

## VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről a

**Garay Ház Társasházközösség**

Székhely: 1076 Budapest, Garay tér 20.;

Adószám: 20043379-1-42

Képviselőtében eljár: TSHÁZ-ELSŐ Kft. közös képviselő

(Képviselőtében: Gáts Bence ügyvezető)

mint megrendelő

(a továbbiakban: **Megrendelő**)

másrészről:

**Hayad Kft.**

székhely: 1076 Budapest, Garay tér 20.

adószám: 25897630-2-42

képviseli:

Oláh József ügyvezető

mint Vállalkozó (a továbbiakban: **Vállalkozó**)

harmadrészről:

**J-H KLÍMA Kft.**

székhely: 1195 Budapest, Árpád utca 5 B. 8. em. 25..

adószám: 22939399-2-43

képviseli: Hegedűs Norbert ügyvezető

mint alvállalkozó (a továbbiakban: **Alvállalkozó**)

(együttes említésük esetén Felek, illetve bármelyikük említése esetén a továbbiakban Fél)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

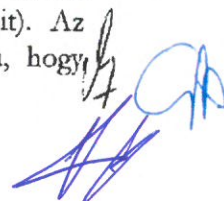
### Előzmény:

A Garay tér 20. sz. alatti ingatlan egy társasház, amely tartalmaz lakásokat, üzleteket, egyéb használati célú ingatlanokat, raktárakat, piacot és parkolóházat és a szükséges közös tulajdonban lévő területeket. A társasház közös képviselőtét egy a társasház által megbízott vállalkozás látja el.

Felek rögzítik, hogy jelen Üzemeltetésre vonatkozó Vállalkozási szerződés a Megrendelő és a Vállalkozó, aki egyben a többségi tulajdonos (eredetileg Garay Center Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Kft, jelenleg HAYAD Kft, szerződésátruházás alapján) között 2011. szeptember 13. napján létrejött, a Garay üzletközpont, piac és társasház üzemeltetéséről szóló szerződés helyébe lép.




### 1. Az Üzemeltetés tárgya:

- 1.1. Megrendelő megbízza a Vállalkozót a **Garay Társasház (továbbiakban: Társasház) műszaki üzemeltetésének** folyamatos ellátásával (a továbbiakban: **Üzemeltetés**), amely Üzemeltetést ellátását és az ahhoz kapcsolódó feladatokat a Vállalkozó az Alvállalkozón keresztül biztosítja. Az Üzemeltetés jelen szerződésben nem rögzített további feltételeit a mindenkor hatályban lévő társasházi Szervezeti-Működési Szabályzat (SZMSZ) tartalmazza (így különösen a költségvetésben nem szereplő, az SZMSZ-ben meghatározott értékhatárt meghaladó munkálatok jóváhagyásával kapcsolatos szabályokat, valamint a költségek elosztásának szabályait). Az Alvállalkozó kijelenti, hogy ezen iratot teljes körűen megismerte. Vállalkozó vállalja, hogy





amennyiben az SZMSZ megváltozik, úgy a változásról az Alvállalkozót a változás bekövetkeztétől számított 3 munkanapon belül tájékoztatja.

