

sz. n. 58/2024

## Vállalkozási Szerződés

amely létrejött az egyrészről a

**Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.**

képviseli : dr. Bodnár Zoltán György elnök-vezérigazgató  
székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.  
adószám: 12098336-2-42  
cégjegyzékszám: 01-10-042987  
telefon: +36 1 301-6751 (műszaki osztály)  
számlavezető hitelintézet: Magnet Bank Zrt.  
bankszámlaszáma : 16200106-00043418

mint megrendelő (a továbbiakban: „**Megrendelő**”)

másrészről

**CSÍZIO-STÚDIÓ Építési Korlátolt Felelősségű Társaság**

képviseli: Csizmadia Ádám ügyvezető  
székhelye : 2360 Gyál, Kisfaludy utca 15.  
adószáma : 13218290213  
cégjegyzékszám : 13-09-097835  
telefon: +36 204664008  
e-mail: csizokft@gmail.com  
számlavezető hitelintézet: OTP BANK  
bankszámlaszáma : 11742300-20017448-00000000

mint vállalkozó (a továbbiakban: „**Vállalkozó**”)

- **Megrendelő és Vállalkozó** együttes említése esetén „**Felek**” – között az alábbiak szerint:

**1 A szerződés tárgya**

Megrendelő „*Magasépítési munkálatok - keretmegállapodás*” tárgyban uniós nyílt közbeszerzési eljárást folytatott le (2022/S 228-655546 hirdetményi számon). Ezen (2023. március 30-án kelt és 2023. április 24-én módosított) keretmegállapodás (a továbbiakban: Keretmegállapodás) II. részében foglaltak szerint a Megrendelő egyedi közbeszerzési eljárást (versenyújranyítás) folytatott le a Kbt. 105. § (2) bekezdés c) pontja alapján.

**03/2024** sorszámom a 1062 Budapest, Aradi utca 22. 4/6. (hrsz.:28757) sz. alatt „**Aradi utca 22. 4/6. lakásfelújítás**” tárgyban.

Az eljárás eredményhirdetését követően az ajánlattételi felhívás, a közbeszerzési dokumentáció és a nyertes Ajánlattevő (Vállalkozó) ajánlata alapján kerül sor a jelen szerződés megkötésére.

Megrendelő jelen szerződés alapján vállalkozásba adja, Vállalkozó elvállalja az ajánlatkérési dokumentációban meghatározott építési beruházásnak minősülő munkák elvégzését.

A nyertes Vállalkozó ajánlata:

<b>Részszerpont:</b>	<b>Ajánlat</b>
1. Nettó vállalkozói díj (HUF) tartalékkerettel	<b>19 249 547,- Ft</b>
2. Környezetvédelmi és fenntarthatósági szempontok vállalása	
2.1. Ajánlattevő vállalja, hogy a munkálatok során felmerülő porzó anyagok szállítása kizárólag ponyvával fedetten történik. (igen/nem)	<b>igen / nem</b>
2.2. Ajánlattevő vállalja, hogy a munkálatok során a munkaterületen keletkező hulladékokat szelektíven gyűjtik és kezelik. (igen/nem)	<b>igen / nem</b>
2.3. Ajánlattevő vállalja, hogy a munkálatok során keletkező veszélyes hulladékok tárolására alkalmas gyűjtődényt a helyszínen tartja. (igen/nem)	<b>igen / nem</b>

21 00 02 640

01

**2 A szerződés terjedelme**

Vállalkozó az *Ajánlatkérési Dokumentációt* és az annak részét képező *Műszaki Tervdokumentációt/Leírást* megismerte, azt a feladat meghatározásához szükséges mértékben és az elvárható gondossággal tanulmányozta és ajánlatát ennek megfelelően tette meg.

**3 A szerződés teljesítésével kapcsolatos időpontok**

Munkaterület átadása: a szerződés aláírásának napjától számított **5 munkanapon** belül

Befejezési véghatáridő: a szerződés aláírásának napjától számított **3 hónap**

A fent megjelölésre kerülő teljesítési határidő (véghatáridő) kötbérterhes határidőnek minősül.

Határidőben teljesít a Vállalkozó, amennyiben az átadás-átvételi eljárás megkezdésére a teljesítési határidő utolsó napján sor kerül.

**4 Vállalkozói díj**

A vállalkozói díj elszámolására és kifizetésére tételes elszámolás alapján kerül sor, a Vállalkozó ajánlatában szereplő, és a jelen szerződés mellékletét képező költségvetésben meghatározott egységáron.

