

Érkezett: 2025 OKT 08.	Szám: 02/267-2/2025
Melléklet:	Ügyintéző: Duc
	Előzmény:

Ügyiratszám: 43/10/2025

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága
Előterjesztő szervezeti egység: Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztály

1
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. október 14-i ülésére

Tárgy: Javaslat a „Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások karbantartása” tárgyú beszerzési eljárás alapján megkötendő szerződésre

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Marjánovity Anna ügyosztályvezető-helyettes

A napirendet **nyilvános** ülésen **kell** tárgyalni, a döntés elfogadásához **egyszerű többség** szükséges.

Melléletek:

1. számú melléklet: Vállalkozási szerződés tervezet

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!**I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2025-ben új programot indít (a továbbiakban: LakásMinimum program), melynek célja a legrosszabb állapotban lévő lakott bérlakásokban szükséges felújítási munkálatok elvégzése.

Ennek érdekében az Önkormányzat közbeszerzési értékhatárt el nem érő beszerzési eljárást indított „Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások karbantartása” tárgyban.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a 304/2025 (IX.09.) határozatával megállapította ez eljárás eredményét. Adminisztratív hiba miatt a szerződés határidejeként helytelen dátum került szerződés-tervezet szövegébe, melyet az ajánlattételi felhívással összhangban 2025. december 31-re szükséges módosítani.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntésnek nincs pénzügyi hatása.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.4. alpontja alapján a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az Önkormányzat beszerzési eljárása esetén a nettó 15 millió forint vagy ezt meghaladó értékhatár feletti eljárás esetén az eredmény megállapításáról, valamint a szerződés megkötéséről, módosításáról, megszüntetéséről. A beszerzési eljárásban legalacsonyabb ajánlat szerződéses összege meghaladja a nettó 15 millió forintot.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 60. §-a és a 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

ÉRKEZETT

2025 OKT 08.

16¹⁵

Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságának

...../2025. (X. 14.) számú határozata

a „Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások karbantartása” tárgyú beszerzési eljárás alapján megkötendő szerződésről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. visszavonja a 304/2025 (IX. 09.) számú határozatának 4. pontját;
2. felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. pont esetében: 2025. október 14.; a 2. pont esetében: 2025. október 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztály

Budapest, 2025. október



Sátyi Balázs
alpolgármester

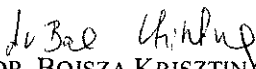
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: LAKÁSPOLITIKAI ÉS VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE: MARJÁNOVITY ANNA ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ-HELYETTES

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: A TÁRGYÉVI KÖLTSÉGVETÉSI RENDELETBEN RENDELKEZÉSRE ÁLL

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:

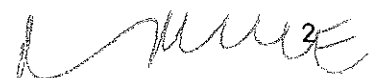

DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



szerződés száma:/2025

Vállalkozási szerződés

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

székhelye: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.
képviseli: Pikó András polgármester
adószáma: 15735715-2-42
törzskönyvi azonosító szám: 735715
bankszámlaszám: 11784009-15508009
KSH statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01
mint Megrendelő (továbbiakban: **Megrendelő**),

másrészről

Gazsi és Gazsi Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 2251 Tápiószecső, Kátai u. 47.
adószám: 12049260-2-13
cégjegyzékszám: 13 09 070355
bankszámla szám: 11742063-20006974
képviselő: Gazsi István ügyvezető
mint Vállalkozó (a továbbiakban: **Vállalkozó**)

(a továbbiakban: Megrendelő és Vállalkozó együttesen: Szerződő felek vagy Felek)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Megrendelő nyilvános beszerzési eljárást folytatott le a „**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások karbantartása**” tárgyában (a továbbiakban: beszerzési eljárás). Vállalkozó a beszerzési eljárásra érvényes ajánlatot nyújtott be, amely a felhívás szerinti értékelési szempont alapján a legjobb ár-érték arányt tartalmazó ajánlatként került kiválasztásra.

1.2 Vállalkozó a beszerzési eljárásban a szerződés teljesítésére való alkalmasságát igazolta, kizáró okok hatálya alatt nem áll, ajánlata érvényes és egyben a legkedvezőbb megajánlást tartalmazó ajánlatnak minősült

1.3 Jelen Vállalkozási szerződés elválaszthatatlan részét képezi az 1.1. pontban meghatározott, 1. sz. melléklet szerinti Ajánlattételi felhívás, és a 2. sz. melléklet szerinti, a Vállalkozó, mint nyertes ajánlattevő által adott ajánlat.

1.4 A jelen Vállalkozási szerződés 1.3. pontjában meghatározott dokumentumok a teljesítés során egyaránt irányadóak.

1.5 Megrendelő, mint Ajánlatkérő a Vállalkozó ajánlatát fogadta el a beszerzési eljárásban nyertes ajánlatként, a Felek vállalkozási szerződést (a továbbiakban: Szerződést) kötnek egymással. Megrendelő rögzíti, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 8:1. § (1) bekezdés 7. pontja alapján szerződő hatóságnak minősül.



2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

2.1 Megrendelő megrendeli, a Vállalkozó elvállalja a beszerzési eljárás szerinti kivitelezési feladatok ellátását eredményfelelősséggel: épületgépészeti (gáz- és fűtésszerelési), épületvillamossági, illetve nyílászáró-karbantartási munkák, melyek a gépészeti hálózat, gépészeti berendezési tárgyak, szerelvények és szerkezetek károsodásainak megelőzésére irányuló, előre egyeztetett időpontban és műszaki tartalommal végrehajtandó szakszerű beavatkozások a Megrendelő írásos megrendelése alapján.

