

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

4.1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. március 16-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Práter utca 55. szám alatti önkormányzati épületben elvégzésre kerülő felújítási munkálatokra vonatkozó Együttműködési Megállapodás elfogadására

Előterjesztő: Csete Zoltán mb. cégvezető, Rév8 Zrt.

Készítette: Csete Zoltán

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: **Együttműködési Megállapodás a 1082 Budapest, Práter utca 55. szám alatti épületben elvégzésre kerülő felújítási munkálatok tárgyában**

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Corvin Sétány Program végrehajtásának és lezárásának részeként kerül beépítésre a 125-ös tömb (Práter utca – Szigony utca – Tömő utca – Bókay János utca) északi, Práter utca felőli része. A beruházás befektetője a Corvin Zrt. A beépítési terület határos a Práter utca 55. szám alatti 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő bérházzal.

A Corvin Zrt. 2015. január 16-i levelében felajánlást tett egyrészt a Práter utca 55. szám alatti épület felújításával, másrészt a Corvin sétány emelt szintű üzemeltetésével kapcsolatban. A felajánlást a Képviselő-testület a 7/2015. (I.22.) számú határozatában elfogadta azzal, hogy mindkét esetben szükséges együttműködési megállapodás megkötése. A Práter u. 55. szám alatti épület felújításával kapcsolatos megállapodásban – a képviselő-testületi határozatnak megfelelően - meghatározásra kerülnek a felújítás műszaki tartalma, az elkészült munkák átadás-átvételének és garanciáinak feltételei, a bérlőkkel történő együttműködés, illetve az esetlegesen szükségessé váló átmeneti kiköltöztetés feltételei.

A megállapodás 5 műszaki elemet tartalmaz az alábbiak szerint:

- Érintett lakások megfelelő műszaki kialakítása
- Társasház elektromos fővezetéki rendszerének cseréje
- Meglévő tetőszerkezet és tetőzet javítása
- Kémények javítása, magasítása
- Tartószerkezeti fal és alap megerősítés (falvarrás, dúcolás)

Jelen előterjesztés mellékletét képező Együttműködési Megállapodás a Kisfalu Kft., a Corvin Zrt. a Rév8Zrt. és a Hivatal részvételével készült el. A megállapodás fenti műszaki tartalom részletezése mellett tartalmazza az együttműködés feltételeit mind a tervezés, mind a kivitelezés, mind a megvalósult beruházás átadásával kapcsolatban.

II. A betérjesztés indoka

A Képviselő-testület 7/2015. (I.22.) számú határozatában elfogadta a Corvin Zrt. felajánlását, a vonatkozó megállapodás elfogadására a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jelölte ki. A felújítási munkálatok megkezdéséhez szükséges a mellékelt Együttműködési Megállapodás bizottság általi jóváhagyása.

III. Döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja, hogy a Képviselő-testület 7/2015. (I.22.) számú határozatában elfogadott felajánlás szerinti munkálatok megkezdődhessenek. Az Önkormányzatot a felújítási munkák, illetve az ahhoz kapcsolódó járulékos költségek nem érintik.

IV. Jogszabályi környezet

A döntés Képviselő testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014 (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. mellékletének 1.1.3. pontján, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv 6:589. § - 6:592.§-n (kötelezettségvállalás közérdekű célra) alapul.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy elfogadja az előterjesztés mellékletét képező „Együttműködési Megállapodás a 1082 Budapest, Práter utca 55. szám alatti épületben elvégzésre kerülő felújítási munkálatok tárgyában” elnevezésű dokumentumot és felhatalmazza a Polgármestert annak aláírására.

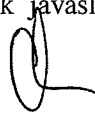
Felelős: Polgármester

Határidő: 2015. március 27.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Rév8 Zrt., Kisfalu Kft., Gazdálkodási Ügyosztály


A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. március 9.


Cséte Zoltán
mb. cégvezető

KÉSZÍTETTE: RÉV8 ZRT., KISFALU KFT.

LEÍRTA: RÉV8 ZRT.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA

2015 MÁRC 10.

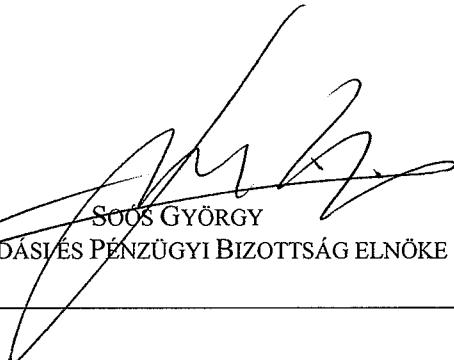
ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 MÁRC 10.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

az 1082 Budapest, Práter utca 55. szám alatti épületben elvégzésre kerülő felújítási munkálatok tárgyában

mely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata (székhelye: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; törzskönyvi száma: 735715; adószáma: 15735715-2-42; Képviselőtében dr. Kocsis Máté; polgármester (a továbbiakban: **Önkormányzat**);

másrészről a

KISFALU Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1083 Budapest, Losonci utca 2. cégjegyzékszám: 01-09-265463, adószám: 10857119-2-42, képviselőtében: [.....]; továbbiakban: **Kisfalu Kft.**

valamint a

a **„CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.; cégjegyzékszám: 01-10-044919; adószám: 13033268-2-42; Képviselőtében: Tatár Tibor igazgatósági tag, Földi Tibor igazgatósági tag együttesen (a továbbiakban: **Befektető**); és

továbbiakban együttesen **„Felek”** között az alulírott helyen és időben.

