

## Preambulum

A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt, mint a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság, és mint az Önkormányzat tulajdonában álló lakóépületek, lakások és vegyes rendeltetésű épületek kezelője, a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Kbt.) 22. § (1) bekezdése i.) pontjának alanyi hatálya alá tartozó ajánlatkérőnek minősül, ezért a közbeszerzési törvény által meghatározott értékhatárokra tekintettel, közbeszerzési eljárást folytatott le a kezelésében álló lakó és vegyes rendeltetésű épületek ill. társasházi albetétek értékbecslési munkáinak tárgyalásos eljárás keretében történő elvégzésére.

A közbeszerzési eljárás ajánlattételi felhívása 2009. szeptember 07-én megjelent a Közbeszerzési Értesítőben, azonosító száma. **KÉ- 17 715/2009**. A Megrendelő a feladott hirdetmény módosítását kezdeményezte, az erről szóló hirdetmény 2009. szeptember 25-én jelent meg a Közbeszerzési Értesítőben, **KÉ- 19 465/2009** azonosító szám alatt. Az eljárást lezáró hirdetmény azonosító száma **KÉ – 25581/2009**.

A 2009. szeptember 03-án megkezdett, és 2009. november 06-án eredményesen zárult, a nemzeti értékhatárt meghaladó, általános egyszerű közbeszerzési eljárás lefolytatását követően kerül megkötésre az alábbi

## K e r e t m e g á l l a p o d á s

mely létrejött a

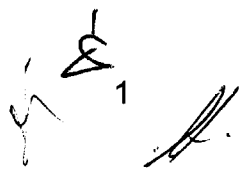

### **Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt**

képviseli: Fabriczki András elnök-vezérigazgató  
telefon, fax: tel.: 3016-711 fax: 3016-709  
e-mail: vezerigazgato@tvvrt.hu  
székhelye: 1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.  
cégjegyzékszám: 01-10-042987  
adószám: 12098336-2-42  
számlavezető hitelintézet: Budapest Bank Rt.  
bankszámlaszám: 10102086-68432102-00000008  
továbbiakban mint **M e g r e n d e l ő**,

valamint az

### **Pátria Consult Gazdasági Tanácsadó és Vagyonkezelő Zrt**

képviseli: Szabó Zsolt igazgatóság elnöke  
telefon, fax: 368 – 7221/ 242 – 2715  
E-mail: patriaconsult@patriaconsult.hu  
székhelye : 1034 Budapest, Seregély utca 13.  
cégjegyzékszám : Cg.01-10-044933



adószáma : 13047821-2-41  
számlavezető hitelintézet: MKB Bank Zrt  
bankszámlaszáma : 1030002-20351229-00003285  
továbbiakban mint **V á l l a l k o z ó** között, az alábbi feltételek szerint.

## 1. A keretmegállapodás tárgya

Budapest Főváros VI. kerület Terézvárosi Önkormányzat tulajdonában és Megrendelő kezelésében lévő ingatlanok értébecslésének elvégzése.

## 2. A keretmegállapodás hatálya, időtartama és megszűnése

- 2.1. A keretmegállapodás az aláírásának napján lép hatályba, és az azt követő 24 hónap határozott időtartamra szól azzal a feltétellel, hogy ha az eseti megrendelések összértéke meghaladja a 27.300.000.- Ft + ÁFA összeget, úgy a keretmegállapodás megszűnik.
- 2.2. Jelen keretmegállapodás meghosszabbítására a keretmegállapodás aláírásakor hatályban lévő közbeszerzési törvény rendelkezései alapján nincs mód.
- 2.3. Jelen keretmegállapodást Felek közös akarattal bármikor megszüntethetik.
- 2.4. A keretmegállapodás megszűnik bármelyik fél jogutód nélküli megszűnése esetén.