2.2 Vállalkozó a megrendelést elvállalja, egyben kijelenti, hogy a feladat ellátásához szükséges szakértelemmel, személyi és tárgyi feltételekkel rendelkezik, tevékenységét a legjobb szakmai tudása szerint végzi.

2.3 Felek rögzítik, hogy a Szerződés tárgyát képező kivitelezési munkálatokat jogilag oszthatatlannak tekintik, az esetleges részleges műszaki átadás-átvétel pedig semmilyen mértékben nem teszi a Szerződés tárgyát oszthatóvá.

3. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

3.1. Megrendelő jogai és kötelezettségei

3.1.1. Megrendelő köteles a Szerződés teljesítéséhez szükséges adatokat, információkat, valamint a nem a Vállalkozó érdekkörébe tartozó feltételeket Vállalkozó részére biztosítani. Megrendelő köteles minden olyan intézkedést megtenni, amely Vállalkozó teljesítését elősegíti.

3.1.2. Megrendelő köteles a szerződésszerű teljesítést igazolni és az esedékes vállalkozói díjat megfizetni.

3.2. Vállalkozó jogai és kötelezettségei

3.2.1. Vállalkozó feladata a kivitelezés körében a beszerzési eljárás műszaki leírásának, a hatályos jogszabályoknak, a szabványoknak és szakmai szokványoknak megfelelően, a munkálatok teljes körű megvalósítása annak érdekében, hogy tárgyi munka alapján létrejövő eredmény rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen.

3.2.2. Vállalkozó a munkát hiba- és hiánymentesen, határidőre köteles elvégezni. Vállalkozó a munkavégzés során csak érvényes alkalmassági bizonyítvánnyal rendelkező, hiba- és hiánymentes, a jogszabályoknak, szabványoknak mindenben megfelelő anyagokat, berendezéseket, szerkezeteket használhat fel. A hiba- és hiánymentes munkálatokként Megrendelő a jogszabályoknak, szakmai szokásoknak, szabványoknak is megfelelő, hiba- és hiánymentességet érti. A beépített anyagok hiba- és hiánymentessége alatt az adott hibamentes termékre vonatkozó, a tervekben meghatározott teljesítményadatoknak és minőségi paramétereknek megfelelést értik a felek.

3.2.4. A beépített anyagok, berendezések, szerkezetek minőségét igazoló dokumentumokat (különösen a teljesítménynyilatkozatokat) Vállalkozó az építési tevékenység során Megrendelő képviselőjének köteles bemutatni, és az átadás-átvételi eljárás során hiánytalanul bemutatni, majd a munkaterület visszaadásakor maradéktalanul átadni.

3.2.5 Vállalkozó kijelenti, hogy a jelen szerződés időbeli hatálya alatt folyamatosan rendelkezik a teljesítésbe bevontan az alábbi szakemberállománnyal,



eszközökkel, berendezésekkel, valamint műszaki felszereltséggel, amely kötelezettség teljesítését Megrendelő korlátozás nélkül jogosult ellenőrizni:

- legalább 1 db TERC V.I.P GOLD (vagy azzal egyenértékű) költségvetés-készítő program
- minimum 2 fő kőműves szakmunkás bizonyítvánnyal és min. 1 éves, szakirányú kivitelezési szakmai gyakorlattal rendelkező szakember
- minimum 2 fő csőhálózat- és berendezés szerelő és/vagy víz- gázvezeték és készülékszerelő szakmunkás bizonyítvánnyal és min. 1 éves szakirányú kivitelezési szakmai gyakorlattal rendelkező szakember
- minimum 1 fő villanyszerelő szakmunkás bizonyítvánnyal és min. 1 éves, szakirányú kivitelezési szakmai gyakorlattal rendelkező szakember
- minimum 1 fő szobafestő-mázoló szakmunkás bizonyítvánnyal és min. 1 éves, szakirányú kivitelezési szakmai gyakorlattal rendelkező szakember
- minimum 1 fő lakatos szakmunkás (bármilyen lakatos szakirány elfogadott) bizonyítvánnyal és min. 1 éves, szakirányú kivitelezési szakmai gyakorlattal rendelkező szakember
- minimum 2 fő asztalos szakmunkás (bármilyen asztalos szakirány elfogadott) bizonyítvánnyal és min. 1 éves, szakirányú kivitelezési szakmai gyakorlattal rendelkező szakember.

3.2.6 Felek helyszíni organizációs bejárás alapján mérik fel a helyszínt, az elvégzendő feladatokat, az organizációs bejárás eredményét és tapasztalatait, valamint megállapításait (különös tekintettel az elvégzendő munkák műszaki tartalmára vonatkozó adatokra, a munkavégzés organizációs körülményekre/előírásokra) az organizációs bejárásról készült jegyzőkönyvben rögzítik. A Vállalkozó elkészíti a felmérés alapján a konkrét árajánlatot, amely tartalmazza az ellenszolgáltatás összegét és a kivitelezés vállalt időtartamát a munkaterület rendelkezésre bocsátását követő első naptól számítva. Szükség esetén egy konkrét eseti megrendeléshez kapcsolódóan több organizációs bejárás is tartható.

3.2.7 A Vállalkozónak a teljesítés során rendelkeznie kell TERC V.I.P. GOLD költségvetést készítő vagy azzal egyenértékű szoftverrel. A karbantartási feladatokat a munkadíj tekintetében a Vállalkozó által az ajánlatában megadott rezsióradíj figyelembevételével, az anyagárak tekintetében a TERC V.I.P. GOLD költségvetés-készítő vagy azzal egyenértékű program alkalmazásával számolja el. Többlet anyagfelhasználás akkor sem számolható el, ha valamely anyagféle esetében a kereskedelmi kiszerelés (doboz, csomag, köteg, szálhosszúság, zsák stb.) miatt az adott kiszerelésből nem kerül a teljes mennyiség az adott munkánál felhasználásra.