PREAMBULUM

- A. Aláíró Felek egyezően rögzítik, hogy az Önkormányzat, a Rév8 és a Befektető egymással 2003. július 24-én keretszerződést kötöttek (**„Keretszerződés”**). A Keretszerződés célja a Corvin-Sétány Projekt két főprogramjának segítségével a városrehabilitáció megvalósítása közösségi szereplők és a Befektető együttműködésével a Keretszerződésben részletesen meghatározott feltételrendszerben (**„Projekt”**). A Keretszerződést annak Felei 2005. március 20-én kiegészítették, és egységes szerkezetbe foglalták (a kiegészített Keretszerződés, a továbbiakban: **„Kiegészített Keretszerződés”**).
- B. Felek egyezően rögzítik, hogy az Önkormányzat, a Rév8, illetve a Befektető között 2003. szeptember 30-án „Megállapodás vételi jog gyakorlására történő kijelölésről 1. ütem” tárgyú szerződés került aláírásra, melyet a Felek 2005. március 20-én szintén kiegészítettek és egységes szerkezetbe foglaltak (a kiegészített Kijelölő Szerződés a továbbiakban: **„Kiegészített Kijelölő Szerződés”**).
- C. Felek egyezően rögzítik, hogy az Önkormányzat, a Rév8, illetve a Befektető között 2014. szeptember 15. napján megállapodás jött létre a Corvin-Sétány projekt keretszerződés közös megegyezéssel történő lezárásáról (**„Megállapodás”**). A Megállapodás és az azokhoz kapcsolódó szerződések szerint, mind az Önkormányzat, mind a Befektető megkezdte vállalásainak teljesítését.
- D. Felek egyezően rögzítik, hogy a Befektető elindította a Corvin Sétány projektben található 125-ös tömb beépítésének előkészítését. Elkészült az ezen a területen megépíteni kívánt Irodaház engedélyezési és kiviteli terve. A Irodaházra az eljáró építési hatóság 2014. december 15. napján megadta az építési engedélyt, amely építés engedély 2015. január 08. napján jogerőre emelkedett.
- E. Az építési engedélyezési eljárás során felmerült, hogy a felépülő Irodaházzal szomszédos, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Budapest, Práter u. 55. szám alatti épületben (**„Épület”**) lévő, egyes Önkormányzat által bérbeadott lakások műszaki kialakítása a jelenleg érvényben lévő szabályozásnak nem felel meg.
- F. Felek egyezően rögzítik, hogy a 125-ös tömb a Projekt keleti lezáró tömbje, ezért ennek beépítése kiemelt jelentőséggel bír a városrehabilitációs projekt sikeressége szempontjából.

Ennek érdekében a Befektető 2015. január 16-án kelt megkeresésében felajánlásokat tett az Önkormányzat felé, többek között jelen Együttműködési Megállapodásban („**Együttműködési Megállapodás**”) foglaltak tárgyában.

G. A fenti F) pont szerinti felajánlásában a Befektető vállalta az Épületben lévő érintett lakások megfelelő műszaki kialakítását, továbbá az épület műszaki állapotának a javítása érdekében az épület elektromos fővezetési rendszerének cseréjére, a tetőszerkezet és tetőzet javítására, a kémények javítására, magasztására, falvarrásra, és dúcolásra tett felajánlást az Önkormányzat részére. A munkák tervezett költsége bruttó 57 millió Ft, amit a Befektető vállal.

H. Önkormányzat egyszemélyes tulajdonát képezi, az Önkormányzat vagyongazdálkodó társasága a Kisfalu Kft.

FENTIEKRE TEKINTETTEL, Felek az alábbiak szerint állapodnak meg.

I. Együttműködési Megállapodás célja

I.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Befektető a Ptk. 6:589 § alapján, az Önkormányzat kizárólagos 100%-os tulajdoni hányadát képező Épület tekintetében az alábbi munkák („**Munka**”) elvégzését vállalja a jelen Együttműködési Megállapodásban szabályozottak szerinti:

I.1.1. Érintett lakások megfelelő műszaki kialakítása („**Munka 1**”)

I.1.2. Épület elektromos fővezetési rendszerének cseréje („**Munka 2**”)

I.1.3. Meglévő tetőszerkezet és tetőzet javítása („**Munka 3**”)

I.1.4. Kémények javítása, magasztása („**Munka 4**”)

I.1.5. Falvarrás, dúcolás („**Munka 5**”)

A Munka 1, Munka 2, Munka 3, Munka 4 és Munka 5 a továbbiakban együttesen Munka vagy Munkák.

I.2. Önkormányzat és a Kisfalu Kft. kötelezettséget vállal a fenti Munkák vonatkozásában a befektetővel történő, jelen Együttműködési Szerződésben meghatározott együttműködésre.

