkozóval egyeztetni.

- 1.) Vállalkozó feladata kitűzni a műszaki átadás átvétel időpontját a munka befejezését követő 8 naptári napon belül. Az átadás-átvételi eljárás lefolytatásához szükséges érintett hatóságok és személyek szükséges határidőben történő meghívása és az eljárás lefolytatása a Megrendelő feladata.
- 2.) Vállalkozó Megrendelő utasítása vagy hozzájárulása nélkül semmilyen változtatást nem tehet. Megrendelői utasításra a Vállalkozónak a változtatással érintett pénzügyi és határidő egyeztetések után a változtatásokat el kell végeznie. Megrendelő által megfelelő időben közölt, de költségtöbbletet nem okozó kisebb műszaki tartalom módosításokat a Vállalkozó köteles változtatlan áron és tartalommal befogadni és teljesíteni.

## VII. A Vállalkozó jogai és kötelezettségei:

- 1.) Vállalkozó köteles a munkavégzésre alkalmas munkaterületet átvenni, az átvétel tényét, valamint a szerződésben előírt egyéb nyilatkozatokat és tényeket Építési naplóban rögzíteni. Vállalkozó a munkaterület átvételét nem tagadhatja meg olyan kisebb hiányosságok miatt, amely a kivitelezés határidejében történő, jogszabályokban és egyéb műszaki előírásokban előírtaknak megfelelő megkezdését számottevően nem akadályozza. Felek a hiányosságokat, azok kiküszöbölésének határidejével a munkaterület átadás-átvételéről felvett jegyzőkönyvben rögzítik.
- 2.) A beruházás megvalósítása során Vállalkozó által a környező ingatlanokban esetlegesen okozott károk elhárításáról és a szükséges kártalanításokról Vállalkozó gondoskodik. Vállalkozó köteles megővni Megrendelőt az ezzel kapcsolatos peres eljárásoktól és költségektől.
- 3.) Vállalkozó köteles gondoskodni a kivitelezési munkálatok alatt a munkaterület biztonságos lekerítéséről, lezárásáról. Vállalkozó feladata és felelőssége saját költségére az építkezés teljes időtartama alatt biztosítani a munkaterületen, valamint a kivitelezéshez kapcsolódó tevékenységei során a vonatkozó vagyon-, munka és tűzvédelmi rendszabályok, előírások betartását, betartatását, köteles az ehhez szükséges feltételeket megteremteni, és a szükséges biztosítási szerződéseket megkötöni.
- 4.) Vállalkozó köteles a munkát első osztályú minőségben elvégezni, a kivitelezés során a hatályos szabványokban és jogszabályokban előírt minősítéssel rendelkező anyagokat felhasználni, melyeket a minősítések, műbizonylatok átadásával Megrendelő felé igazol. A kivitelezés minőségére vonatkozó vita esetén Vállalkozó köteles a szükséges feltárásokat elvégezni, a szakértői vizsgálatok lehetőségét biztosítani, és felelőssége megállapítása esetén a hibát kijavítani, valamint Megrendelő felmerült költségeit megtéríteni. Vállalkozó felelősségének megállapítása esetén a fentiek miatti késedelem nem lehet alapja határidő módosításnak.
- 5.) Vállalkozó köteles az építési munkák megkezdésétől (a munkaterület átvételétől) a műszaki átadás-átvétel befejezéséig a helyszínen tartott építési naplót vezetni a vonatkozó 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően. A tervező bejegyzéseit Vállalkozó csak a Megrendelő írásos jóváhagyása után veheti figyelembe. Vállalkozó helyszíni képviselője a Vállalkozó költségére biztosít minden szükséges felügyeletet és irányítást a szerződéses munkák végzése során.
