**BONYOLÍTÓI SZERZŐDÉS**

„Budapest VII. kerület, Verseny utca 22-24. szám alatti, 32934 helyrajzi számú ingatlan lakóépület létesítése céljából történő beépítése” tárgyában,

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő- testületének …/2025. (IV.16.) határozata alapján

amely létrejött egyrészről:

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata** (1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.; adószám: 15735708-2-42; statisztikai számjel:15735708-8411-321-01; törzskönyvi azonosító száma: 735704; képviseli: **Niedermüller Péter polgármester**)mint Megbízó (a továbbiakban: **Megbízó**),

másrészről:

**EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (1071 Budapest, Damjanich utca 12.; adószám: 12194528-2-42; cégjegyzékszám:01-10-043258; pénzforgalmi számlaszám: K&H Bank Zrt. 10404072-0003 3584-00000007; képviseli: **dr. Halmai Gyula vezérigazgató)** mint Megbízott (a továbbiakban: **Megbízott**

– együttes említésük esetén: **Felek**) – között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

**ELŐZMÉNYEK**

1. A Felek egyezően rögzítik, hogy Megbízott Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata által alapított gazdasági társaság, közöttük az önkormányzati ingatlangazdálkodási feladatok ellátása tárgyában közszolgáltatási szerződés van érvényben.
2. A Felek egyezően rögzítik, hogy jelen bonyolítói szerződést (a továbbiakban: Szerződés) Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 48/2025. (II.19.) határozata (1. melléklet) alapján és annak végrehajtása érdekében kötik meg.
3. A Felek egyezően rögzítik, hogy a Budapest VII. kerület, Verseny utca 22-24. szám alatti, 32934 helyrajzi számú telekingatlan 100%-ban Erzsébetváros Önkormányzatának tulajdonában áll. A telken korábban álló korszerűtlen lakóház 2021. évben elbontásra került.

Az ingatlan beépítésével **az Önkormányzat bérlakások céljából létesítendő lakóépületet** (a továbbiakban: lakóépület) valósít meg. A lakóépület 1 db pincét és két épülettömegben 1-1 db földszint + 6 emelet szintszámú épületszárnyat foglal magába, melyek hasznos alapterületei:

Pinceszint: 1742,29 m2

Földszint: 897.70 m2

1. emelet: 820,99 m2
2. emelet: 820,99 m2
3. emelet: 820,99 m2
4. emelet: 820,99 m2
5. emelet: 820,99 m2
6. emelet: 785,97 m2

Összesen: 7530,91 m2.

A lakóépület építésének teljes (engedélyezési- és kiviteli-) tervdokumentációját (2. melléklet) Megbízó 2021-2022. évben elkészíttette, melynek aktualizálása és felülvizsgálata a beruházás sikeres megvalósítása érdekében - az azóta bekövetkezett változások miatt - elengedhetetlenül szükséges. A tervdokumentáció aktualizálásáról és felülvizsgálatáról Megbízott gondoskodik.

1. A Felek egyezően rögzítik, hogy a lakóépület létesítése vonatkozó, a Budapest Főváros Kormányhivatala BP/2603/00056-5/2022. számon kiadott építési engedély határozat (3. melléklet) 2022. január 31-én véglegessé vált. *„Az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított 4 évig hatályos”*, azaz az építési tevékenység – építési napló megnyitásával igazoltan - 2026. január 31. napjáig kezdhető meg és *„az építési tevékenység megkezdésétől számított 6 éven belül az építménynek használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomására alkalmassá kell válnia”*.