- a) Alvállalkozó az épület üzemeltetése és fenntartása érdekében köteles minden szükséges intézkedést megtenni, azaz gondoskodni többek között:
- általában minden napi tevékenységről, ami az épület biztonságos, és a jogszabályoknak megfelelő üzemeltetéséhez szükséges;
  - Az energia- és költségtakarékosság érdekében az esetlegesen felmerülő hibák vonatkozásában tett hibabejelentéseket (világítás, vízfolyások, stb.) kiemelt feladatként kezelni.
  - A mindenkor érvényes tűzvédelmi és tűzbiztonsági jogszabályoknak való megfelelés érdekében a szükséges tűzvédelmi rendszer karbantartása, tűzvédelmi felügyelet biztosítása.
  - Tűzvédelemmel, tűzbiztonsággal kapcsolatban rendszeresen oktatásokat tartani a ház mindenkorai tűzvédelmi megbízottja és/vagy a tűzvédelmi feladatokat ellátó szakalvállalkozó partnere bevonásával.
  - Tűzkazetta kulcsok begyűjtése, megfelelő helyen és indokolt esetben hozzáférhető módon történő tárolása, kezelése, az ehhez kapcsolódó nyilvántartások vezetése. Minden olyan intézkedés, amellyel a Társasház megfelelő, folyamatos működéséhez szükséges technikai, informatikai háttér (pl. internet az épületfelügyeleti rendszerhez) biztosítható.
- b) Az épület rendszeres állapotmegővése érdekében az Alvállalkozó köteles a szükséges és előírt karbantartásokról, a karbantartás során feltárt hibák javításáról, a nem javítható berendezések cseréjéről gondoskodni. 1.000.000,- Ft nettó összeg alatti berendezés cseréje esetén Alvállalkozó köteles a munkát elvégzését előzetesen egyeztetni a Vállalkozóval. Bármely 1.000.000 Ft nettó összeg fölötti berendezés cseréjéhez az Alvállalkozó köteles árajánlatokat bekérni, hasonlóan a jelen szerződés M/1. sz. mellékletében eseti karbantartásként jelölt karbantartási munkákhoz, és mindezek elvégzésére a Vállalkozó írásbeli jóváhagyásával kerülhet sor. Ennek keretében az Alvállalkozó köteles:
- gondoskodni a társasház üzemeltetésének műszaki feltételeiről, a berendezések szükség szerinti és rendszeres karbantartásáról (kazánház, a felvonók (kivéve a 4 db kizárólag lakók által használt lépcsőházakban található lifteket), garázsberendezések, épületgépészet, villamos hálózat, közös területek világítása, tűz- és füstvédelmi berendezések stb.);
  - elvégezni a műszaki berendezések időszakonként kötelező ellenőrzését és vizsgálatait, illetve a beépített berendezések garanciális szerződéseiben meghatározott javító szolgálattal e berendezések időszakos és rendkívüli felülvizsgálatát és a szükséges javítási munkáit;
  - figyelemmel kísérni az épület műszaki állapotát és köteles javaslatot tenni a szükséges felújítások, esetleges nagyobb javítások megállapításához. A javaslatokat az Alvállalkozó köteles a Vállalkozó részére megküldeni, aki indokolt esetben köteles közgyűlési – határozati javaslatot is tartalmazó – előterjesztés formájában a Megrendelő közös képviselőjénél a közgyűlés összehívását kezdeményezi. A kezdeményezés alapján a Megrendelő közös képviselője gondoskodik a közgyűlés összehívásáról;
  - a lakóépület állagában, alkatrészeiben, tartozékaiban és központi berendezéseiben jelentkező, nem jótállási vagy szavatossági igény körébe tartozó meghibásodásokat és károkat haladéktalanul kijavíttatni;
  - valamennyi javítás és karbantartás során az elvégzett munkát ellenőrizni, és csak a ténylegesen és megfelelően elvégzett munka teljesítését ellenőrizni és az átvételt igazolni;
  - a közös tulajdon tárgyához kapcsolódóan a garanciális/szavatossági igényeket érvényesíteni a közösség nevében a közgyűlés döntésének megfelelően;
- 
- 
- 



- ellátni a kéménytisztítással kapcsolatos ellenőrzési feladatokat;
  - ellenőrizni a vízvezeték-berendezések, valamint a közös tulajdont képező csatorna, tető, kéményfejek állapotát és bejelenteni a rendellenességeket,
  - az alábbiak elvégzése és ennek megfelelő dokumentálása (munkalap, teljesítés igazolás a aláírása a Megrendelő által is elfogadható módon) a társasház kizárólag lakók által használt közös területein:
    - o izzók folyamatos karbantartása, ellenőrzés 2 hetente, indokolt esetben az izzók cseréje
    - o nyílászárók, ajtók, szerelőnyílások rendszeres, 2 hetenkénti ellenőrzése, karbantartása, bejelentés esetén a hiba elhárításának megkezdése 48 órán belül, azzal, hogy a hibát a megkezdéstől számított 5 munkanapon belül el is kell hárítani, vagy jelezni, ha ez valamilyen Alvállalkozótól független okból nem lehetséges,
- bejelentés esetén, amennyiben hiba megszüntetésére az fenti határidőkön belül nem kerül sor a Vállalkozó az Alvállalkozó felé kötbért érvényesíthet, melynek mértéke napi 10.000-Ft.