- 6.) Vállalkozó köteles egy teljes sorozat dokumentációt a munkaterületen tartani, és azt Megrendelőnek hozzáférhetővé tenni, folyamatosan vezetni továbbá a megvalósítási tervdokumentáción, a kivitelezés folyamán történő módosulásokat.
- 7.) Vállalkozó a véghatáridőre vonatkozó módosítási javaslatot Megrendelő felé csak abban az esetben tehet, ha a Vállalkozó teljesítését akadályozó, vagy a határidőkre vonatkozó késedelmét eredményező elháríthatatlan akadályról szóló közlését az ok felmerülésétől számított 5 napon belül a Megrendelő felé megteszi. Vállalkozó köteles egyebekben Megrendelőt minden olyan körülményről értesíteni, amely a vállalkozás eredményességét kellő időre történő elvégzését veszélyezteti. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért a Vállalkozó felel.
- 8.) Vállalkozó köteles a jótállási, valamint a szavatossági idő alatt felmerülő és a Megrendelő által jelzett hibák, hiányosságok kijavítására, elhárítására a szükséges intézkedéseket megtenni. A jótállásból, szavatosságból eredő helytállási kötelezettséget eredményező okra visszavezethető, életveszélyt, üzemeltetést akadályozó, anyagi kárt okozó hibák kijavítását Vállalkozó köteles azonnal megkezdni. Az egyéb, rendeltetészerű használatot, üzemeltetést akadályozó hibák kijavítását Vállalkozó az értesítés kézhezvételétől számított 72 órán belül köteles megkezdni. Vállalkozó mindkét esetben köteles a helyreállítást, kijavítást vagy kicserélést a jogszabályokban előírt, egyébként pedig az elvárható, ésszerű határidőn belül befejezni.
- 9.) Vállalkozó hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a munkaterületen megvalósítandó más feladatok elvégzése válik szükségessé, úgy a munkaterületre a Megrendelő által megbízott további vállalkozót is bebocsátja, vele és Megrendelővel a munkák összehangolása érdekében együttműködik. Ezen vállalkozók által végzett tevékenységre Vállalkozó felelősségbiztosítása nem terjed ki, továbbá az e tevékenység kapcsán – Vállalkozónak fel nem róható okból – a határidők vonatkozásában előállott késedelem a határidők módosítását vonja maga után.
- 10.) Vállalkozó tevékenysége ellátása során elegendő számú képzett és tapasztalt vezetőt és irányítót, továbbá szakképzett, betanított és segéd munkaeőt köteles biztosítani, hogy a szerződés szerinti kötelezettségét megfelelően és időben teljesíteni tudja. Vállalkozó vállalja, hogy a szerződéses jogviszony fennállásának időtartama alatt a folyamatos munkavégzésről bármilyen okból felmerült akadályoztatása esetén is gondoskodik.
- 11.) Megrendelő utasítására Vállalkozó köteles felfüggeszteni a kivitelezést. Amennyiben a felfüggesztést Vállalkozónak felróható okok miatt kell érvényesíteni, úgy a felfüggesztés idejére Vállalkozó saját költségére gondoskodik az elkészült munkarészek, a helyszínen lévő, be nem épített anyagok, és a teljes munkaterület biztosításáról, megóvásáról, ellenkező esetben Megrendelőt terhelik ezen kötelezettségek költségeinek viselése.