II. Érintett lakások megfelelő műszaki kialakítása:

II/1. Szerződő felek egyezően rögzítik, az épület négy lakásának az állandó tartózkodásra szolgáló főhelyiségei légaknára nyílnak, illetve az épület három lakásának gázüzemű fűtő készülék kivezetői légaknába vannak kivezetve. Ezek a műszaki megoldások a ma érvényben lévő szabályoknak nem felelnek meg.

Az érintett lakások:

| cím | bérlemény típusa | leírása | alapterülete (m²) | bérlő jogi állása |
|-------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Práter u. 55. félemelet 6. | lakás | 1,5 szobás komfortos | 36,5 | szerződéses (2 lakó) |
| Práter u. 55. félemelet 7. | lakás | 2 szobás komfortos | 38,9 | bérbeadás folyamatban van (1 lakó) |
| Práter u. 55. I. emelet 15. | lakás | 2 szobás komfortos | 39,9 | szerződéses (2 lakó) |
| Práter u. 55. II. emelet 23. | lakás | 2 szobás komfortos | 39,6 | szerződéses (1 lakó) |
| Práter u. 55. III. emelet 31. | lakás | 2 szobás komfortos | 40 | szerződéses (1 lakó) |

II/2. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a 2. számú melléklet tartalmazza lakásonkénti megbontásban is a Befektető által vállalt munkák („**Munka 1**”) részletes műszaki tartalmát.

Önkormányzat feladatát képezi, hogy a Munka 1-el érintett bérlőket tájékoztatja Munka 1 elvégzéséről.

Önkormányzat feladatát képezi, hogy a kiköltöztetést követően – az arról szóló értesítés kézhezvételét követő 3 munkanapon belül - a munkaterületet átadja Befektető és/vagy Kivitelező részére és a Munka 1 befejezését követően a munkaterületet átveszi.

II/3. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Befektető az Épületben lévő lakások állapotát felmérte, az erről szóló állapotfelmérő szakvélemény a jelen Együtműködési Megállapodás 1. számú mellékletét képezi („**Állapot Felmérés I.**”). A Munka befejezését követően Befektető a Munka 1-el érintett lakás ingatlanokról állapotfelmérést készít („**Állapot Felmérés II.**”).

II/4. Önkormányzat tájékoztatja Befektetőt, hogy a Práter utca 55. főemelet 7. szám alatti lakás ingatlan tekintetében a lakásra kiírt pályázat nyertese nem költözött még be az ingatlanba. A bérleményre kiírt pályázat nyertese vállalta, hogy az ingatlanban bruttó 3.000.000,-Ft értékben végez műszaki, helyreállítási munkálatokat. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Befektető köteles egyeztetni a pályázat nyertesével abban a kérdésben, hogy mely munkákat köteles Befektető elvégezni, és ezt megállapodást írásban rögzíteni.

II/5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a munkálatok ideje alatt, a Munka 1. tekintetében a Befektető illetve Befektető által leszerződött kivitelező kizárólag az Önkormányzattal köteles egyeztetni (ide értve az Önkormányzat részéről eljáró Kisfalu Kft.-t). A Befektető illetve Befektető által leszerződött kivitelező a fenti III/4. pont esetét kivéve nem köteles a Munka 1 műszaki tartalmáról, a kivitelezési munkákról a bérlőkkel egyeztetni és erre Önkormányzat köteles a bérlők figyelmét is felhívni.

II/6. A Befektető a Munka 1 tekintetében a Munka 1 műszaki tartalma, annak kivitelezése és végeredménye tekintetében nem tartozik semmilyen felelősséggel bérlő irányába, így a bérlő ezzel kapcsolatosan kifogás, igényt nem támaszthat a Befektető illetve a Kivitelező felé. Ezen tényre az Önkormányzat köteles felhívni a bérlő figyelmét.

II/7. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Befektető annak érdekében, hogy a jelen II. pont szerinti lakásokban a Munka 1-et el lehessen végezni vállalja, hogy a bérlőket a munkálatok időtartamára, de legfeljebb 4 hónap határozott időtartamra elköltözteti. Ennek keretében Befektető vállalja, hogy valamennyi Munka 1-el érintett bérlő részére, lakásonként legfeljebb 4 hónap határozott időtartamra a VIII. kerületben ingatlant bérel és a bérleti díjat fizeti, továbbá vállalja a kiköltözés és visszaköltözés költségét és lebonyolítását is. A bérlők a Munka 1 elkészülte függvényében, az adott lakás ingatlanban a munkák elkészültét követően kerülnek visszaköltöztetésre abban az esetben is, ha a 4 hónapos határozott bérleti jogviszony még nem járt le.

Befektető szándéka szerint valamennyi bérlőt egyazon időpontban költözteti ki, viszont ez változhat annak függvényében, hogy a Befektető az új bérelt ingatlanok bérbeadóival miként tud megállapodni.