4. A TELJESÍTÉS HELYE, MÓDJA, A TELJESÍTÉS HATÁRIDEJE

4.1. A teljesítés helye: Az Ajánlatkérő tulajdonában lévő bérlakások, egyedi megrendelők alapján.

4.2. Teljesítési határidő:

4.2.1. A teljesítés véghatárideje **2025. december 31.** Megrendelő előteljesítést elfogad.

4.2.2. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a fenti teljesítési határidőbe az átadás-átvételi eljárás időtartama beleszámít, tehát Vállalkozó a fentiek szerint köteles a munkavégzést szervezni.



4.2.3. Minden, a Szerződés teljesítését akadályozó, el nem hárítható külső körülmény (vis maior) a befejezési határidő módosítását vonhatja maga után, kivéve, ha bármilyen munkaszervezési (több munkavállaló alkalmazása, munkaszervezés megváltoztatása stb.) eljárással megoldható lett volna a határidő betartása. Vállalkozó kijelenti, hogy a rendelkezésére álló teljesítési időszak – figyelembe véve az évszakokkal kapcsolatban felmerülő munkavégzést általában akadályozó körülményeket is – elégséges a Szerződés határidőben történő hiba- és hiánymentes teljesítésére.

4.2.4. Nem eredményezheti a teljesítési határidő módosulását az elhárítható, illetve Vállalkozó által kellő gondossággal előre látható okok miatt bekövetkezett késedelem.

4.3. A teljesítés módja

4.3.1. Felek megállapítják, hogy a munkaterület átadás-átvétele vonatkozásában a munkaterület megfelelő, ha az anyag, ill. eszközök odaszállítása megoldható, és a munka megkezdhető.

4.3.2. A munkaterület átadását követően a személy-, vagyon- és munkabiztonságról, a környezetvédelmi szabályok betartásáról Vállalkozó köteles gondoskodni. Vállalkozó felel Megrendelő, ill. harmadik személyek vonatkozásában azok vagyontárgyaiban, életében, testi épségében, ill. egészségében a Vállalkozó tevékenysége/mulasztása okán keletkezett hiányokért, ill. károsodásokért.

4.3.3 Vállalkozó köteles az építkezés (kivitelezés) tűzvédelmi feladatainak ellátására.

4.3.4 Vállalkozó köteles a munkaterületet megfelelően elkeríteni. Felel mindazon károkért, amely ezen kötelezettségeinek elmulasztásából, vagy nem megfelelő teljesítéséből adódott.

4.3.5 Mivel a bérlakások körül más önálló ingatlanok/felépítmények vannak, Vállalkozó köteles azok, továbbá a karbantartás tárgyának állapotát a munka megkezdése előtt dokumentálni. Amennyiben a Vállalkozó tevékenysége miatti igény merül fel akár Megrendelő, akár harmadik személy oldaláról, Vállalkozó az eredeti állapot rögzítésének hiányában helytállni tartozik.

4.3.6 Vállalkozó köteles a munkaterületet folyamatosan rendezett állapotban tartani.

4.3.7 Vállalkozó köteles a keletkezett hulladékot a jogszabályoknak megfelelően gyűjteni, és hivatalos hulladéklerakó-helyre szállítani, valamint ezt a Megrendelő felé megfelelően igazolni.

4.3.8 Amennyiben a Vállalkozó tevékenysége közterület igénybevételeével jár, a közterület-foglalási engedély megkérése a Vállalkozót terheli. Megrendelő járdahasználatot nem biztosít, azt a Vállalkozó saját költségeinek terhére számolja el és intézi, amennyiben szüksége van rá.

4.3.9 Megrendelő rögzíti, hogy a bontás során feleslegessé vált használt építőanyag tulajdonjogáról – tekintettel azok avultságára és érték nélküliségére – a Vállalkozó javára ellenérték nélkül lemond, aki köteles azt saját költségén elszállítani a helyszínről legkésőbb a műszaki átadás-átvétel megkezdéséig.

4.3.10 Vállalkozó köteles a Megrendelő utasításait betartani azzal, hogy az utasítási jog gyakorlására a Ptk. szabályai irányadók. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Megrendelő célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, a



Vállalkozó köteles őt erre figyelmeztetni. Ha a Megrendelő a figyelmeztetés ellenére utasítását fenntartja, a Vállalkozó a Szerződéstől elállhat vagy a feladatot a Megrendelő utasításai szerint, a Megrendelő kockázatára elláthatja. A Vállalkozó köteles megtagadni az utasítás teljesítését, ha annak végrehajtása jogszabály vagy hatósági határozat megsértéséhez vezetne, vagy veszélyeztetné mások személyét vagy vagyonát. A felmondási vagy elállási jog csak akkor gyakorolható, ha más módon a szerződésszerű teljesítés nem biztosítható.

4.3.11 Vállalkozó köteles együttműködni az érdekelt szervekkel, közszolgáltatókkal.

4.3.12 Vállalkozó az átadás-átvételi dokumentáció részeként köteles minden beépített anyagról és eszközről az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet) megfelelő teljesítményigazolást átadni.