**A SZERZŐDÉS TÁRGYA**

1. A Megbízó megbízza a Megbízottat a - Szerződés 2. mellékletét képező - Budapest VII. kerület, Verseny utca 22-24. szám alatti, 32934 helyrajzi számú ingatlan lakóépület létesítése céljából történő beépítésére vonatkozó engedélyezési- és kiviteli tervdokumentáció aktualizálásának és felülvizsgálatának, valamint a lakóépület építésére vonatkozó - az építési engedélyben és aktualizált, felülvizsgált, azaz a végleges tervdokumentációban rögzítettek szerinti - kivitelezés lebonyolításával az alábbiakban megfogalmazottak szerint:
2. teljeskörűen készítse el a beszerzési/közbeszerzési dokumentációkat;
3. a vállalkozó(k), vagy alvállalkozó(k) kiválasztása érdekében a szükséges beszerzési/ közbeszerzési eljárás(oka)t ajánlatkérőként (a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata és Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatala VI/17/2023. (XII. 11.) számú Közbeszerzési Szabályzata I. fejezet 1.4 pontjában leírtak figyelembevételével) folytassa le;
4. a nyertes vállalkozóval a vállalkozási szerződést megrendelőként - a Megbízó tájékoztatása mellett - kösse meg;
5. a Megbízó érdekében és képviseletében gondoskodjon az építésügyi hatósági engedélyben meghatározott feltételek betartásáért, megvalósításáért, működjön közre a szükséges hatósági eljárás(ok)ban;
6. a vállalkozási szerződés alapján történő kivitelezés során gondoskodjon a tervezési-művezetés, valamint a műszaki ellenőrzés biztosításáról és a teljesített munkák műszaki átadás-átvételi eljárásának lebonyolításáról;
7. a jótállási, illetve szavatossági idő alatt szükség esetén járjon el a Megbízó képviseletében (utó- felülvizsgálati eljárásban, illetve a jótállási/szavatossági igényérvényesítés érdekében);
8. előre nem látható körülmények esetén a Megbízóval előzetesen egyeztetetten tegyen meg minden szükséges intézkedést a tárgyi munkák sikeres teljesítése érdekében;
9. használatbavételi engedélyről Megbízott gondoskodik.
10. A Felek egyezően rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglalt feladatok végrehajtása érdekében szükséges fedezetről Megbízó gondoskodik oly módon, hogy a bonyolítói szerződés értékének 20%-át a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata 2025. évi költségvetéséről szóló 5/2025. (II. 19.) önkormányzati rendeletében, 40 %-át a 2026. évi-, illetve további 40 %-át a 2027. évi költségvetési rendeletében biztosítja.

Megbízott a szerződés hatálya alatt az egyes években az alábbi összegekről állíthat ki számlát a Megbízó felé:

2025. évben legfeljebb nettó 944.702.135,- Ft + 11.084.772,- Ft ÁFA-t,

2026. évben legfeljebb nettó 1.889.404.269,- Ft + 7.539.002,- Ft ÁFA-t,

2027. évben legfeljebb nettó 1.889.404.270,- Ft + 25.731.019,- Ft ÁFA-t.

Az egyes években fel nem használt összeg a következő év(ek)ben felhasználható.

1. Az építési munkák építési engedélykötelesek, ezért az építési munkák kivitelezésére vonatkozó Áfa fizetés tekintetében a 2007. évi CXXVII. törvény 142. § (1) bekezdés b) pontja alkalmazandó, azaz az általános forgalmi adót (Áfa) „a szolgáltatás igénybe vevője fizeti” (fordított Áfa fizetési kötelezettség áll fenn).
2. A Megbízottat jelen szerződés alapján díjazás illeti meg. A díjazás az 1. pontban meghatározott feladatokkal kapcsolatban felmerült, indokolt és számlákkal igazolt költségek ellenértékének megtérítéséből, illetve az építési kivitelezési munkák díja alapján számított 1,5 % bonyolítói díjból áll.

**A beruházás megvalósításához rendelkezésre álló keretösszeg 4 723 510 674 Ft + 1 275 347 882 Ft ÁFA, mindösszesen bruttó 5 998 858 556 Ft, azaz ötmilliárd-kilencszázkilencvennyolcmillió-nyolcszázötvennyolcezer-ötszázötvenhat forint, melyből Megbízó – a fordított ÁFA fizetési kötelezettségre figyelemmel – legfeljebb nettó 4 723 510 674 Ft, valamint 44 354 793 Ft ÁFA, mindösszesen 4 767 865 467 Ft, azaz négymilliárd-hétszázhatvanhétmillió-nyolcszázhatvanötezer-négyszázhatvanhét forint összeget térít meg Megbízott részére az alábbi táblázatban részletezettek szerint.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Feladatok megnevezése** | **Díj összege** |
| Építési munkák előkészítése (komplett építési tervdokumentáció aktualizálása, tervfelülvizsgálat) | 19 500 000 Ft |
| Építési munkák kivitelezésének díja | 4 559 233 664 Ft |
| *Szakipari kivitelezés* | *4 342 127 299 Ft* |
| *Szakipari kivitelezés tartalékkeret (5%)* | *217 106 365 Ft* |
| Műszaki ellenőrzés és tervezési művezetés díja | 68 388 505 Ft |
| Közbeszerzési díjak | 8 000 000 Ft |
| Bonyolítói díj (az építési munkák kivitelezési díjának 1,5%-a) | 68 388 505 Ft |
| **Nettó díjak összesen** | **4 723 510 674 Ft** |
| Az építési munkák előkészítése-, a műszaki ellenőrzés és tervezési művezetés-, valamint a közbeszerzési- és a bonyolítói díjakra felszámított ÁFA-összege | 44 354 793 Ft |
| **Megbízott részére fizetendő mindösszesen** | **4 767 865 467 Ft** |