### **VIII. A teljesítés minősége, minőségbiztosítás:**

- 1.) Vállalkozó folyamatos lehetőséget biztosít Megrendelőnek (képviselőinek, műszaki ellenőreinek, naplóbejegyzésre jogosult képviselőinek, lebonyolítóknak) a munkák ellenőrzésére, valamint ezt alvállalkozói és egyéb közreműködői felé is érvényesíti.
- 2.) A Vállalkozó által az építési célra felhasznált anyagoknak, építő- és szerelőipari termékeknek meg kell felelniük a vonatkozó országos és ágazati szabványokban, hatósági és műszaki irányelvekben és előírásokban foglalt, valamint a tervező által előírt legmagasabb minőségi szinthez tartozó követelményeknek.
- 3.) Vállalkozó köteles bizonylatolni az összes általa és alvállalkozói által felhasznált, beépített anyag, gép, berendezés, termék és tevékenység I. osztályú minőségét minőségi bizonyítvánnyal és azokat az átadási dokumentáció részeként Megrendelő részére átadni.

### **IX. Műszaki átadás-átvételi eljárás:**

- 1.) Az eljárás során a Vállalkozó igazolja, hogy a munka a szerződés és annak részét képező dokumentumokban, mellékletekben meghatározott követelményeknek és a vonatkozó hatósági és műszaki előírásoknak, szabványoknak, valamint a kivitelezés során elrendelt megrendelői módosításoknak megfelelően I. osztályú minőségben elkészült. Vállalkozó a Megrendelő által kijelölt üzemeltető szakembereket oktatásban részesíti a berendezések, gépek használatával kapcsolatban; a kioktatás megtörténte jegyzőkönyvben rögzítésre kerül.
- 2.) Vállalkozó a végteljesítés időpontjára a Megrendelő rendelkezésére bocsátja a kapcsolódó munkák és berendezések vizsgálati eredményeit, dokumentumait, alkalmassági bizonylatait. Vállalkozó szavatolja, hogy rendeltetésszerű használat esetén az általa kivitelezett munkák és beépített anyagok tekintetében a kötelező alkalmassági idő megfelel az egyes épületszerkezetek és azok létrehozásánál felhasználásra kerülő termékek kötelező alkalmassági idejéről szóló 11/1985. (VI.22.) ÉVM-IPM-KM-MÉM-BkM együttes rendeletben foglaltaknak.
- 3.) Felek az átadás-átvételi eljárásról jegyzőkönyvet vesznek fel. Nem tagadható meg az átvétel a szolgáltatás olyan jelentéktelen hibái, hiányai miatt, amelyek más hibákkal, hiányokkal összefüggésben, illetve a kijavításukkal, pótlásukkal járó munkák folytán sem akadályozzák a rendeltetésszerű használatot.
- 4.) A szerződés tárgyát képező építmények tekintetében a kárveszély a sikeres átadás-átvétel napján száll át Vállalkozóról a Megrendelőre.
- 5.) Vállalkozó által az átadás-átvételi eljárás során átadandó alapvető dokumentumok (amennyiben szükségesek) különösen:
  - kivitelezői nyilatkozatok,
  - valamennyi beépített anyag teljesítmény nyilatkozata,
  - jogszabályokban előírt, de itt részletezésre nem került valamennyi dokumentum, igazolás.

### **X. Szerződési biztosítékok:**

#### **A. Késedelmi kötbér:**

- 1.) Felek a Vállalkozó felelősségi körébe tartozó okból eredő, a teljesítési véghatáridőre vonatkozó, a Vállalkozó késedelmes teljesítése esetére késedelmi kötbért kötnék ki. A késedelmi kötbér napi mértéke a III.1. pontban meghatározott nettó vállalkozói díj 0,2 %-a+Áfa.
- 2.) Vállalkozó határidőben teljesít, ha az átadás-átvételi eljárás legkésőbb az Építési napló megnyitását követő 14. munkanapon megkezdődik, és Megrendelő a beruházást átvette. Késedelmi kötbér számítható fel, ha a mennyiségi teljesítéssel együtt a rendeltetésszerű üzembe helyezés nem történhet meg a minőségi hibák miatt, ugyancsak amennyiben az átadás-átvételkor megállapított és a jegyzőkönyvben rögzített kisebb hibák maradéktalan kijavítása, kiküszöbölése a felek által azok teljesítésére megszabott, jegyzőkönyvben rögzített, de legkésőbb az átadás-átvételi eljárás napjától számított 5 napon belül nem történik meg. Utóbbi esetben a késedelmi kötbér számítása az átadás-átvételi eljárás napjától kezdődik.

#### **B. Jótállás:**

- 1.) A Vállalkozó felelősségére a beépített anyagok, valamint nyújtott szolgáltatások vonatkozásában a Ptk. szabályait, valamint az egyes beépített anyagok, illetve elvégzett munkák kötelező alkalmassági idejét meghatározó, a szerződéskötéskor hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni. A Vállalkozó ennek körében szavatol az általa felhasznált anyagok anyagi és gyártási hibától való mentességéért, valamint azért, hogy a vállalt munkát a Megrendelő által átadott terveknek, dokumentumoknak, valamint a vonatkozó magyar szabványoknak megfelelően, I. osztályú minőségben végzi el.
- 2.) A Vállalkozót az építményekre és a beépített szerkezetekre jogszabályban meghatározott jótállási kötelezettség terheli.
- 3.) A szavatossági és jótállási felelősség keretében a Vállalkozó köteles a feltárt és a Megrendelő által közölt hibákat saját költségére, az értesítéstől számított 48 órán belül kijavítani vagy a kifogásolt részt kicserélni vagy



a hibát harmadik személlyel kijavíttatni (amennyiben az nem lehetséges, 48 órán belül a javítást megkezdeni és megszakítás nélkül befejezni).