4.3.13 Vállalkozó az őt terhelő jótállási, kellékszavatossági (kötelező alkalmassági) időn belüli bármilyen jogcímen történő jogutód nélküli megszűnése esetére a Szerződéssel engedményezi az alvállalkozóit (közreműködőit) a tárgyi beruházással kapcsolatban terhelő jótállás, kellékszavatosság alapján érvényesíthető összes jogokat. Az átszállás napja a jogutód nélküli megszűnés napja.

4.3.14 Amennyiben a Szerződés bármilyen okból teljesítés előtt megszűnne, úgy a Vállalkozó haladéktalanul (3 naptári napon belül) köteles a megszűnés napjáig végzett munkákat felmérni, és a munkaterületet a Megrendelőnek visszaadni.

4.3.15 A Szerződés teljesítése során bármilyen állványon, segédépületen, közterületen, vagy oda kinyúló, a Vállalkozó által létesített ideiglenes építményen, bármilyen ideiglenes az építkezéshez kapcsolódó szerkezeten Vállalkozó csak akkor helyezhet el reklám célját szolgáló tárgyat, feliratot, vagy táblát, ha ehhez Megrendelő külön, előzetesen, írásban hozzájárult. Az ezen előírás megszegéséért Vállalkozót kártérítési felelősség terheli.

4.3.16 Felek rögzítik, hogy Megrendelő jogosult Vállalkozót valamely munkavállaló vagy alvállalkozó kicserélésére utasítani, amennyiben az érintett a teljesítés során a fenti szabályokat, vagy egyébként az adott épületben irányadó szabályzatokat megsérti, illetve egyebekben a titoktartási szabályokat megsérti és ezen magatartásával figyelmeztetést követően sem hagy fel. Továbbá akkor is élhet fenti jogával Megrendelő, ha bármely munkavállaló vagy alvállalkozó a határidőre és megfelelő minőségben való teljesítést súlyosan veszélyezteti. Ebben az esetben Vállalkozó – amennyiben nem tudja bizonyítani, hogy Megrendelő utasítása alaptalan – köteles 2 munkanapon belül gondoskodni arról, hogy az érintett munkavállaló vagy alvállalkozó a munkaterületet elhagyja. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen ponttal érintett munkavállaló munkaviszonyának Vállalkozó vagy alvállalkozója általi megszüntetése nem tekinthető a Megrendelő által helyeseltnek vagy jóváhagyottnak. Jelen pont alkalmazandó gépek és berendezések eltávolítása vonatkozásában is azzal, hogy ezen jog gyakorlására Megrendelő képviselőjében eljáró műszaki ellenőr jogosult, ha olyan gépet vagy berendezést tárol vagy alkalmaz Vállalkozó vagy alvállalkozója a munkaterületen, amely a személy- és vagyonbiztonságot súlyosan vagy szükségtelenül veszélyezteti.

4.4. Átadás-átvételi eljárás

4.4.1. A Vállalkozó a kivitelezési tevékenység befejeztével a teljesítés előtti megvizsgálásra történő felajánlásról (alkalmas-e az átadás-átvétel megkezdésére a teljesítés) a műszaki átadás-átvételi eljárás megkezdésének határideje előtt legalább



nyolc (8) munkanappal köteles értesíteni a Megrendelőt, hogy a műszaki átadás-átvételi eljárás megkezdésére készen áll (a továbbiakban: készre jelentés). Megrendelő köteles a készre jelentés kézhezvételétől számított nyolc (8) munkanapon belül az átadás-átvételi eljárást megkezdni, és harminc (30) napon belül befejezni.

4.4.2. Az eljáráson Felek képviselői megvizsgálják a teljesítést, jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben felvezetik az esetleges hibák és hiányok listáját. Vállalkozó köteles a jegyzőkönyvben nyilatkozni a hibák kijavításának hatánapjáról, amely nem haladhatja meg a tíz (10) munkanapot.

4.4.3. Az átvétel feltétele különösen 2 példány átadás-átvételi és 1 példány elektronikus formátumú és papír alapú (megvalósulási) dokumentáció átadása Megrendelőnek, amely egymástól elválasztva, azonosíthatóan a következőket tartalmazza, amennyiben az a tárgyi beavatkozás vonatkozásában releváns:

- a. az átadási dokumentáció tartalomjegyzékét,
- b. ellenőrző mérések dokumentálását, szolgáltatói nyilatkozatokat,
- c. a használati és karbantartási útmutatókat,
- d. beépített berendezések garancia jegyeit, beépített főanyagok teljesítménynyilatkozatait.

Tárgyi dokumentációt Vállalkozó a munkaterület visszaadásával egyidejűleg kellékteljesen és hiánytalanul köteles Megrendelő részére átadni.

4.4.4. Az átadás-átvételi eljárás lezárásáig Vállalkozó köteles a gépeket, anyagait, a keletkezett hulladékot továbbá a felvonulási épületeket és felszereléseit teljes körűen elszállítani. Ennek megtörténte az átvétel feltétele. Az átadás-átvételi jegyzőkönyvben fel kell tüntetni azokat a hibákat vagy hiányosságokat, amelyek teljesítése, javítása vagy pótlása szükséges, a Megrendelő által meghatározott határidőn belül. Amennyiben a Vállalkozó a hibákat határidőben nem javítja ki, Megrendelő jogosult a Vállalkozó költségére mással elvégeztetni és annak ellenértékét a vállalkozási díjból levonhatja. A hibák kijavításához, illetve a díj leszállításhoz igényelt összeget a Megrendelő jogosult a Vállalkozó által kiállított számlából visszatartani.