## 3. A keretmegállapodás felmondása

- 3.1. A keretmegállapodást Megrendelő egyoldalúan, minden jogkövetkezmény nélkül felmondhatja, ha Vállalkozó ellen a Kbt. 60. § (1) bekezdésében, a 61. § (1) bekezdés a)-d) pontjában foglalt kizáró okok bármelyike bekövetkezik.
- 3.2. A rendkívüli felmondás joga mindkét felet megilleti, a másik félnek a keretmegállapodás alapján létrejött vállalkozási szerződés súlyos szerződésszegése esetén.
- 3.3. Megrendelő részéről súlyos szerződésszegésnek minősül többek között, ha magatartása következtében, Vállalkozó szerződésben vállalt feladatainak végrehajtása ellehetetlenül, illetve ha Vállalkozó részére a vállalkozói díjat nem fizeti meg, a vállalkozási szerződésben rögzített fizetési határidő leteltét követő 30 napon belül.
- 3.4. Vállalkozó részéről súlyos szerződésszegésnek minősül többek között, ha nem ad ajánlatot, vagy a keretmegállapodás alapján megkötött vállalkozási szerződésben rögzített munkát sorozatosan (azaz több mint kétszer) nem megfelelő minőségben és határidőre végzi.

#### 4. Vállalkozási díj

4.1. A jelen keretmegállapodásban rögzített ellenszolgáltatás díja új értékbecslés esetén az alábbiak szerint alakul:

4.1.1. Lakás célú helyiség értékbecslése: 26.000,- Ft + ÁFA

4.1.2. Nem lakás céljára szolgáló ingatlanok értékbecslése:

a./ 49,9 m2 alatti:	26.000,- Ft + ÁFA
b./ 50 – 99,9 m2 között:	36.000,- Ft + ÁFA
c./ 100 – 499,9 m2 között:	60.000,- Ft + ÁFA
d./ 500 m2 fölött:	80.000,- Ft + ÁFA

4.2. Az ellenszolgáltatás díja a vállalkozó által készített értékbecslések aktualizálása esetén az alábbiak szerint alakul:

4.2.1. Az értékbecslés keltétől számított 6 hónapon belül az aktualizálást a vállalkozó térítésmentesen elvégzi.

4.2.2. Az értékbecslés keltétől számított 6-12 hónap között a 4.1. pont szerinti vállalkozási díj 30%-a.

4.2.3. Az értékbecslés keltétől számított 12-24 hónap között a 4.1. pont szerinti vállalkozási díj 50%-a.

4.2.4. Az értékbecslés keltétől számított 24 hónapon túl új értékbecslés készül, így annak vállalkozási díja a 4.1. pontban részletezettek szerint kerül megállapításra.

Az értékbecslés aktualizálását az adott értékbecslést végző szervezet végzi el.

#### 5. Fizetési feltételek a megkötendő vállalkozási szerződés teljesítése során

5.1. Vállalkozó a Számviteli és ÁFA törvény előírásainak megfelelő, szabályszerűen kiállított számlát nyújthat be a jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződés teljesítését követően, ahol vevőként Megrendelőt kell szerepeltetnie.

5.2. Vállalkozó számlát a jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződés teljesítése során, az értékbecslés átadásával egyidejűleg nyújthat be.

5.3. Megrendelő a benyújtott és elfogadott számlát a jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződésben részletezett feltételek teljesülése esetén 30 napon belül átutalással köteles Vállalkozó MKB Bank ZRt-nél vezetett 1030002-20351229-00003285 számú számlájára kiegyenlíteni.

5.4. A számla kifizetésének feltétele az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. Törvény 36/A. §-a szerinti igazolás becsatolása. Visszatartási kötelezettség nélkül abban az esetben fizetheti ki a Megrendelő a számlát, ha a Vállalkozó a kifizetés

időpontjától számított 30 napnál nem régebbi nemleges adóigazolást átad a Megrendelőnek, vagy a kifizetés időpontjában szerepel a köztartozás mentes adózói adatbázisban.

## 6. Vállalkozó kötelezettségei

6.1. Vállalkozó köteles a Kbt. 60. § (1) bekezdés szerinti bármely esemény bekövetkezését, annak bekövetkeztétől számított 8 napon belül Megrendelő felé írásban bejelenteni.

6.2. Az értékbecsléseket 3 példányban kell átadni a Megrendelőnek.

6.3. Az értékbecslésekhez minden esetben mellékelni kell fotódokumentációt, és a tulajdoni lapot.

6.4. A Vállalkozó köteles a jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződésben foglalt, általa ajánlott határidőt teljesíteni.