Vállalkozót a jelen szerződésben meghatározott munkák elvégzéséért az alábbi vállalkozói díj illeti meg:

Anyag és díj összesen:	17 499 588,-Ft
<u>Tartalékkeret: 10 %</u>	<u>1 749 959,-Ft</u>
ÁFA vetítési alap:	19 249 547,-Ft
<u>ÁFA 27%:</u>	<u>5 197 378,-Ft</u>
<b>Bruttó ár:</b>	<b>24 446 925,-Ft</b>

azaz **bruttó huszonnégymillió-négyszáznegyvenhatezer-kilencszázhuszonöt** forint.

**Tartalékkeret:** A Szerződő Felek a nettó vállalkozói díj 10%-ban tartalékkeretet kötnek ki. A tartalékkeret kizárólag az építési beruházás teljesítéséhez, a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges munkák ellenértékének elszámolására használható fel. A tartalékkeret a Szerződés alapját képező ajánlati dokumentációban nem szereplő, vagy külön megrendelt, vagy műszaki szükségességből adódó és a Megrendelő által előzetesen jóváhagyott munkatételekre használható fel (Pótmunka), vagy a tételes elszámolásból eredő többletmunkák ellenértékének kifizetésére használható fel.

**5 Fizetési feltételek**

**5.1** Felek megállapodnak, hogy az Ajánlatkérő a Kbt.-ben foglaltak alapján a tartalékkeret nélkül számított teljes ellenszolgáltatás 10%-ának megfelelő mértékű előleget igényelhet.

Az ÁFA megállapítására és megfizetésére a mindenkor hatályos Áfa tv. rendelkezései az irányadók.

Vállalkozó 1 db előlegszámlát és 1 db végszámlát nyújthat be.

Előleg:

Kibocsátás esedékessége:

- Megrendelő az előleget a vállalkozó kérésére, annak előlegbekérő levele alapján köteles fizetni, legkésőbb az építési munkaterület átadását követő 15 napon belül
- Vállalkozó köteles az előlegbekérő levelére átutalt összegről a számlájára történő megérkezést követően haladéktalanul előlegszámlát kiállítani és azt Megrendelő részére megküldeni.

Mértéke:

- a tartalék keret nélküli teljes szerződéses érték 10%-a
- Az előlegszámla összege a végszámlából kerül levonásra.

Végszámla:

Kibocsátás esedékessége:

• 100%-os, hiba- és hiánymentes teljesítés megtörténtének Megrendelő műszaki ellenőre általi írásbeli igazolását követően

Mértéke:

• a teljes nettó szerződéses érték 100%-a (a pénzügyi kiegyenlítésből visszavonásra kerül az előleg összege, így az 100-10=90%)

Az elszámolás és kifizetés pénzneme: HUF.

- 5.2** A végszámla akkor nyújtható be, ha a műszaki átadás-átvétel sikeresen lezárásra került, és a Megrendelő kiadta a teljesítésigazolást.
- 5.3** Vállalkozó a végszámla esetében a számviteli és ÁFA törvény előírásainak megfelelően kiállított számlát nyújthat be a teljesítésigazolást követően, a teljesítésigazolás és a Keretmegállapodás 5.3. pontjában meghatározott mellékletek csatolásával.  
Megrendelő felhívja a Vállalkozó figyelmét, hogy az alvállalkozók által teljesített munkarészek tekintetében a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 27-32/B. §-ai, és a Kbt. 135. § (3) bekezdése szerint kell eljárnia.  
A számlakiállítás és annak kiegyenlítése tekintetében a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 32/A. §-a kiemelt jelentőséggel bír.