- c) Az Alvállalkozó köteles gondoskodni a felvonók (kivéve a 4 db kizárólag lakók által használt lépcsőházakban található lifteket) rendeltetésszerű és biztonságos használatára való alkalmasságáról, ennek keretében:
- a felvonókat karbantartani és működőképességüket rendszeresen ellenőrizni;
  - a felvonó éves rendszeres, kijelölt szervezet által végzendő műszaki-biztonságtechnikai felülvizsgálatának elvégzése;
  - a felvonókönyvet megőrizni, bejegyezni a felvonó javítására, üzemeltetésére vonatkozó intézkedéseket a felvonókönyvbe.
- d) Az Alvállalkozó köteles gondoskodni a közös tulajdonban álló területek megfelelő megvilágításáról. A közös területeken a külön kezelhető világítás szekciókat előre meghatározott világítási rend alapján kell üzemeltetni. Ez a feladat magában foglalja a biztonsági világítást és az irányjelző fények üzemeltetését, karbantartását is.
- e) Az Alvállalkozó köteles gondoskodni a Társasházban lévő különböző mérőberendezések, órák (áram, víz, hőmennyiség) üzemeltetéséről, karbantartásáról, ahol szükséges ezek cseréjéről, pótlásáról. Továbbá javaslatot tenni ezek korszerűsítésére, az energiahatékonyság növelésére. Ezzel összefüggésben továbbá feladata a jelenlegi elektromos áram költségfelosztás modell felülvizsgálata és amennyiben szükséges annak módosítása, melynek határideje legkésőbb 2021.06.30. Alvállalkozó köteles minden hónapban leolvasni a mérőórák állását, kivéve a lakásokon belül található hidegvíz-, melegvíz- és fűtési hőmennyiség fogyasztását mérő órákat.
- f) Az Alvállalkozó köteles az általa üzemeltetett műszaki berendezésekről megfelelő dokumentációt készíteni és naprakészen tartani (eszközlisták, eszköz kártonok, műszaki rajzokon azok elhelyezkedését frissíteni) és mindezt a Vállalkozó által is elérhető módon tárolni (mind papíralapon, mind elektronikus formában).
- g) A Társasház műszaki üzemeltetését, üzemeltethetőségét érintő káresemények esetén haladéktalanul, de legkésőbb 2 órán belül köteles az elhárítást megkezdni és köteles a működőképességet a lehető legrövidebb időn belül helyreállítani/helyreállíttatni, továbbá felméréssel, megfelelő dokumentáció összeállításával segíteni a Vállalkozó és a Megrendelő munkáját, annak érdekében, hogy kárbejelentésekre, kárigények benyújtására mihamarabb sor tudjon kerülni.
- h) Az Alvállalkozó köteles törekedni arra, hogy feltárja a közös helyiségek, épületrészek gazdaságos



hasznosíthatóságának lehetőségeit és az azok hasznosításához szükséges lépéseket megtegye.

- 1.2. Az Alvállalkozó egyes további részfeladatait a jelen szerződés M/1. és M/2. sz. Mellékletei tartalmazzák
- 1.3. Az Alvállalkozó az Üzemeltetés ellátását a jelen szerződés aláírásával elfogadja.