Önkormányzat vállalja, hogy tájékoztatja a bérlőt és felhívja bérlő figyelmét arra, hogy

- a lakás ingatlant érintő munkák befejezését követően, de legkésőbb a határozott időtartamra szóló bérleti jogviszony utolsó napján bérlő köteles a Práter utca 55. szám alatti lakás bérleményébe visszaköltözni,
- a visszaköltözést semmilyen jogcímen nem jogosult megtagadni,
- amennyiben bérlő az önkormányzati bérleménybe történő visszaköltözést megtagadja, abban az esetben a bérlő a Befektetőnek kártérítési felelősséggel tartozik
- amennyiben bérlő az önkormányzati bérleménybe történő visszaköltözést megtagadja, emiatt a Befektető semmilyen felelősséget nem vállal, a bérlő nem jogosult a visszaköltözést megtagadni.

II/8. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Munka 1 vonatkozásában a munkaterületet az Önkormányzat átadja a Befektető illetve a Befektető által megnevezett kivitelező vállalkozó részére a

fenti II/7. pontban meghatározott kiköltöztetésről szóló értesítés kézhezvételét követő 3 munkanapon belül.

II/9. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Munka 1 elvégzésének véghatárideje a munkaterület átadását követő 3. hónap vége.

II/10. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Munka 1 vonatkozásában a gázterveket és az egyéb szükséges terveket (ide értve, de nem kizárólagosan kémény magasztások esetén a FŐKÉTÜSZ engedélyeztetést is) a Befektető jelen Együtműködési Megállapodás aláírását megelőzően megrendelte. („Terv 1”) A Befektető a Terv 1 alapján a vonatkozó engedélyeztetési eljárásokat megindítja. A Terv 1-et a Befektető átadja az Önkormányzat részére a Munka 1 műszaki átadás-átvételével (X. pont rendelkezései) egyidejűleg. Önkormányzat jelen Együtműködési Megállapodás aláírásával a Munka 1 elvégzéséhez szükséges engedélyeztetési eljárások megindításához, a tervek megrendeléséhez és a kivitelezési munkák elvégzéséhez a hozzájárulást megadja, és egyben felhatalmazza Befektetőt ezen engedélyeztetési eljárások megindítása iránt és a tervek megrendelése iránt eljárjon és a kivitelezési munkákat levégeztesse.

II/11. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Munka 1 becsült bekerülés értéke: 15.000.000,- Ft+ÁFA.

III. Épület elektromos fővezetéki rendszerének cseréje

III/1. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a 3. számú melléklet tartalmazza az Épület elektromos fővezetéki rendszerének cseréje („Munka 2”) részletes műszaki tartalmát.

III/2. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Munka 2 vonatkozásában a munkaterületet az Önkormányzat átadja a Befektető illetve a Befektető által megnevezett kivitelező vállalkozó részére a jelen Együtműködési Megállapodás aláírását követően a Befektető ezirányú kérése alapján a kérést követő 5 munkanapon belül.

III/3. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Munka 2 elvégzésének véghatárideje 4. hónap vége a munkaterület átadástól illetve a lakásokba való bejutástól függően.

III/4. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Munka 2 vonatkozásában a szükséges terveket a Befektető rendeli meg és készítteti el („Terv 2”). A Terv 2 -et a Befektető átadja az Önkormányzat részére a Munka 2 műszaki átadás-átvételével (X. pont rendelkezései) egyidejűleg. Befektető a terveket köteles előzetesen egyeztetni az Önkormányzat részéről eljáró Kisfalu Kft-vel. A terveket a Befektető a Kisfalu Kft. jóváhagyásával rendelheti meg. Önkormányzat, ide értve a Kisfalu Kft.-t, köteles a tervekhez a hozzájárulását megadni, amennyiben azok a vonatkozó jogszabályoknak megfelelnek. Önkormányzat jelen Együtműködési Megállapodás aláírásával a Munka 2 elvégzéséhez szükséges engedélyeztetési eljárások megindításához, a tervek megrendeléséhez a hozzájárulást megadja, és egyben felhatalmazza Befektetőt ezen engedélyeztetési eljárások megindítása iránt és a tervek megrendelése iránt eljárjon. Az Önkormányzat hozzájárulását a tervekhez a Kisfalu Kft. hozzájárulása esetén megadottnak kell tekinteni. Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben szükséges ezt külön nyilatkozatban is megerősíti Befektető kérésére.

III/5. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Munka 2 becsült bekerülés értéke: 7.500.000,-Ft+ÁFA.

IV. Megező tetőszerkezet és tetőzet javítása

IV/1. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a 4. számú melléklet tartalmazza az Épület megező tetőszerkezet és tetőzet javítás munkálatok („Munka 3”) részletes műszaki tartalmát.

IV/2. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Munka 3 vonatkozásában a munkaterületet az Önkormányzat átadja a Befektető illetve a Befektető által megnevezett kivitelező vállalkozó részére a jelen Együtműködési Megállapodás aláírását követő 3 munkanapon belül.

IV/3. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Munka 3 elvégzésének véghatárideje az V. pont szerinti munkákkal párhuzamosan legkésőbb 2015. október 15-ig a IV/2 szerinti munkaterület átadást figyelembe véve.

IV/4. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Munka 3 tekintetében építési engedély illetve egyéb engedélyeztetésére nincsen szükség a vonatkozó jogszabályok alapján.

IV/5. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Munka 3 becsült bekerülés értéke: 9.000.000,-Ft+ÁFA.