## **6 Felek jogai és kötelezettségei**

- 6.1** Vállalkozó köteles a munkát a Megrendelő által készített és a munkaterület átadásának időpontjában átadott kiviteli tervek (amennyiben a munka jellege azt szükségessé teszi), szakértői vélemények (amennyiben van), valamint a vonatkozó szabványok és előírások alapján teljesen megvalósítani, hiba és hiánymentes állapotban, és azt üzemelésre alkalmas állapotban a Megrendelő részére a szerződésben rögzíteni határidőre átadni.
- 6.2** Vállalkozó köteles a beépítésre javasolt anyagokból, szerkezetekből mintát, mintákat benyújtani, még a tényleges beépítés időpontja előtt, Megrendelői jóváhagyásra. Csak a Megrendelő által elfogadott anyagok kerülhetnek az építkezés során beépítésre.
- 6.3** Vállalkozó a műszaki átadás-átvételi eljárás során köteles átadni az alábbi dokumentumokat:
- műszaki bizonylatok, tesztek eredményei,
  - megvalósulási dokumentáció 2 példányban,
  - tanúsítványok,
  - garancia levelek,
  - mérési jegyzőkönyvek, stb.
  - fotódokumentációk
- 6.4** Vállalkozó az általa elvégzett munka minőségéért a Keretmegállapodásban foglalt jótállási (24 hónap) időszakot vállal, melynek kezdési időpontja a műszaki átadás-átvétel lezárásának időpontja.

Továbbá Vállalkozó 10 év kötelező alkalmasságot (mint a jótállási időt meghaladó szavatossági igényérvényesítési határidő) vállal a teherbíróvá tett talajok; alapozási szerkezetek; teherhordó vázák; födémek (burkolatok, álmennyezetek, bevilágítók nélkül; a szerelt födém szerkezetek kivételével); fedélszerkezetek (fedélhéjazat, hőszigetelés stb. nélkül); függőleges teherhordó- és térelhatároló szerkezetek (burkolatok, felületképzések, nyílászárók nélkül a szerelt külső térelhatároló falszerkezetek kivételével); szellőzőkürtők, kémények (béléselemek nélkül); talajvíz és talajnedvesség elleni szigetelések; épületgépészeti csővezetékek, talajba kerülő (a szabadon vezetett épületgépészeti csővezetékek kivételével) vezetékek; az építményhez szerkezetileg csatlakozó külső létesítmények szerkezeteinek építésére, beépítésére, beszerelésére és az azok létrehozásánál felhasznált egyes termékeire és anyagaira. 5 év kötelező alkalmasságot vállal (mint a jótállási időt meghaladó szavatossági igényérvényesítési határidő) a Vállalkozó minden további épületberendezés és épületszerkezet építésére, beépítésére, beszerelésére és az azok létrehozásánál felhasznált egyes termékeire és anyagaira.

A jótállási és a szavatossági idő alatt fellépő hiányosságokról Megrendelő írásban értesíti a Vállalkozót. Megrendelő választhat, hogy a hiba kijavítását vagy árcsökkentést kér. Amennyiben a Vállalkozó a kért

javítást határidőre nem végzi el, úgy a Megrendelő jogosult a hibakijavítást a Vállalkozó költségére, a felmerült összes és indokolt költségével együtt elvégeztetni.