**XI. Záró- és hatályba léptető rendelkezések:**

- 1.) Felek között a szerződés teljesítésével kapcsolatos valamennyi közlés, kérés vagy beleegyezés csak írásban – építési naplóbejegyzés, a másik félhez intézett levél, vagy telefax útján – érvényes és hatályos. A vállalkozási szerződést felek csak az arra irányuló közös megegyezésükkel, írásban módosíthatják.
- 2.) Felek megállapodnak abban, hogy egyik fél sem felelős, illetve vétkes a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek késedelmes teljesítéséért, amelyet vis maior okozott. Vis maior alatt értendő minden olyan dolog, illetve esemény, amelynek oka a felek rendelkezési jogán és rendelkezésén kívül esik, előre nem látható, elkerülhetetlen, és amelynek megakadályozása független az érdekelt felek akaratától. Vis maior bekövetkezése esetén az erre hivatkozó fél köteles a másik felet haladéktalanul értesíteni és egyidejűleg javaslatot tenni az ennek folytán bekövetkezett késedelem kiküszöbölésére. Felek nem tekintik vis maiornak valamelyik fél átalakulását, felszámolását, illetve fizetése képtelenségét, annak tekintik viszont a technológiai-szerelési előírásokban megfogalmazottakhoz képest, 5 napon túli kedvezőtlen időjárás.
- 3.) Szerződő felek képviselőjében eljáró személyek kijelentik, hogy jelen vállalkozási szerződés aláírásához a szükséges felhatalmazással rendelkeznek, valamint a szerződés hatálybalépéséhez további jogcselekményre szükség nincs.
- 4.) Szerződő felek a szerződés kapcsán felmerülő vitás ügyeiket kötelesek elsősorban tárgyalás útján rendezni. Arra az esetre, ha a tárgyalások felek között nem vezetnek eredményre, úgy felek a vállalkozási szerződésből származó, illetve a teljesítés kapcsán létrejött valamennyi jogviszonyukra, értékhatártól függően Bírósághoz fordulnak.
- 5.) A Vállalkozó kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b./ alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Ezt a tényt a Megrendelőnek átadott cégkivonattal igazolja. Vállalja, hogy a szerződés tartama alatt a tulajdonosi szerkezetén nem változtat olyan módon, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek. Tudomásul veszi, amennyiben a tulajdonosi szerkezetében történt változás miatt, vagy egyéb okból már nem minősül átlátható szervezetnek, a Megrendelő a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.  
  
A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos Ptk. és más vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.
- 6.) Felek a jelen vállalkozási szerződést átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben maradéktalanul megegyezőt jóváhagyólag **öt eredeti példányban cégszerűen aláírták.**

Budapest, 2014.....

.....  
**Megrendelő**

.....  
**Vállalkozó**

Jogi szempontból ellenjegyzem:

Rimán Edina  
jegyző  
nevében és megbízásából

.....  
dr. Mészár Erika  
aljegyző

Fedezet: ..... dátum: Budapest, 2014. ....

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....  
Páris Gyuláné  
pénzügyi ügyosztályvezető

**Megbízási szerződés**

Amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**

székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.  
 képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester  
 törzskönyvi azonosító száma: 735715  
 adószáma: 1573515-2-42  
 KSH statisztikai számjele: 1573515-8411-321-01  
 törzsszám: 735715  
 bankszámlaszám: 14100309-10213949-01000006  
 mint megbízó (a továbbiakban „**Megbízó**”),  
 másrészről

**KISFALU Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság**

székhelye: 1083 Budapest VIII. Losonci utca 2.,  
 adószám: 10857119-2-42  
 cégjegyzékszám: 01-09-265463  
 számlavezető pénzintézet: Sberbank Magyarország Zrt.  
 bankszámlaszám: 14100309-92110549-01000008,  
 képviseli: Kovács Ottó ügyvezető igazgató  
 mint Megbízott (a továbbiakban: „**Megbízott**”)  
 együttesen Felek között az alábbi feltételekkel:

**Preambulum**

Felek között, 2014. január 1. napjától hatályos vagyongazdálkodási szerződés I. fejezet 3. alpontjában foglaltakkal összefüggésben, a műszaki jellegű felújítási, karbantartási és beruházási feladatok vonatkozásában a 97; 98 és a 107;108 pontok alapján műszaki ellenőri feladatokat is elláthat. Felek a fentiekre tekintettel az alábbi megbízási szerződést kötik.

**1. A megbízás jogi keretei**

A jelen megbízást a KISFALU Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság, mint 100%-ban a Megbízó tulajdonában álló társasága a Megbízó Képviselő-testülete Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságának /2014.(I.20.) számú határozata alapján látja el.