V. Kémények javítása, magasítása

V/1. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a 4. számú melléklet tartalmazza az Épület kéményeinek javítása, magasítása munkálatok („**Munka 4**”) részletes műszaki tartalmát.

V/2. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Munka 4 vonatkozásában a munkaterületet az Önkormányzat átadja a Befektető illetve a Befektető által megnevezett Kivitelező vállalkozó részére a jelen Együttműködési Megállapodás aláírását követő 3 munkanapon belül. Kisfalu Kft. biztosítja, hogy a Munka 4 tekintetében a vonatkozó lakás ingatlanokba a kivitelező belépjen és munkát végezzen.

V/3. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Munka 4 elvégzésének véghatárideje az IV. pont szerinti munkákkal párhuzamosan legkésőbb 2015. október 15-ig a V/2 szerinti munkaterület átadást figyelembe véve.

V/4. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Munka 4 vonatkozásában a szükséges terveket a Befektető rendeli meg és készítteti el („**Terv 3**”). A Terv 3 –at a Befektető átadja az Önkormányzat részére a Munka 3 műszaki átadás-átvételével (X. pont rendelkezései) egyidejűleg. Befektető a terveket köteles előzetesen egyeztetni az Önkormányzat részéről eljáró Kisfalu Kft-vel. A terveket a Befektető a Kisfalu Kft. jóváhagyásával rendelheti meg. Önkormányzat, ide értve a Kisfalu Kft.-t köteles a tervekhez a hozzájárulását megadni, amennyiben azok a vonatkozó jogszabályoknak megfelelnek. Önkormányzat jelen Együttműködési Megállapodás aláírásával a Munka4 elvégzéséhez szükséges engedélyeztetési eljárások megindításához, a tervek megrendeléséhez a hozzájárulást megadja és egyben felhatalmazza Befektetőt ezen engedélyeztetési eljárások megindítása iránt és a tervek megrendelése iránt eljárjon. Az Önkormányzat hozzájárulását a tervekhez a Kisfalu Kft. hozzájárulása esetén megadottnak kell tekinteni. Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben szükséges ezt külön nyilatkozatban is megerősíti Befektető kérésére.

V/5. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Munka 4 becsült bekerülés értéke: 12.000.000,-Ft+ÁFA.

V/6. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Munka 4 statikai szakvélemény alapján készül, amely szakvélemény jelen Együttműködési Megállapodás 5. számú mellékletét képezi.

VI. Falvarrás, dúcolás

VI/1. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az 5. számú melléklet tartalmazza a falvarrás, dúcolás munkálatok („**Munka 5**”) részletes műszaki tartalmát.

VI/2. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a 125-ös tömbben elindult mélyépítési munkákkal együtt a Munka elvégzésre került a Kisfalu Kft-vel egyeztetetten.

IV/3. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Munka 5 becsült bekerülés értéke: 1.500.000,-Ft+ÁFA.

VII. Felek együttműködés

VII/1. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen Együttműködési Megállapodás teljesítése során egymással együttműködnek.

VII/2. Önkormányzat vállalja, hogy a Munka bármelyike vonatkozásában a szükséges engedélyek megadásához – amennyiben ehhez a Kisfalu Kft. jóváhagyás is szükséges a jóváhagyás alapján - a tulajdonosi hozzájárulást haladéktalanul Befektető kérésére megadja. Kisfalu Kft. kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Együttműködési Szerződés szerinti nyilatkozatait 3 munkanapon belül megteszi Befektető részére.

VII/3. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Munka vonatkozásában az Önkormányzatot pénzügyi kötelezettség nem terheli.

VIII. Kivitelezés

VIII/1. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Munka kivitelezésére a Befektető választ ki kivitelezőt („Kivitelező”), amely kivitelezővel a Befektető, mint megrendelő köt vállalkozási szerződést a Munka elvégzésére.

VIII/2. Önkormányzat a jelen Együttműködési Megállapodás aláírásával hozzájárulását adja a Munkák szerinti kivitelezési munkák elvégzéséhez az Épületben..

VIII/3. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Munka kivitelezésére a Kivitelezőnek építési és szerelési felelősségbiztosítással kell rendelkeznie. Önkormányzat kijelenti, hogy az Épület vonatkozásában vagyonszükséglettel rendelkezik.

VIII/4. Az Épületben a Munka megkezdését a Befektető vagy a Kivitelező előre jelzi a Kisfalú Kft. részére, aki ezen bejelentés közlését követő 3 munkanapon belül köteles a Kivitelező rendelkezésére bocsátani a Munka elvégzéséhez szükséges építési területet.

Szerződő felek megállapodnak, hogy az Állapot Felmérés II.-ben az Állapot Felmérési I. szakvéleményhez képest a Munka I. elvégzése miatt a jelen Megállapodásban meghatározott 4 db lakás ingatlanban bekövetkezett azon hajszalrepedéseket, kisebb esztétikai hibák kijavítását a Kivitelező elvégzi vagy ezen munkálatokat pénzben megváltja. Amennyiben a Kivitelező ezen kötelezettségének nem tesz eleget, ennek a Befektető tesz eleget.