## **2. A Megrendelő nyilatkozatai, jogai és kötelezettségei**

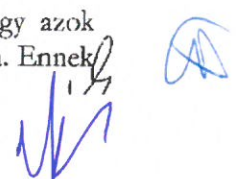
- 2.1. Megrendelő az ellenőrzéssel és a teljesítés kifogásolásával kapcsolatos jogait a Vállalkozón keresztül gyakorolja. Vállalkozó köteles a Megrendelő ellenőrzéssel vagy teljesítési kifogással kapcsolatos megkeresését haladéktalanul, de legkésőbb 3 munkanapon belül egyeztetni az Alvállalkozóval. Az egyeztetés eredményéről a Vállalkozó haladéktalanul, de legkésőbb az egyeztetéstől számított 3 munkanapon belül köteles a Megrendelőt tájékoztatni. Amennyiben az egyeztetések eredményeképpen megállapodás nem jön létre, úgy Megrendelő az igényét a Vállalkozóval szemben, míg Vállalkozó az Alvállalkozóval szemben jogosult érvényesíteni.
- 2.2. A Vállalkozó vagy műszaki ellenőre által igazolt, az 5.1. b) pontban foglalt számla alapjául szolgáló teljesítéseket a Megrendelő közös képviselője, indokolt esetben (pl. a Megrendelő és Vállalkozó közötti vita esetén, akkor, ha a Vállalkozó nem vett igénybe műszaki ellenőrt) műszaki ellenőre jogosult ellenőrizni.
- 2.3. Megrendelő jogosult a Vállalkozótól az Üzemeltetéssel kapcsolatban információt kérni, amelyet Vállalkozó haladéktalanul, de legkésőbb 3 munkanapon belül köteles a Megrendelő rendelkezésére bocsátani.
- 2.4. Megrendelő köteles az Üzemeltetési feladatok ellátásáért vállalkozási díjat fizetni.

## **3. Vállalkozó nyilatkozatai, jogai és kötelezettségei**

- 3.1. Vállalkozó jogosult az Üzemeltetés rendszeres, bármikori ellenőrzésére, az Üzemeltetés mindenkor állásáról az Alvállalkozótól információt kérhet. Az Alvállalkozó feletti ellenőrzési jogokat a Vállalkozó ügyvezetője, képviselője gyakorolja.
- 3.2. Vállalkozó vállalja, hogy az Üzemeltetés ellátáshoz a rendelkezésre álló összes okiratot, információt folyamatosan az Alvállalkozó rendelkezésére bocsátja. Felek rögzítik, hogy az Üzemeltetéshez kapcsolódó, rendelkezésre álló összes okirat és információ őrzése Vállalkozó feladatkörébe tartozik. Alvállalkozó vállalja, hogy a jelen szerződés teljesítése során keletkező összes iratot, dokumentációt a Vállalkozó rendelkezésére bocsát papír alapon és elektronikusan is (utóbbiak esetén pdf, és amennyiben az adott irat esetén értelmezhető dwg formátumban).
- 3.3. Vállalkozó vállalja, hogy az Üzemeltetés ellátása során a tevékenységét érintő szakmai kérdésekben az Alvállalkozóval együttműködik, az Alvállalkozó által megjelölt határidőben a szükséges nyilatkozatait megadja.
- 3.4. A Vállalkozó jogosult, az Alvállalkozónak az Üzemeltetés teljesítése során közreműködőjével szembeni kifogás esetén, az Alvállalkozót arra utasítani, hogy az érintett személy a továbbiakban nem végezhet semmilyen tevékenységet az Üzemeltetéssel kapcsolatban az Alvállalkozónál. Ennek az Alvállalkozó köteles 1 munkanapon belül, megfelelő helyettes állításával eleget tenni.

## **4. Alvállalkozó nyilatkozatai, jogai és kötelezettségei**

- 4.1. Alvállalkozó köteles a rá bízott feladatot lelkiismeretesen, legjobb tudása szerint ellátni. Az Alvállalkozó feladata és felelőssége, hogy a munkát oly módon szervezze meg, hogy azok maradéktalan ellátásához szükséges személyi és tárgyi feltételeket folyamatosan biztosítsa. Ennek

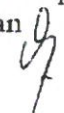






keretében egy műszaki vezetőt és két karbantartót biztosít a helyszínen, akik munkarendjét az M/1. sz. melléklet tartalmazza. Ebbe beletartozik az esetleges, ügyeleti időben történő munkavégzés, melynek díját a vállalkozási díj tartalmazza