4.4.5. A fentiek alapján elvégzett hiánypótlásokról, ill. javításokról Vállalkozó írásban tájékoztatja Megrendelőt, aki a tárgyi munkát – megfelelőség (azaz hiba- és hiánymentesség) esetén – átveszi. Ez a teljesítés esetére vonatkozó birtokbavétel napja.

4.4.6. Felek kifejezetten rögzítik, hogy Megrendelő csak hiba- és hiánymentes teljesítést vesz át.

4.4.7. Vállalkozó a felülvizsgálati eljárásban köteles közreműködni. A felülvizsgálatot a Megrendelő hívja össze a teljesítést követő 12 hónapos időszak leteltét megelőző időpontra. A felülvizsgálati eljárásban Felek a teljesítés szerződésszerűségét és a hibás/hiányos teljesítésből eredő hibákat/hiányosságokat vizsgálják és jegyzőkönyvben rögzítik. Vállalkozó a jegyzőkönyvben nyilatkozik a hibák kijavításának határidejéről, amely összességében nem lehet több, mint 30 nap.

4.5. A teljesítés igazolása

4.5.1. A Vállalkozó a teljesítésének igazolását a feladatok maradéktalan teljesítése esetén jogosult kérni a Megrendelőtől (a továbbiakban: „Teljesítésigazolás”). A feladatok szerződésszerű teljesítése - és a jelen Szerződésben meghatározott egyéb feltételek teljesítése - esetén a Vállalkozó jogosulttá válik adott számlájának benyújtására.



4.5.2. A Vállalkozó jogosult az adott számlájának átadására, mely kizárólag abban az esetben minősül maradéktalanul teljesítettnek, ha az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- a. a munkák átadás-átvételének sikeres lezárását a műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyv aláírásával a Megrendelő képviselője igazolta. Ennek része a sikeres műszaki átadás-átvétel, a megvalósulási és átadási dokumentáció és mellékletei, a munkaterület rendeltetés szerinti visszaszolgáltatása a Megrendelő részére valamint a munkaterület Megrendelő általi visszavétele.
- b. Vállalkozó az esetleges hibalistában meghatározott feladatokat határidőn belül kijavította és hiányosságokat pótolta, amelyet a Megrendelő elfogadott.

4.5.3. A Vállalkozó a munkálatok elvégzését követően átad a Megrendelőnek egy Teljesítésigazolás-tervezetet, az összes szükséges alátámasztó dokumentummal együtt.

4.5.4. A Megrendelő az adott Fizetési Mérföldköhöz tartozó Vállalkozói teljesítés elismeréséről vagy az elismerés megtagadásáról legkésőbb a Teljesítésigazolás Vállalkozó által átadott tervezetének kézhezvételétől számított 8 (nyolc) naptári napon belül írásban köteles nyilatkozni a szabályszerűen aláírt Teljesítésigazolás kiállításával, vagy annak megtagadásával.

4.5.5. A teljesítésigazolás csak Megrendelő érvényesítését követően érvényes. Vállalkozó szerződés szerinti szakmai és pénzügyi teljesítés igazolására a Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztály vezetője jogosult.

4.5.6. A Megrendelő a nem vitatott tételekre vonatkozóan a Teljesítésigazolást kiállítja, és a Vállalkozó erre vonatkozó számlája alapján a vállalkozói díjat megfizeti.

4.5.7. Vállalkozó nem tüntethet fel teljesítésként tárolási díjat, tárolási nyilatkozattal igazolt teljesítés nem számolható el.

5 VÁLLALKOZÓI DÍJ ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE, FIZETÉSI FELTÉTELEK

5.1 Vállalkozó a Szerződés teljesítésért vállalkozói díjra jogosult.

5.2 A vállalkozói díj megállapítására a beszerzési eljárás felolvasólapja alapján kerül sor. A jelen Szerződés szerinti feladatok maradéktalan és szerződés szerinti teljesítése esetén a vállalkozói díj a következők szerint alakul:

A vállalkozói díj (tartalékkeret nélkül) nettó 20.000.000 Ft + 5.400.000 Ft ÁFA, azaz bruttó huszonötmillió-négyszázezer forint.

5.3 Megrendelő részszámlázási lehetőséget biztosít akként, hogy Vállalkozónak a teljesítés során 4 számla (ideértve a végszámlát is) benyújtásának lehetősége biztosított az alábbiak szerint:

1. részszámla: 5 lakás kivitelezési munkálatainak elvégzése után, teljesítésigazolás alapján;
2. részszámla: további 5 lakás kivitelezési munkálatainak elvégzése után, teljesítésigazolás alapján;



3. részszámla: további 5 lakás kivitelezési munkálatainak elvégzése után, teljesítésigazolás alapján;
4. részszámla: a fennmaradó lakások kivitelezési munkálatainak elvégzése után, teljesítésigazolás alapján;

Megrendelő részéről a szakmai és pénzügyi teljesítésigazolásra jogosult személy: **a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztály, ügyosztályvezető.**

5.4 Megrendelő a vállalkozói díjat az igazolt szerződésszerű teljesítést követően átutalással, forintban (HUF) teljesíti.

5.5 Felek rögzítik, hogy fizetési kötelezettséget kizárólag a jogszabályoknak és jelen Szerződésnek mindenben megfelelő számla és mellékleteinek Megrendelő általi kézhezvétele keletkeztet.