Az Állapot Felmérés II. esetén a 4 db Munka I-el érintett lakás ingatlanokba történő bejutását a Kisfalú Kft.-nek kell biztosítani. Amennyiben a bejutás a 2. alkalommal sem biztosított és erre tekintettel nem készülhet állapot felmérési jegyzőkönyv, akkor ezen közös vagy külön tulajdoni ingatlan esetében sem a Kivitelezőt, sem pedig a Beruházót semmilyen kártérítés (ide értve a sérelem díjat is) nem terheli illetve nem terheli javítási kötelezettség.

VIII/5. A Munka vonatkozásában az építési munkák hétköznap, munkaidőben reggel 8 órától este 18 óráig tarthatnak, ez alól kivételt képeznek azon kivitelezési folyamatok, melyeknél a technológiából adódóan szükséges a folyamatos kivitelezés.

VIII/6. A Munka elvégzéséhez a Kivitelező az Épület közös területű részeit, a bejárati kaput, kapualjat, liftet, körfolyosót a kivitelezési munkákhoz közvetlenül szükséges mértékben használhatja, azonban nem jogosult tartósan (48 órát meghaladóan) sőt, építőanyag tárolására használni a közös területű részeket.

VIII/7. A Munka során a Befektető a Kivitelező útján biztosítja a kapubejárón a lakók zavartalan közlekedését.

VIII/8. A kivitelezési munkák idején a Kisfalú Kft. részéről megnevezett személyek jogosultak részt venni és észrevételt tenni, azonban az építési naplóba bejegyzést nem jogosult tenni.

VIII/9. A Kivitelező a Munka kivitelezési munkák idején az Épület közös területeinek építkezési possal, kossal járó területeinek napi - bontással, szállóporral járó tevékenység esetén a heti egyszeri takarítást vállalja.

VIII/10. Az Önkormányzat és a Kisfalú Kft. az adott Munka vonatkozásában a munkaterület birtokát birtok átruházási jegyzőkönyv felvétele mellett átruházza a Kivitelezőre. Kivitelező az adott Munka befejezését követően az adott munkaterület birtokát a műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítetten átruházza az Önkormányzatra (Kisfalú Kft-re).

VIII/11. Önkormányzat és a Kisfalú Kft. vállalja, hogy:

- (i) az Önkormányzat, a Kisfalú Kft és bérlők együttműködnek a Munka szerinti kivitelezési munkák tülésében
- (ii) az Önkormányzat, a Kisfalú Kft és bérlők tűrik a munkákkal járó por, hang és egyéb kellemetlenséget
- (iii) együttműködik az Munkák kivitelezése alatt (bármely panasz vagy észrevétel esetén a bérlők ezen észrevételüket, panaszukat elsőként a Kisfalú Kft. felé jelzik)

- (iii) együttműködik annak érdekében, hogy a Munka a jelen Együttműködési megállapodásban meghatározott határidőre elkészüljön, a munka kivitelezést nem akadályozzák.

VIII/12. Az Önkormányzat és a Kisfalu Kft. a Munka műszaki tartalmát elfogadja teljes körűen. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat és a Kisfalu Kft. nem jogosult a műszaki tartalmat módosítani illetve ezirányú kérést támasztani Befektető felé.

IX/1. Szavatosság

IX. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Munka egészére a Kivitelező a Ptk. szerinti szavatosságot vállal. A Munka műszaki átadás – átvétele során, a műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítetten a Beruházó a Kivitelezővel szemben fennálló, Ptk. szerinti szavatossági jogát az Önkormányzatra engedményezi az Önkormányzatnak a Beruházóval szemben fennálló szavatossági jogai ellenében, így ezt követően az Önkormányzat szavatossági jogait kizárólag a Kivitelezővel szemben érvényesítheti.

X. Műszaki Átadás - Átvételi Eljárás

X/1. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Munka 1. Munka 2., Munka 3., Munka 4. és Munka 5 tekintetében azok elkészülte függvényében külön-külön tartják meg a műszaki átadás-átvételi eljárást. Amennyiben felek közösen úgy döntenek, a Munka egészét egy eljárás keretében is átveheti az Önkormányzat és a Kisfalu Kft.

Befektető és a Kivitelező a Munkát műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett átadja az Önkormányzat és a Kisfalu Kft. részére azok elkészültét követően. Az Önkormányzat és a Kisfalu Kft. a Munka átvételét nem jogosult megtagadni, amennyiben a Munka, a mellékletekben meghatározott műszaki tartalma teljesült.

X/2. A műszaki átadás átvétel napjára a Munka 1. Munka 2., Munka 3., Munka 4. és Munka 5 tekintetében meghatározott véghatáridő napját megelőző munkanapig kell, hogy sor kerüljön.

X/3. A műszaki átadás-átvétel napjáról a Befektető 5 munkanappal korábban előzetesen írásban értesíti az Önkormányzatot és a Kisfalu Kft-t. Az Önkormányzat és/vagy a Kisfalu Kft. köteles az átadás-átvételi eljárásról megjelenni. Amennyiben az Önkormányzat és/vagy a Kisfalu Kft. nem jelenik meg a műszaki átadás-átvételi eljárásról (meghatalmazott útján sem képviselteti magát), úgy kell tekinteni, hogy az adott Munkát illetve a Munka egészét átvette.