**Az építési munkák kivitelezési díjához kapcsolódó általános forgalmi adóval kapcsolatos bevallási és elszámolási kötelezettségeknek Megbízó tesz eleget.**

1. Felek megállapodnak abban, hogy a tartalékkeret kizárólag az építési beruházás teljesítéséhez, a kivitelezés megvalósításához szükséges munkák ellenértékének elszámolására használható fel. E körben Felek rögzítik, hogy a tartalékkeret felhasználása különösen az építési beruházás teljesítése során felmerülő, a Felek részéről korábban nem ismert, a kivitelező Vállalkozóval kötött szerződés műszaki tartalmában nem meghatározott, nem részletezett munkák kivitelezésére vonatkozik. A tartalékkeret terhére, a kivitelező Vállalkozóval történt előzetes egyeztetést követően elvégzett munkákat Megbízott a Vállalkozó ajánlatának egységárai szerint történt tételes elszámolás alapján számolhatja el.

Felek megállapodnak továbbá, hogy a tartalékkeret felhasználásáról Megbízott Megbízót előzetesen írásban értesíti.

1. A Felek megállapodnak, hogy a Megbízó a bonyolítói szerződés zökkenőmentes teljesítése érdekében Megbízott részére előleget biztosít. Az **előleg összege** a 4. pontban megjelölt építési munkák kivitelezési-, valamint a műszaki ellenőrzés és a tervezői művezetés díjainak legfeljebb 100%-a, **összesen bruttó 4 681 012 066 Ft, -Ft, azaz négymilliárd-hatszáznyolcvanegymillió-tizenkettőezer-hatvanhat forint**, **melyből – a szerződés tárgya 3. pontjában leírtakra figyelemmel - nettó 4 655 122 169,- Ft, valamint 25 889 897,- Ft ÁFA összegek kerülnek lehívásra.** Az előleget Megbízott több részletben jogosult lehívni az alábbiak szerint:

6.1. Az 1. (első) előleg a 4. pontban megjelölt építési munkák előkészítésének kifizetésére szolgál, melynek összege bruttó 24 765 000, -Ft. Az 1. (első) előleg lehívására a jelen Szerződés aláírását követően van lehetőség.

6.2. Az előleg további (rész)összegeinek és a kifizetések ütemezésének további részleteit Felek a közbeszerzési eljárást lezáró döntést követően és az összegezéséről szóló hirdetmény feladását megelőzően jelen Szerződés módosítása során pontosítják.

6.3. A díjazás a feladat elvégzése érdekében felmerült, indokolt és számlákkal igazolt költségek ellenértékének megtérítéséből áll. Amennyiben a Megbízott a kivitelező vállalkozóval szemben késedelmi, meghiúsulási, egyéb kötbért érvényesít, a kötbér összege az Önkormányzatot illeti meg.

1. Az előleget a Megbízó az előlegről kiállított előlegbekérő kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül fizeti meg a Megbízott K&H Bank Zrt. 10404072-00033584-00000007 számú bankszámlájára történő átutalással. Megbízott köteles az előleg összegéről előlegszámlát kiállítani és azt a Megbízónak megküldeni.
2. A Felek rögzítik, hogy a **Megbízott az 1. pontban meghatározott tevékenységet 2027. október 31. napjáig elvégzi**, melyről a Megbízó teljesítésigazolást állít ki az alábbiak szerint:

A teljesítés igazolásának folyamata:

1. A Felek egyezően rögzítik, hogy az elvégzésre kerülő szakipari kivitelezési-, műszaki ellenőri és tervezői művezetési feladatok tekintetében a Megbízott jogosult a kivitelezés készültségi foka szerinti részteljesítést a részszámlákban érvényesíteni.
2. A Felek egyezően rögzítik, hogy az elvégzésre kerülő bonyolítói feladatok teljes kivitelezését a teljesítést alátámasztó dokumentációk megléte esetén tekintik 100%-os teljesítésnek, amit Megbízott a végszámlában érvényesít.
3. A Felek egyezően rögzítik, hogy a **Megbízott a bonyolítói feladatok teljes kivitelezéséről szóló elszámolás dokumentációját Megbízó részére legkésőbb 2027. december 28. napjáig benyújtja**.
4. A Felek egyezően rögzítik, hogy az ingatlanon elvégzésre kerülő szakipari kivitelezési feladatok tekintetében a készültségi foknak megfelelő (rész)teljesítést az azt alátámasztó dokumentációk, különösen a kivitelezői megfelelőségi- és a műszaki ellenőri nyilatkozatok megléte esetén tekintik elfogadottnak.
5. A Felek egyezően rögzítik, hogy a lakóingatlan építés kivitelezési feladatainak lebonyolítását a használatbavételi engedély és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés megléte esetén tekintik elfogadottnak.
6. A Megbízó az átadott teljesítést alátámasztó dokumentációt 10 napon belül köteles felülvizsgálni, és kifogásait jelezni. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Megbízó a megadott határidőben kifogással él, a Felek kötelesek a kifogás tárgyában egyeztetéseket folytatni és azokat a körülmények és a lehetőségek figyelembevételével haladéktalanul lezárni. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a Megbízó a teljesítéssel kapcsolatban a megadott határidőn belül nem tesz nyilatkozatot vagy kifogást, úgy Megbízott írásban felszólítja erre.
7. A Megbízott a teljesítésigazolás birtokában rész- illetve végszámlát állít ki, melyet a Megbízó 8 napos fizetési határidővel, a Megbízott K&H Bank Zrt. 10404072-0003 3584-00000007 számú bankszámlájára történő átutalással teljesít.
8. A teljesítés igazolására a Főépítészi és Vagyongazdálkodási Iroda vezetője jogosult.

A teljesítés igazolását és a pénzügyi elszámolást követően a Megbízott gondoskodik az üzembe helyezési okmányok elkészítéséről.

1. Megbízó a munkák elvégzését, a számlák megalapozottságát bármikor vizsgálhatja és ellenőrizheti.
2. Felek képviselői:

Megbízó képviselője: dr. Veninger Nándor a Főépítészi és Vagyongazdálkodási Iroda vezetője

Megbízott képviselője: dr. Halmai Gyula vezérigazgató

1. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Felek között létrejött érvényes és hatályos közszolgáltatási szerződés és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.
2. A Megbízott az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdésére tekintettel jelen Szerződés aláírásával nyilatkozza, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerinti átlátható szervezetnek minősül.
3. A Felek közötti jogviszony tartalmát jelen szerződésben foglaltak határozzák meg. A jelen Szerződésből eredő jogvitákat a szerződő a Felek megkísérlik békés úton rendezni. Amennyiben ez 15 napon belül nem vezet eredményre, a Felek a jogvitát peres útra terelik a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény vonatkozó rendelkezései figyelembevételével.
4. A Felek a jelen Szerződést annak gondos elolvasása és közös értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.
5. Jelen Szerződés 5 egymással szó szerint megegyező, eredeti példányban készült, melyből 3 példány a Megbízót, 2 példány a Megbízottat illeti.

Budapest, 2025. …………………..

|  |  |
| --- | --- |
| ……………………………….. | ……………………………… |
| **Budapest Főváros VII. kerület**  **Erzsébetváros Önkormányzata**  Niedermüller Péter polgármester  Megbízó | **EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  Dr. Halmai Gyula vezérigazgató  Megbízott |

Jogilag ellenőrizte: Pénzügyi ellenjegyzés:

………………………… …………………………

Tóth János Nemes Erzsébet

jegyző Pénzügyi Iroda vezetője

Mellékletek:

1. melléklet: Képviselő-testület 48/2025. (II.19.) határozata
2. melléklet: Engedélyezési- és kiviteli tervdokumentáció 2021.12.02.
3. melléklet: BP/2603/00056-5/2022. számú építési engedély