5.6 Felek az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet) alapján rögzítik, hogy a Szerződés megkötését követően az árazott költségvetés tételei tekintetében egyeztetést folytathatnak, amely során a beépítésre kerülő egyes tételeket véglegesíthetik. A Felek az egyeztetésen csak Vállalkozó által az ajánlatában megjelölt építőanyagokkal, termékekkel műszakilag egyenértékű vagy magasabb minőségű helyettesítő termékben egyezhetnek meg. Ezen feltételt Vállalkozó köteles valamennyi vonatkozó irat (így különösen az Európai Parlament és Tanács az építési termékek forgalmazására vonatkozó harmonizált feltételek megállapításáról és a 89/106/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 305/2011/EU rendelete (CPR), valamint a felhasználási, betervezési és beépítési feltételek szabályozása tekintetében a 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet előírásai szerinti dokumentum) benyújtásával a Megrendelőnek igazolni. Amennyiben ez nem történik meg, akkor Megrendelő nem hagyja jóvá a változtatást. Amennyiben Felek a fentiek szerinti helyettesítő termék beépítéséről állapotodnak meg, azt Felek a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (Kbt.) 141. § (4) bekezdés a) pontja szerinti körülményként értékeli.

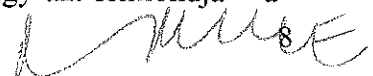
6 SZERZŐDÉSI BIZTOSÍTÉKOK, A SZERZŐDÉS MEGERŐSÍTÉSE

6.1 Késedelmi kötbér

Vállalkozó amennyiben olyan okból, amiért felelős (Ptk. 6:186. §), a jelen Szerződésben meghatározott teljesítési határidőt nem tartja be (késedelem), késedelmi kötbért fizet Megrendelőnek. A késedelmi kötbér mértéke a teljes vállalkozói díj 0,5%-a naptári naponta, minden megkezdett naptári napra. A 30 naptári napot meghaladó késedelem esetén Megrendelő jogosult a Szerződést azonnali hatállyal felmondani/szerződéstől elállni, amely okán Vállalkozó a meghiúsulási kötbérfizetésre lesz kötelezett.

6.2 Meghiúsulási kötbér

6.2.1 Amennyiben a Vállalkozó jelen Szerződésben meghatározott feladatait részben vagy egészben nem teljesíti – ideértve különösen azt az esetet is, amennyiben a Vállalkozó a teljesítéssel olyan okból, amelyért felelős, 30 naptári napot meghaladó késedelembe esik és Megrendelő ezért a Szerződéstől eláll vagy azt felmondja – a



Vállalkozó meghíusulási kötbért köteles fizetni a Megrendelő részére. A meghíusulási kötbér mértéke a nettó vállalkozói díj 20%-a.

Vállalkozó tudomásul veszi, hogy a Megrendelő – a Ptk. 6:187. §-ára figyelemmel – jogosult a kötbért meghaladó kárának érvényesítésére, illetve, hogy a késedelmi kötbér megfizetése nem mentesíti a teljesítés alól.

6.1.2 Megrendelő esetleges kötbér-igényét írásbeli felszólítás útján érvényesíti, melynek Vállalkozó köteles 8 naptári napon belül maradéktalanul eleget tenni. Amennyiben Vállalkozó a fenti irat kézhezvételét követő 3 munkanapon belül magát érdemi indokolással és azt alátámasztó bizonyítékokkal nem menti ki, akkor a kötbér elismertnek tekintendő, és a vállalkozói számlába beszámítható.

6.1.3 A kötbérigények érvényesítése vagy annak elmulasztása nem zárja ki a szerződésszegésből eredő egyéb igények érvényesítésének lehetőségét.

6.1.4 A nem szerződésszerű teljesítés Megrendelő által történő elfogadása nem jelent lemondást a szerződésszegésből eredő igényekről.

6.2 Jótállás

6.2.2 A Vállalkozó a beépített anyagokért, az építési-szerelési munkák hibátlan elvégzéséért jótállást vállal. Az előírt **jótállás időtartama 24 hónap**. A jótállás kezdő időpontja a műszaki átadás-átvételi eljárás befejezése időpontjának napja. Ez alól kivételt képez az, ha a jogszabály ennél hosszabb időt vagy kötelező alkalmassági időt állapít meg, amely esetben ez a hosszabb határidő a jótállás időtartama. Ezen felül Vállalkozó garántálja a berendezések, szakipari szerkezetek megfelelőségét a műszaki előírásokban, valamint a hatályos jogszabályban előírt kötelező alkalmassági (szavatossági) ideje alatt. A jótállási, illetve szavatossági idő alatt kiderülő hiányosságok a jótállás, szavatosság, garanciavállalás szabályai szerint küszöbölendők ki. A garancia nem terjed ki a rongálásból eredő károkra vagy meghibásodásokra.

6.2.3 Vállalkozó jótállási kötelezettsége – az érintett hibával kapcsolatban – megszűnik, ha a hiba a teljesítést követően keletkezett, különösen:

- a. rendeltetésellenes vagy szakszerűtlen használat,
- b. szándékos rongálás vagy erőszakos behatás,
- c. elemi csapás,
- d. szakszerűtlen szerelő vagy javító jellegű beavatkozás,
- e. a szükséges karbantartás hiánya (amennyiben a Megrendelőt a Vállalkozó az átadás- átvételkor teljes körűen, írásban tájékoztatta a szükséges karbantartásokról) miatt következett be.

6.2.4 Vállalkozó a jótállási kötelezettsége alatt a hiba bejelentésétől számított 3 munkanapon belül köteles a javítást elkezdni és megfelelő személyi állománnyal annak befejezéséig folyamatosan munkát végezni. A hiba kijavításának végső határideje a bejelentést követő 10 munkanap. Amennyiben technológiailag a fenti idő nem tartható, a műszaki ellenőr által meghatározott időtartam az irányadó.