X/4. A műszaki átadás –átvételi eljárásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben az alábbiakat rögzítik:

- átvett Munka megjelölése
- esetleges hibák rögzítése a hibajavítási határidővel
- vonatkozó engedélyek, tervek átadása,
- szavatossági jog engedményezése
- egyéb, amit még a felek fontosnak tartanak rögzíteni

X/5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Befektetőt nem terheli semmilyen felelősség, ha a Munkák vonatkozásában a véghatáridőre nem készül el a Munka bármelyike, ha Befektetőnek nem felróható a késedelem.

XI. Visszavonás

XI/1. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az Önkormányzatnak és/vagy a Kisfalu Kft. magatartása folytán, vagy ha az Önkormányzatnak és/vagy a Kisfalu Kft. a jelen Együttműködési megállapodásban vállalt bármely kötelezettségét megszegi és a Befektető, illetve a Kivitelező nem tudja a Munka bármelyikét határidőre elvégezni és már előre látható, hogy az Önkormányzatnak és/vagy a Kisfalu Kft. magatartása folytán a Munka bármelyikének a határideje lényeges késedelmet, és előrelátható, hogy a jelen Megállapodás célja nem tud határidőre megvalósulni, vagy a Befektető, mint a közérdekű felajánlás kötelezettje körülményeiben lényeges változás állt be, Befektető jogosult a közérdekű felajánlást a teljesítés/részletteljesítés (Munka 1., Munka 2., Munka 3., Munka 4., Munka 5) előtt

visszavonni és jelen Megállapodástól elállni Az elállás előtt a Befektető köteles a szerződésszegés tényére felhívni az Önkormányzat és/vagy a Kisfalu Kft. figyelmét és 5 munkanapos határidőt szabni a szerződésszegés orvoslására. Amennyiben ezen határidő eredménytelenül telik el a Befektető jogosult a visszavonás jogát a Ptk. 6:591 alapján gyakorolni.

XII. Egyéb rendelkezések

XII/1. A jelen Együttműködési Megállapodás vonatkozásában a Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet és csak akkor érvényes, ha a fcljében megjelölt címre kézbesítik személyes kézbesítés, ajánlott levél vagy fax formájában. Ha az ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, úgy az a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni. A fenti értesítési címét bármely Fél a többi Félhez intézett egyoldalú nyilatkozattal megváltoztathatja.

XII/2. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Együttműködési Megállapodásból eredő és az azzal kapcsolatos közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a békés rendezés ésszerű időn belül nem vezet eredményre, a Felek megállapodnak, hogy bármely az Együttműködési Megállapodásból vagy azzal kapcsolatosan felmerülő jogvitát, érdekellentétet vagy követelést kizárólag az 1952. évi III. a Polgári Perrendtartásról szóló törvény szabályai szerint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező rendes magyar bíróság útján rendezik.

XIII/3. Jelen Megállapodásra a magyar jogot kell alkalmazni.

XIV/4. Jelen Együttműködési Megállapodás aláírását az Önkormányzat Képviselő-testülete a 7/2015. (I.22.) és a Városgazdálkodási Bizottság [.....] számú határozatával hagyta jóvá.

XIV/5. Ha a jelen Együttműködési Megállapodás valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a jelen Együttműködési Megállapodás csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha az Együttműködési Megállapodás az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetlenné válna. A Befektető kijelenti, hogy ismeri az átlátható szervezetnek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában foglalt meghatározását, s a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában foglaltaknak megfelelő átlátható szervezetnek minősül.

XIV/6. Jelen Szerződés kizárólag írásban, valamennyi Fél hozzájárulásával módosítható.

Felek jelen Együttműködési Megállapodást, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2015. [.....]

Budapest Józsefváros Önkormányzat
Dr. Kocsis Máté polgármester

**„CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és
Városrehabilitációs Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**
Tatár Tibor igazgatósági tag
Földi Tibor igazgatósági tag

Kisfalu Kft.

[.....]

Jogi szempontból ellenjegyzem:

Danada-Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából:

Dr. Kovács Gabriella
aljegyző

Fedezet: dátum: Budapest, 2015

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Páris Gyuláné
pénzügyi osztályvezető

1. számú melléklet: Állapot Felmérés I.

Állapotrögzítő statikai szakvélemény készítése: állapot felvételi jegyzőkönyvek, fotójegyzék és fénykép.

2. számú melléklet

Lakásfelújítás műszaki leírás összefoglalóan:

Konvektoros fűtési rendszer megszüntetése kompletten, új radiátoros, gázkazán fűtési rendszer kiépítése. Homlokzati nyílászárók megszüntetése, helyette a belső udvar felé néző homlokzaton új nyílászáró beépítése, kompletten. A nyílászáró bontás/építése során keletkező hibák kijavítása. Meglévő nyílászárók szükség szerinti mázolósa, lakások tisztasági festése fehér színben. A kivitelezés közben megsérült burkolatok javítása, cseréje.