- 4.2. Vállalkozó tájékoztatta az Alvállalkozót, hogy az épület műszaki dokumentációja nem áll teljes körűen rendelkezésre. Az Alvállalkozó vállalja, hogy az Üzemeltetés ellátáshoz szükséges dokumentumokat, különösen a műszaki terveket, információkat teljes körűen, folyamatosan, a saját költségén aktualizálja, módosítja, annak érdekében, hogy azok mindenkor az aktuális, megvalósult állapotot mutassák, és vállalja továbbá, hogy ezeket folyamatosan a Vállalkozó rendelkezésére bocsátja papír alapon és elektronikus formában (pdf és dwg formátumban). Alvállalkozó vállalja, hogy az Üzemeltetés ellátásához szükséges és Vállalkozó rendelkezésére nem álló dokumentumokat megpróbálja harmadik személyektől (így különösen a korábbi tervezőktől) beszerezni. Ennek sikertelensége esetén, amennyiben az adott dokumentum pótlása az Üzemeltetés ellátásához elengedhetetlenül szükséges, akkor Alvállalkozó köteles a Vállalkozó részére ajánlatot küldeni a dokumentum pótlására vonatkozóan. A pótlási munkákat Alvállalkozó csak akkor jogosult elkezdni, ha Vállalkozó az ajánlatot írásban elfogadta.
- 4.3. Alvállalkozó kijelenti, hogy a 1. pontban meghatározott Üzemeltetés tárgyának ellátásához megfelelő szakismeretekkel, szakmai végzettséggel, tapasztalattal és a szükséges hatósági engedélyekkel, felelősségbiztosítással (minimum káreseményenként 10 millió Ft, éves szinten összesen minimum 30 millió Ft értékre szóló) rendelkezik, továbbá rendelkezik az Üzemeltetés tárgyának ellátásához szükséges szerszámokkal, berendezésekkel és ezt saját költségén folyamatosan biztosítja. Alvállalkozó a biztosítási kötvényt legkésőbb a tevékenység megkezdéséig köteles a Vállalkozó rendelkezésére bocsátani. Ennek hiányában az Alvállalkozó a tevékenységet nem kezdheti meg. Alvállalkozó vállalja, hogy amennyiben a felelősségbiztosításban foglalt káresemények összeghatára változik, úgy erről a Vállalkozót tájékoztatja és bemutatja részére a megváltozott összeghatárokat tartalmazó biztosítási kötvényt.
- 4.4. Alvállalkozó a tevékenysége körében okozott kár megtérítéséért a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) szabályai szerint felel. Felróhatóság hiányában is felelősséggel tartozik a visszaszolgáltatási vagy elszámolási kötelezettséggel átvett pénzért és értéktárgyért. Mentessül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a hiányt elháríthatatlan külső ok idézte elő.
- 4.5. Alvállalkozó a teljesítés során a Vállalkozó utasításai szerint köteles eljárni. Ha a Vállalkozó célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, erre az Alvállalkozó köteles őt figyelmeztetni. A figyelmeztetés elmulasztásából eredő kárért az Alvállalkozó a felelős. Ha Vállalkozó a figyelmeztetés ellenére utasítását írásban fenntartja, Alvállalkozó a szerződést felmondhatja, ha viszont nem mondja fel, akkor a Vállalkozó utasítása szerint a Vállalkozó kockázatára köteles a munkát elvégezni.
- 4.6. Az Alvállalkozó köteles a Vállalkozót minden olyan körülményről haladéktalanul tájékoztatni, amely a teljesítés eredményességét, vagy kellő időre való elvégzését veszélyezteti, vagy gátolja. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért az Alvállalkozó felelősséggel tartozik. A fenti feladatok ellátása érdekében az Alvállalkozó köteles a jelen szerződés hatályba lépését követő 2 hónapon belül (nyári időszak üzemeltetésre vonatkozóan) a Vállalkozó részére jelentést készíteni arra vonatkozóan, hogy a társasház műszaki állapota milyen munkák elvégzését és milyen ütemben igényli, valamint milyen szabályzatok elkészítése, vagy aktualizálása szükséges. Ezen szabályzatok elkészítése az Alvállalkozó kötelezettsége a jelentés átvételét követő 2 hónapon belül. Az Alvállalkozó köteles a jelen pontban hivatkozott jelentését 6 havonta (határidő minden év március 31 és szeptember 30) aktualizálni és azt a Vállalkozó részére megküldeni.