6.2.5 A közvetlen baleset- vagy életveszélyt eredményező hibák esetén a fentiek azzal alkalmazandók, hogy Vállalkozó a bejelentést követő 24 órán belül köteles a hiba kijavítását megkezdeni és 48 órán belül kijavítani.

6.2.6 Amennyiben a fenti jótállási igényekkel kapcsolatos határidők bármelyikét megsérti Vállalkozó, Megrendelő jogosult a munkát harmadik személlyel Vállalkozó költségére elvégeztetni. Ezen eset a jótállás fennállását csak akkor befolyásolja, ha Vállalkozó kétséget kizárólag bizonyítja, hogy a harmadik személy által végzett munka okozta a később bekövetkezett hibát.



6.2.7 Vállalkozó köteles megtéríteni azon pluszköltségeket, amelyek a hibás teljesítés okán Megrendelőnél keletkeztek.

6.2.8 A jótállási kötelezettség nem érinti a Megrendelőt megillető kellékszavatossági, ill. külön jogszabályban rögzített esetleges kötelező jótállási jogokat, és azok érvényesíthetőségét.

6.2.9 Vállalkozó teljes kártérítési kötelezettséget vállal jelen Szerződéssel kapcsolatosan az általa okozott károkért, függetlenül attól, hogy az Megrendelőre vagy harmadik személyekre hárul. Harmadik személyekre háruló kár esetén Vállalkozó köteles az erről való tudomásszerzést követő 3 munkanapon belül Megrendelőt teljes körűen mentesíteni a kártérítési igények alól, illetve amennyiben Megrendelő a kártérítési igényt teljesítette, köteles a fenti határidőben a Megrendelő által teljesített összegeket megtéríteni. Fentieket megfelelően alkalmazni kell a sérelemre/sérelemdíjra is.

6.2.10 Amennyiben Vállalkozó teljesítésével kapcsolatban Megrendelő ellen per indul, Vállalkozó – amennyiben erre jogi lehetőség van – Megrendelő oldalán köteles a perbe belépni és minden intézkedést megtenni Megrendelő pernyertessége érdekében, amennyiben ez nem lehetséges, köteles a Megrendelő pernyertességét egyéb módon elősegíteni. Pervesztesség esetén köteles megtéríteni minden olyan negatív jogkövetkezmény költségét, amely az ő tevékenységével vagy mulasztásával kapcsolatban hárult a Megrendelőre.

7 ALVÁLLALKOZÓK

7.1 Vállalkozó jogosult alvállalkozó(k) (Ptk. szerint: közreműködő(k)) igénybevételére. Az alvállalkozókkal kötött szerződésekre a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet szabályai értelemszerűen irányadók.

7.2 Vállalkozó az igénybe vett alvállalkozóért (közreműködőért) úgy felel, mintha az alvállalkozói (közreműködői) által végzett munkákat saját maga végezte volna el. A jogosulatlanul igénybe vett alvállalkozók vonatkozásában azon hátrányos következményekért is felel, amik ezen alvállalkozók (közreműködők) igénybevétele nélkül nem következtek volna be.

7.3 Vállalkozó a jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a Szerződés teljesítéséhez nem vesz igénybe a beszerzési eljárásban előírt kizáró okok hatálya alatt álló alvállalkozót.

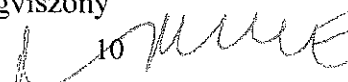
8 KAPCSOLATTARTÁS, JOGNYILATKOZATTÉTEL, TITOKTARTÁSI SZABÁLYOK

8.1 Felek rögzítik, hogy Megrendelő megbízásából és nevében jelen Szerződés bonyolítása során Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztály képviselője jár el teljeskörűen (munkaterület átadása-visszavétele, utasítás adás, teljesítésigazolás stb.).

8.2 Felek kijelentik, hogy minden olyan adatot, tény, információt mely jelen Szerződés keretein belül a másik féllel kapcsolatban a tudomásukra jut, titokként kezelnek, kivéve melynek nyilvánosságra hozatalát jogszabály előírja.

8.3 Vállalkozó – fentiek megsértése esetén – köteles mentesíteni Megrendelőt a fentiek miatt a harmadik személyek által a Megrendelővel szemben érvényesített valamennyi kár, ill. igény vonatkozásában.

8.4 Felek titoktartási kötelezettsége kiterjed a munkavállalókra, valamely polgári jogi szerződés alapján munkavégzésre irányuló jogviszony, vagy más jogviszony

10 
12

alapján a féllel kapcsolatban lévő egyéb személyekre, közreműködőikre is. Ezen személyek magatartásáért a titoktartási kötelezettség viszonylatában az érintett fél sajátjaként felel.

8.5 Felek tudomásul veszik, hogy a vonatkozó jogszabályok és megállapodások szerinti illetékes ellenőrző szervezetek feladat- és hatáskörüknek megfelelően jelen Szerződés alapjául szolgáló beszerzési eljárást és jelen Szerződés teljesítését ellenőrizhetik, részükre a jogszabály szerinti információ megadása üzleti titokra való hivatkozással nem tagadható meg.

8.6 Az illetékes ellenőrző szervezetek ellenőrzése, helyszíni vizsgálata esetén Vállalkozó köteles minden segítséget Megrendelő részére megadni, a helyszíni vizsgálaton jelen lenni az ellenőrzés hatékonysága és Megrendelő kötelezettségeinek megfelelő teljesítése érdekében.

8.7 Megrendelő és Vállalkozó egymás írásbeli megkeresésére azok kézhezvételétől számítva 2 munkanapon belül – illetve sürgős esetben haladéktalanul – írásban érdemi nyilatkozatot kötelesek tenni.