Részletes leírás ingatlanonként:

9. számú albetét (félemelet 6. számú lakás) részletes műszaki leírás:

1. konvektorok és a nem szükséges gázvezetékek megszüntetése, radiátoros, gázkazán fűtési rendszer kiépítése
2. szükségessé váló, új elektromos vezetékek kihúzása
3. beton aljzat javítása
4. meglévő, rossz állapotú hidegburkolatok cseréje ahol szükséges
5. parketta burkolat felújítása, csiszolása,
6. tisztasági fehér festés és mázolás

10. számú albetét (félemelet 7. számú lakás) részletes műszaki leírás:

- 1 homlokzati ablak kibontása, majd nyílás befalazása (vagy üvegtégla)
- 2 falnyílás bontása belső udvarra néző falba, műanyag nyílászáró (fehér színben) beépítésével,
- 3 vakolat javítása
- 4 felületképzés javítása a bontás-falazás során megrongálódott részeken
- 5 ablakkönyöklő elhelyezése: belső keményfa, festett, külső horganyzott

19. számú albetét (I. em. 15. szám alatti lakás) részletes műszaki leírás:

- 1 meglévő fűtési rendszer és gázvezetékek megszüntetése, új, radiátoros, gázkazán fűtési rendszer kiépítése
- 2 szükségessé váló, új elektromos vezetékek kiépítése
- 3 homlokzati ablak kibontása, majd nyílás befalazása (vagy üvegtégla)
- 4 falnyílás bontása belső udvarra néző falba, műanyag nyílászáró (fehér színben) beépítésével,
- 5 Vakolat javítása,
- 6 beton aljzat javítása
- 7 meglévő, rossz állapotú hidegburkolatok cseréje ahol szükséges
- 8 tisztasági fehér festés és mázolás
- 9 parketta burkolat felújítása, csiszolása,
- 10 ablakkönyöklő elhelyezése: belső keményfa, festett, külső horganyzott

27. számú albetét (II. em. 23. szám alatti lakás) részletes műszaki leírás:

- 1 konvektorok és gázvezetékek megszüntetése, új, radiátoros, gázkazán fűtési rendszer kiépítése
- 2 szükségessé váló, új elektromos vezetékek kiépítése
- 3 homlokzati ablak kibontása, majd nyílás befalazása (vagy üvegtégla)
- 4 falnyílás bontása belső udvarra néző falba, műanyag nyílászáró (fehér színben) beépítésével,
- 5 Vakolat javítása,
- 6 PVC helyén aljzatkiegyenlítés
- 7 tisztasági fehér festés és mázolás
- 8 ablakkönyöklő elhelyezése: belső keményfa, festett, külső horganyzott

36. szám alatti albetét (III. em. 31. szám alatti lakás) részletes műszaki leírás:

- 1 konvektorok és gázvezetékek megszüntetése, új, radiátoros, gázkazán fűtési rendszer kiépítése
- 2 szükségessé váló, új elektromos vezetékek kihúzása
- 3 homlokzati ablak kibontása, majd nyílás befalazása (vagy üvegtégla)
- 4 falnyílás bontása belső udvarra néző falba, műanyag nyílászáró (fehér színben) beépítésével,
- 5 Vakolat javítása,
- 6 PVC helyén aljzatkiegyenlítés
- 7 parketta burkolat felújítása, csiszolása,
- 8 tapétázás oldalfalon, fűrészes tapéta - a bontás-falazás során megrongálódott részekben
- 9 tisztasági fehér festés és mázolás
- 10 ablakkönyöklő elhelyezése: belső keményfa, festett, külső horganyzott

3. számú melléklet: Épület elektromos fővezetési rendszerének cseréje

- 1 Tervezés és ELMŰ ügyintézés engedélyezéssel.
- 2 Főelosztó beépítése.
- 3 EPH Kialakítása.
- 4 Házvilágítás kiépítése.
- 5 Fővezeték felújítás mérőhelyekkel együtt ELMŰ előírásainak alapján.
- 6 Villámhárító kiépítése

4. számú melléklet: Meglévő tetőszerkezet és tetőzet javítása

- 1 Meglévő cserép és tetőlécezés bontása.
- 2 Új cserép lécezés és új cserepezés készítése.
- 3 Két régi vápa bádoggal és végzáró lemezburkolat cseréje.
- 4 Meglévő hófogó bontása, felújítás után visszaépítése.
- 5 Új kéményjárdák építése.

5. számú melléklet: Kémények javítása, magasítása

- 1 működő és tartalék kémények felülvizsgálata

- 2 szükség szerinti bélelése alu csövekkel
- 3 kéményfejek javítása
- 4 kéményseprő járda szükség szerinti javítása
- 5 kémények szükség szerinti magasítása acél tartószerkezettel, padlástérben szükséges acél kiváltó szerkezettel (padlástérben alapmázolt, kültérben tűzi horganyzott)

6. számú melléklet: Falvarrás, dúcolás

- 1 Homlokzati teherhordó falak megerősítése a légudvarban és a padlástérben – falvarrás Brutt-Saver technológiával
- 2 Homlokzati teherhordó falak megerősítése a Szigony utcai homlokzaton – falvarrás Brutt Saver technológiával
- 3 Repedések kiinjektálása a szakvélemény szerint homlokzati részeken.
- 4 Az épület alapsíkjának süllyesztése (alap megerősítés) JET – Grouting technológiával