**2. A megbízás tartalma**

Megbízó megbízza Megbízottat, Megbízott elvállalja az alább megnevezett, Megbízó tulajdonát képező lakás ingatlanok lakhatóvá tételével kapcsolatos, a rendelkezésre álló műszaki dokumentációk és árazott költségvetések alapján, a kapcsolódó kivitelezési feladatok műszaki ellenőrzésének ellátását.

Cím	Szobaszám	Komfortfok	Alapterület (m <sup>2</sup> )
Bauer Sándor u. 4. Fsz.3.	1 szoba	félkomfortos	27,58
Dugonics u. 11. Fsz.1.	1 szoba	félkomfortos	29,90
Dugonics u. 16. I/23.	1 szoba	komfortos	26,66
Mátyás tér 2. Fsz.4.	1 szoba	komfortos	29,40
Nagytemplom u. 5. II/16.	1 szoba	félkomfortos	28,29

**3. Megbízott jogosultsága, kötelezettsége**

- 3.1. Megbízott köteles a megvalósítás során a hatósági előírásokat, szabványokat betartani és a kivitelezést végző Vállalkozóval betartatni és minden szakágra kiterjedő munkák szakszerűségét ellenőrizni.
- 3.2. A Megbízott a Megbízó, mint építető helyszíni képviselőjeként felel:
  - a) az építési munkaterület átadásáért;
  - b) a kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért.
- 3.3. Megbízott jogosult a jóváhagyott műszaki tervdokumentáció, valamint a kivitelezési tervek alapján az építési kivitelezési tevékenység ellenőrzésére. A Megbízott, mint megbízójának – az építetőnek – építés helyszíni képviselője jogosult és köteles eljárni az építési helyszínen az kivitelezés tevékenységével összefüggésben.
- 3.4. Megbízott köteles a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, a műszaki tervek és a vállalkozási szerződésben foglaltak betartását ellenőrizni.
- 3.5. Megbízott köteles a kivitelezőre vonatkozó határidők és a minőségi előírások, valamint a szerződések megtartását, valamint a Kivitelezővel kötött szerződés megtartását folyamatosan ellenőrizni.

- 3.6. Megbízott köteles az építési naplót külön jogszabályban meghatározottak szerint ellenőrizni és jogosult a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzésére, illetőleg észrevételezésére, a hibáknak, hiányosságoknak, eltéréseknek az építési naplóban való feltüntetésére. Köteles továbbá a kivitelezési munkák ellenőrzésénél észrevételét az építési naplóba bejegyezni, az esetleges hibákat kijavíttatni.
- 3.7. Megbízott köteles az építést a kivitelezés során tapasztalt hibákról és hiányosságokról haladéktalanul tájékoztatni.
- 3.8. Megbízott köteles a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatokat megtenni az építető részére.
- 3.9. Megbízott köteles a munkákat eltakarás előtt mennyiségi és minőségi szempontból ellenőrizni, az eltakart szerkezeteket átvenni.
- 3.10. Megbízott köteles az átadás-átvételi eljárásban részt venni, megtörténtét az építési naplóba bejegyezni és a műszaki teljesítmény-jellemzőket ellenőrizni.
- 3.11. Megbízott köteles a beépített anyagok, szerkezetek és berendezések minőségtanúsítását ellenőrizni.
- 3.12. Megbízott köteles a kivitelezést legalább 4 naponként ellenőrizni.
- 3.13. Amennyiben a kivitelezés során műszaki vagy gazdasági okból tervmódosítás, vagy tervtől való eltérés szükségessége felmerül, többlet-, vagy pótmunkákra van szükség, Megbízott köteles erről a Megbízót haladéktalanul értesíteni, javaslatát megtenni és a továbbiakra utasítást kérni.
- 3.14. Ha felmerül annak szükségessége, hogy a Megbízó a Kivitelezőnek utasítást adjon, vagy a Vállalkozó kér utasítást a Megbízótól, a Megbízott köteles erre vonatkozó javaslatát és véleményét a Megbízóval közölni és az utasítás kérdésében döntést kérni.
- 3.15. A Megrendelő a 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 16. § (1) bekezdés b) pontja alapján a teljesítést műszaki ellenőr igénybevételével ellenőrzi.

#### **A műszaki ellenőrök adatai:**

- Lavotta Miklós	Telefon: 06-20/542-9167	e-mail: lavotta_m@kisfalu.jozsefvaros.hu
- Kántor Imre	Telefon: 06-20/243-4830	e-mail: kantor_i@kisfalu.jozsefvaros.hu
- Darnay János	Telefon: 06-20/971-9863	e-mail: dqmvill@gmail.com

Megnevezett műszaki ellenőrök személyesen a Kisfalu Kft telephelyén, a Budapest, VIII. Ór u. 8. szám alatt megtalálhatók.