8.8 Felek rögzítik, hogy Vállalkozót az sem mentesíti a hibás teljesítés jogkövetkezménye alól, ha Megrendelő ellenőrzési kötelezettségét nem, vagy nem megfelelően teljesítette.

9 A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE, MEGSZÜNTETÉSE ÉS KAPCSOLÓDÓ SZABÁLYOK

9.1 Felek a Szerződést a teljesítésig kötik. A Szerződés a teljesítéssel vagy rendkívüli felmondással szűnik meg. A Szerződés teljesítés előtti megszüntetésére a Ptk. kivitelezési szerződésre vonatkozó szabályai irányadók az alábbiak figyelembevételével. A sérelmet szenvedett fél jogosult azonnali hatállyal elállni a Szerződéstől, ill. azt felmondani másik fél szerződésszegése esetén, ha már nem áll érdekében a teljesítés. A jelen Szerződésben súlyos szerződésszegésként megjelölt bármely magatartás vagy mulasztás tanúsítása, illetve az egyéb ilyennek minősíthető magatartások vagy mulasztások bármelyike az érdekmúlás bekövetkezését önmagában megalapozza.

9.2 A Szerződés bármely jogcímen történő megszűnése esetén Vállalkozó a megszűnésig elvégzett munka ellenértékére jogosult.

9.3 Megrendelő köteles a Szerződést felmondani, vagy – a Ptk.-ban foglaltak szerint – attól elállni, ha a Szerződés megkötését követően jut tudomására, hogy Vállalkozó tekintetében a beszerzési eljárás során kizáró ok állt fenn, és ezért ki kellett volna zárni a beszerzési eljárásból.

9.4 Szerződésszegés esetén bármely Fél köteles fenti jogának gyakorlása előtt a másik, szerződésszegő Fél figyelmét írásban felhívni a szerződésszegés megszüntetésére, megfelelő, legalább 3 munkanapos (fizetés teljesítésénél 15 napos) határidő mellett. Az azonnali hatályú felmondást tartalmazó nyilatkozatban hivatkozni kell a súlyos szerződésszegés tényére, és meg kell jelölni a súlyos szerződésszegés megállapításának alapjául szolgáló tény, körülményt. Nem kell jelen pontot alkalmazni akkor, ha a szerződésszegés jellege miatt (pl.: elmulasztott szigorú határidő) ennek alkalmazása nem lehetséges.

9.5 Megrendelő a Szerződést felmondhatja, ha feltétlenül szükséges a Szerződés olyan lényeges módosítása, amely esetében új beszerzési eljárást kell lefolytatni.

9.6 Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés bármely jogcímen történő megszűnése/megszüntetése esetén Vállalkozó köteles a megszűnés/megszüntetés napján a munkaterületet dokumentáltan Megrendelő birtokába adni (a Szerződés megszűnésével a Vállalkozó birtokláshoz való joga automatikusan megszűnik). Vállalkozó jelen Szerződés aláírásával elismeri, hogy a fentiek okán a Szerződés bármely jogcímen történő megszűnésének napjától a munkaterület vonatkozásában birtoklási joga nem áll fenn, így Megrendelő jogosult – akár önhatalommal is – birtokba azt venni. Megrendelő – amennyiben jelen Szerződés másként nem rendelkezik – biztosítja Vállalkozónak, hogy a munkaterületen lévő vagyontárgyait (ide nem értve a beépített vagyontárgyakat) reális időn belül – Megrendelő képviselőjének jelenléte mellett - elszállítsa. Vállalkozó a fentiek szerinti esetekre jelen Szerződés aláírásával lemond valamennyi, a Megrendelővel szemben érvényesíthető – a munkaterülettel kapcsolatos – birtokvédelmi jogáról.

10 ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

10.1 E Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a kapcsolódó jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.

10.2 Felek rögzítik, hogy vis maior esetben a Szerződést bármely Fél felmondhatja, ha az ok legalább 60 naptári napon keresztül fennáll. Vis maior esetén az erről tudomást szerző Fél haladéktalanul köteles a másik Felet értesíteni, amelynek elmaradásából, vagy nem megfelelő teljesítéséből eredő károkért felelős.

10.3 A jelen Szerződésből eredő jogviták esetén a hatáskörrel rendelkező, illetékes, rendes magyar bíróságok jogosultak eljárni.

10.4 Jelen Szerződés 4 megegyező, eredeti példányban készült el.

10.5 A Szerződés a mindkét fél aláírásra és kötelezettségvállalásra jogosult vezető tisztségviselőjének (Vállalkozónál cégszerű) aláírása esetén érvényes. A Szerződés a mindkét Fél által történő aláírása napján lép hatályba; amennyiben a Felek általi aláírásra nem egyidejűleg kerül sor, akkor a Szerződést későbbi időpontban aláíró Fél aláírásának a napján lép hatályba.

Felek a Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után, helybenhagyólag aláírják.

Budapest, 2025.....

....., 2025.....

.....

Megrendelő képviselőjében

Pikó András

polgármester

.....

Gazsi és Gazsi Kft.

képviselőjében

Gazsi István

ügyvezető

Vállalkozó

A fedezet az 5-21105-573/1 Otthon-megújítási program támogatás részletező kódon rendelkezésre áll.



Dátum: Budapest, 2025.

Pénzügyi ellenjegyzés::

.....

Lévai Tamás
Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály
ügyosztályvezető
gazdasági vezető

Jogi szempontból ellenőrizte:

Budapest, 2025.

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző
nevében és megbízásából

.....

dr. Urbán Kristóf
Jogi Iroda
irodavezető