Az ajánlatkérő által meghatározott kötelező szállítási határidő 1-5 db értékbecslés esetén 5 munkanap, 5 db feletti értékbecslés esetén 10 munkanap, melynek vállalása érvényességi feltétel. 1 db értékbecslés esetén vállalt határidő: **2 munkanap**.

15 db értékbecslés feletti megrendelés esetén az ajánlatkérő az ajánlattételi felhívásban határozza meg a konkrét elvárt teljesítési határidőt, tekintettel a munka összetettségére és mennyiségére.

6.5. A jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződés teljesítése során Vállalkozó köteles a haladékot nem tűrő értesítéseit azonnal telefonon, telefaxon vagy e-mailen a Megrendelővel közölni.

6.6. A Vállalkozó köteles a terhére felróható késedelmes teljesítés esetén a vállalkozási szerződés szerinti szállítási határidőtől számolva napi késedelmi kötbért fizetni, melynek minimális mértéke az adott nettó vállalási díj 0,5 %-a munkanaponta, de minimum **2 000 Ft/munkanap**. A Vállalkozó által megajánlott késedelmi kötbér a jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződésben kerül rögzítésre.

6.7. A Vállalkozó tudomásul veszi, hogy a saját hibájából bekövetkező, a konkrét vállalkozási szerződésben meghatározott mértékű késedelmet követően Megrendelő jogosult a szerződéstől egyoldalúan elállni és az ellehetetlenülést megállapítani.

6.8. A Vállalkozó köteles a Megrendelő részére 10% megghiúsulási kötbért fizetni, amennyiben a szerződéstől egyoldalúan eláll, kivéve, ha az elállásra rajta kívülálló okból került sor. A kötbér alapja a vállalkozási szerződés nettó értéke.

FA

DO B

4

## 7. Vállalkozó jogai

7.1. A jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződés teljesítése során Vállalkozó jogosult alvállalkozó igénybevételére, akinek személyét köteles előzetesen Megrendelőnek írásban bejelenteni, és akinek tevékenységéért, mint sajátjáért felel. A közbeszerzések értékének tíz százalékát meghaladó mértékben igénybe venni kívánt alvállalkozó csak az lehet, akit a Vállalkozó ajánlatában nevesített.

A tíz százalék feletti alvállalkozó sem vonhat be a teljesítés során a saját szerződéses értékének tíz százalékát meghaladó mértékben teljesítési segédet. Az alvállalkozók személyének vonatkozásában a Kbt. 304. § (2) bekezdése az irányadó.

7.2. A jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződés teljesítését követően Vállalkozó jogosult számlát benyújtani.

7.3. A Vállalkozó jogosult a Megrendelő fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén, a lejárt fizetési határidős számla bruttó összegére vetítve, a PTK szerinti késedelmi kamatot érvényesíteni.

## 8. Megrendelő kötelezettségei

8.1. A jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződés aláírásával egyidejűleg a Megrendelő köteles átadni a Vállalkozónak az ingatlan tulajdoni lapját és – amennyiben rendelkezésére áll – alaprajzát, valamint minden olyan rendelkezésére álló szakvéleményt és információt, amelyek az épület műszaki állapotát tükrözik.

8.2. A jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződés teljesítését követően Megrendelő köteles Vállalkozó számláját jelen keretmegállapodás 6./ pontjában szereplő feltételek megléte esetén 30 napon belül átutalással kiegyenlíteni.

8.3. A jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződés szerint Megrendelő köteles Vállalkozó részére 10% meghiúsulási kötbért fizetni, amennyiben a szerződéstől egyoldalúan eláll, kivéve, ha az elállás a Vállalkozó késedelme miatt áll be. A kötbér alapja a vállalkozási szerződés nettó értéke.

8.4. A jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződés szerint Megrendelő köteles a szerződésben vállalt fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén, a lejárt fizetési határidős számla bruttó összegére vetítve, a PTK szerinti késedelmi kamatot Vállalkozónak megfizetni.