#### **4. Megbízási díj – költségviselés**

A műszaki ellenőri díj a kivitelezésére megállapított beruházási összeg alapján rögzített nettó vállalási ár 306.603,- Ft+Áfa, azaz Háromszázhatezer-hatszázszázhárom forint + adófizetési kötelezettség napján érvény áfa mértéke (bruttó 389.386,- Ft., azaz Háromszáznolcvankilencezer-háromszáznolcvanhat forint).

#### **5. A Megbízás időtartama**

A jelen szerződés megkötésének napjától jön létre és a kivitelezés teljes befejezéséig tart. A Megbízó a kivitelező által elvégzett, és a műszaki ellenőr által igazolt munkákat tekinti befejezettnek.

#### **6. A Megbízó kötelezettsége**

- 6.1. Megbízó a 4. pont szerinti számla és a teljesítés igazolás benyújtását követően 10 munkanapon belül köteles a számla teljesítését ellenőrizni, teljesítés esetén a teljesítést igazolni. Hibátlan teljesítés esetén a Megbízó a Megbízott bankszámlájára a műszaki ellenőri díjat 30 napon belül köteles átutalni.
- 6.2. Az átutalás késedelme esetén a Megbízott jogosult a jegybanki alapkamat szerinti késedelmi kamat kiszámlázására.

#### **7. Megbízott felelősségi köre, közreműködők igénybevétele**

- 7.1. Megbízott jelen szerződés szerinti építési műszaki ellenőri feladatok ellátása során a mindenkor hatályos jogszabályok alapján felel a Megbízó felé.
- 7.2. Megbízott a Megbízóval szemben közreműködő igénybevétele esetén is minden esetben közvetlenül felelős, azok tevékenységéért, mint sajátjáért felel. Megbízott köteles a közreműködők tevékenységét, az általuk teljesített szolgáltatások a jelen szerződés feltételeinek való megfelelését folyamatosan ellenőrizni.
- 7.3. Felek rögzítik, hogy a közreműködők díjának fedezetét a 4. pont szerint díj tartalmazza.

#### **8. A Felek felelőssége a szerződés teljesítéséért**

A Megbízott e szerződés alapján a műszaki ellenőri feladatok körében a hatályos jogszabályok alapján felel a Megbízó felé. Ennek alapján a Megbízott felel az általa esetleg igénybevett közreműködők magatartásáért, és azért, hogy a beszerzési eljárást elnyert kivitelező a pályázati kiírásnak és a megkötött kivitelezési szerződés tartalmának megfelelően végezze el a munkálatokat.

## 9. Záró rendelkezések

9.1. Felek a szerződés teljesítése során keletkezett vitáikat közvetlen tárgyalások során kísérik meg rendezni. A tárgyalások eredménytelensége, sikertelensége esetén a Felek a pertárgy értékétől függően bírósághoz fordulnak.

9.2. Amennyiben a szerződés bármely rendelkezése hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság rendelkezése, vagy jogszabályváltozás folytán a későbbiekben érvénytelennek bizonyulna, ez a szerződés további, az érvénytelenséggel nem érintett részeinek az érvényességét nem érinti. Felek az érvénytelen szerződési rendelkezést az annak tartalmához legközelebb álló érvényes rendelkezéssel pótolják.

9.3. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben – többek között a szerződésszegés jogkövetkezményei, a szerződés módosítása és megszüntetése – a Polgári Törvénykönyv és az egyéb jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók

Jelen szerződés készült 4 oldalon 6 egymással egyező példányban, melyet a Felek elolvastak, értelmeztek, és mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2014. ....

---

Megbízó  
Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat  
képviselésében  
dr. Kocsis Máté  
polgármester

---

Megbízott  
KISFALU Józsefvárosi  
Vagyongazdálkodó Korlátolt  
Felelősségű Társaság  
képviselésében  
Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

Jogi szempontból ellenjegyzem:  
Rimán Edina  
jegyző  
nevében és megbízásából

.....  
dr. Mészár Erika  
aljegyző

Fedezet: ..... Dátum: Budapest, 2014. ....

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....  
Páris Gyuláné  
pénzügyi ügyosztályvezető