- 6.5** Vállalkozó köteles a Megrendelő által elrendelt pótmunkát vagy többletmunkát elvégezni utólagosan történő elszámolás alapján, a szerződéses összegben szereplő tartalékkeret terhére. Az elszámolás alapja a felmérési napló, Vállalkozó tételesen beárazott költségvetése. Azon munkák esetében, ahol ez nem alkalmazható, ott a Vállalkozó ajánlatában szereplő rezszi óradíjak képezik az elszámolás alapját. Minden ilyen módosítás a Kbt. előírásaival összhangban történhet.
- 6.6** Vállalkozó szükség esetén köteles saját költségén felvonulási létesítményről (konténer) gondoskodni a munkaterületén belül. Építőanyagot és egyéb eszközöket csak és kizárólag a rendelkezésére bocsátott területen tárolhat, továbbá köteles a saját tevékenységéből származó hulladékot folyamatosan összegyűjteni és a munkaterületről elszállítani. Amennyiben Vállalkozó a terület tisztántartásáról nem gondoskodik, úgy a Megrendelő Vállalkozó költségére a szemetet elszállíttatja.
- 6.7** Az építési beruházás teljesítéséhez szükséges esetleges elektromos áram-, világítás-, és vízellátás költsége Megrendelőt terheli.
- 6.8** Vállalkozó jogosult előteljesítésre. Az előteljesítésről a Megrendelőt előzetesen, legalább 10 nappal korábban és írásban értesíteni kell, és ennek végrehajtására kizárólag előzetes közös megegyezés alapján kerülhet sor.
- 6.9** Vállalkozó jogosult tervezői művezetést kérni a Megrendelőtől, azon munkák vonatkozásában, ahol az a megítélése szerint szükségessé válik. Erre vonatkozó igényét írásban, 3 nappal korábban - a szakági tervező megjelölésével - kell bejelentenie.
- 6.10** Vállalkozó jogosult a dokumentációban szereplő megoldások és anyagok helyett más azonos vagy jobb műszaki megoldásokra és anyagokra javaslatot tenni, de azokat alkalmazni csak a Megrendelő írásos elfogadását követően jogosult.
- 6.11** Vállalkozó köteles a „2. Környezetvédelmi és fenntarthatósági szempontok vállalása” értékelési szempontra tett vállalásait betartani, a szükséges információkat az építési naplóban rögzíteni, valamint a Megrendelő Műszaki ellenőrének minden olyan információt és dokumentumot átadni, ami az értékelési szempontra tett vállalásokat alátámasztja. A „2. Környezetvédelmi és fenntarthatósági szempontok vállalása” értékelési szempontra tett vállalások megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.
- 6.12** Megrendelő köteles a munkaterületet a Vállalkozónak a szerződés 3. pontjában szereplő határidőre, munkavégzésre alkalmas állapotban átadni. A területen víz- és áramvételezési lehetőség biztosított. A Vállalkozó által vezetett, helyszínen rendelkezésre álló építési naplót legalább 8 naponként ellenőrzi, és kimutatható módon véleményezi, ill. ellenjegyezi.
- 6.13** Megrendelő – amennyiben szükséges – a munkaterület átadásának időpontjában a kiviteli tervet elektronikus úton megküldi a Vállalkozó részére a szerződésben foglalt munkák maradéktalan elvégzése érdekében, továbbá igény esetén biztosítja a tervezői művezetést.
- 6.14** Megrendelő köteles a Vállalkozó által készített részletrajzokat, műhelyrajzokat ellenőrizni és jóváhagyással, vagy megjegyzéssel, vagy elutasítva a Vállalkozó részére visszajuttatni, 8 napon belül.
- 6.15** Megrendelő köteles a jogszabályok alapján (191/2009.(IX. 15.) Korm. rendelet) a műszaki ellenőrzést végrehajtani, valamint jogos vállalkozói igény alapján tervezői művezetést biztosítani.

## **7 Szerződést biztosító mellékkötelezettségek**

**7.1.** A Keretmegállapodás 7. pontjában foglalt kötbérek és hibaelhárítási előírások irányadóak és kötelezően alkalmazandóak.

## 8 Egyéb rendelkezések

### 8.1 Nyilatkozattételre jogosult személyek és helyszíni képviselők:

Megrendelő részéről:

Teljes körűen:	dr. Bodnár Zoltán György elnök-vezérigazgató
Műszaki kérdésekben:	Huczman Melinda projektmenedzser
Címe:	Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.
Telefon:	+36 20 522 7736

Vállalkozó részéről:

Teljes körűen:	Csizmadia Ádám ügyvezető
Helyszíni képviselő:	Csizmadia Ádám ügyvezető
Címe:	2360 Gyál, Kisfaludy utca 15.
Telefon:	+36 20 466 4008

8.2 Jelen szerződésben és mellékleteiben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései és a Kbt. vonatkozói szakaszai, valamint a jelen szerződés megkötésének alapjául szolgáló Keretmegállapodás rendelkezései az irányadóak.

8.3 Jelen szerződésnek 1-3. számú melléklete van, melyek a szerződés elválaszthatatlan részét képezik és csak azokkal együtt érvényes.

Felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, annak elolvasása és megértése után három példányban írták alá.

Budapest, 2024. 03. 01.

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

elnök-vezérigazgató  
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Képv.: dr. Bodnár Zoltán György  
elnök-vezérigazgató  
**Megrendelő**

Budapest, 2024. 03. 01.

CSÍZIO-STÚDIÓ ÉPÍTÉSI KFT

Képv.: Csizmadia Ádám ügyvezető  
**Vállalkozó**

Pénzügyi ellenjegyzés:

Budapest, 2024. 02. 29.

Császár Katalin

Császár Katalin

Mellékletek:

1.számú melléklet:	Közvetlen ajánlattételi felhívás
2.számú melléklet:	Ajánlatkérési dokumentáció
3.számú melléklet:	A nyertes Ajánlattevő ajánlata

**CSÍZIO-STÚDIÓ KFT**

2360 Gyál, Kisfaludy u. 15.

Tel.: 06-20-466-4008

Adószám: 13218290-2-12