FA

50

B

5

5

5

## 9. Megrendelő jogai

9.1. Megrendelő jogosult arra, hogy amennyiben a keretmegállapodás megkötését követően (összhangban a Kbt. 136/E. § (1) bekezdésével) - általa előre nem látható és elháríthatatlan ok következtében - beállott lényeges körülmény miatt a szerződés megkötésére, illetőleg a szerződés megkötése esetén a teljesítésre nem lenne képes, jelen keretmegállapodás alapján ne adjon megrendelést a keretmegállapodásban részes Vállalkozók részére.

9.2. A jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződés teljesítése során, illetve azt követően Megrendelő jogosult a Vállalkozó terhére felróható késedelmes teljesítés esetén a szerződés szerinti befejezési határidőtől számolva minimum munkanaponként 0,5% késedelmi kötbért érvényesíteni, (mely minimum **2 000,- Ft/munkanap**) melynek elfogadása az érvényes ajánlattétel feltétele.

## 10. Egyéb megállapodások

10.1. Megrendelő köteles Kbt. 7/A. címének 136./B. § (3) bekezdés b) pontja szabályai (a keretmegállapodásos eljárás szabályai) -136/A. -136/E. §- szerint eljárni.

10.2. Megrendelő köteles – kivéve, ha a Kbt. 136/E § (2) bekezdésében biztosított jogaival nem él – a keretmegállapodásos eljárás második részeként közvetlen ajánlattételi felhívást küldeni az összes, keretmegállapodásban részes Vállalkozónak, hogy az alapján vállalkozási szerződést köthessen a nyertes ajánlattevővel a konkrét értékbecslési munkára.

10.3. A keretmegállapodásra vonatkozóan jognyilatkozatot **Megrendelő** részéről **Fabriczki András elnök-vezérigazgató, Vállalkozó** részéről **Szabó Zsolt igazgatóság elnöke**, mint cégjegyzésre jogosult képviselő, akadályoztatásuk esetén meghatalmazottjuk, illetve cégjegyzésre jogosult tisztségviselő tehet.

10.4. Jelen keretmegállapodásban meghatározott feltételek együttesen alkalmazandók a keretmegállapodás alapján kötendő vállalkozási szerződésben szabályozott feltételekkel. Az egyéb kérdésekben a PTK. rendelkezései az irányadók.

10.5. Vállalkozó tudomásul vesz, hogy ha az általa, a jelen keretmegállapodás alapján elkészített értékbecslés ellenőrzése válik szükségessé, akkor azon munka esetében, a keretmegállapodás második szakaszában, az ellenőrzésre vonatkozóan a Megrendelő nem küld részére közvetlen ajánlattételi felhívást .

10.6. Jogvita esetén Felek, a **Fővárosi Bíróság** kizárólagos illetékességét kötik ki.

10.7. A jelen keretmegállapodás a Kbt. 136. /A. § (7) bekezdése alapján nyilvános, annak tartalma közérdekű adatnak minősül, kivéve, ha valamelyik keretmeg-

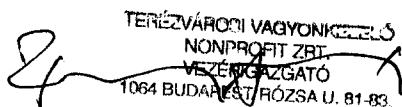
FA  
AO B

6

állapodásban részes Vállalkozó a Kbt. 73. § (1) bekezdése szerint üzleti titkot je-  
lölt meg az ajánlatában és az nem ellentétes a Kbt. 96. § (3) bekezdésével.

**10.8.** Jelen keretmegállapodást felek annak elolvasása és megértése után, mint  
akarattal mindenben megegyezőt egyetértően elfogadták és cégjegyzésre iga-  
zoltan jogosult képviselőik négy példányban írták alá azzal, hogy a jelen  
keretmegállapodás helyesen, pontosan és teljes körűen tartalmazza ügyleti akara-  
tukat és a tényeket, valamint a rendelkezésre bocsátott adatokat.


Budapest, 2009. november 16.

  
TERÉZVÁROSI VAGYONKEZELŐ  
NONPROFIT ZRT.  
VEZÉRIGAZGATÓ  
1064 BUDAPEST/RÓZSA U. 81-83.

---

Fabriczki András  
Elnök-vezérigazgató  
Megrendelő

PÁTRIA CONSULT  
Gazdasági Tanácsadó és Vagyongézelő  
Közhasznú Részvénytársaság



---

Szabó Zsolt  
Igazgatóság elnöke  
Vállalkozó