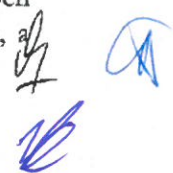
- 4.7. Az Alvállalkozó csak a Vállalkozó előzetes írásbeli jóváhagyása alapján jogosult további alvállalkozót, teljesítési segédet igénybe venni. Alvállalkozó a szerződés teljesítése során igénybe vett alvállalkozóért/teljesítési segédért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna el. További alvállalkozó/teljesítési segéd jogosulatlan igénybe vétele esetén felelős minden olyan kárért is, amely e nélkül nem következett volna be.
- 4.8. A további alvállalkozók bevonásánál alapelv, hogy az Alvállalkozó több, lehetőség szerint három ajánlatot bekér a lehetséges partnerektől és ez alapján tesz írásbeli javaslatot, mellékelve a beérkezett ajánlatokat is, a munka elvégzésére.
- 4.9. Az Alvállalkozó kötelezettséget vállal és felel az Üzemeltetés teljesítésére igénybe vett munkavállalóinak jogszerű alkalmazásáért, bejelentéséért, utasítással való ellátásért, a rájuk vonatkozó munkavédelmi, és minden más munkajogi és egyéb más hatósági előírás betartásáért.
- 4.10. Az Alvállalkozó kötelezettséget vállal arra, hogy az igénybe vett közreműködőivel érvényes és hatályos szerződéssel rendelkezik.
- 4.11. Az Alvállalkozó jogosult továbbá a jelen szerződés 5.5 és 5.6 pontjában részletesen meghatározott díjak felszámítására.
- 4.12. Az Alvállalkozó tartozása miatt indított, különösen adó vagy járulékfizetési kötelezettség elmaradása miatt megindított végrehajtási, csőd-, vég-, vagy felszámolási eljárásról haladéktalanul köteles a Vállalkozót tájékoztatni, aki ebben az esetben jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.
- 4.13. Az Üzemeltetés tárgyát képező feladatok ellátásához a Vállalkozó biztosítja a helyszínt.
- 4.14. Az Alvállalkozó kötelezettséget vállal arra, hogy a Megrendelő adott évre vonatkozó költségvetése részét képező, feladatkörébe tartozó műszaki üzemeltetést érintő részekre legkésőbb az adott év januárjának utolsó napjáig, kivéve a 2021. évet, mely esetben a határidő legkésőbb április utolsó napjáig teljeskörű (műszaki üzemeltetés) tervezetet készít a Társasház mindenkor elfogadott költségvetési struktúrája szerint.
- 4.15. Az Alvállalkozó kötelezettséget vállal arra, hogy rendszeresen, havonta elszámolást és szöveges riportot készít (elektronikus formában is -word, excel) az elvégzett munkáról és az elvégzendő feladatokról egyrészt összhangban a 4.6. pontban foglaltakkal, továbbá az elfogadott költségvetéssel azonos struktúrában, feltüntetve az egyes előirányzatokat, az eddigi felhasználást és az aktuális tételek, továbbá az SZMSZ szerinti felosztási arányokat és az ennek megfelelő költségallokációt, továbbá amennyiben ilyen felmerül akkor az elfogadott költségvetésen kívüli tételeket és az azok esetében alkalmazandó költségfelosztási arányokat. Továbbá Alvállalkozó kötelezettséget vállal arra, hogy minden év januárjának utolsó napjáig (először 2022. január 31. napjáig) összefoglaló üzemeltetési beszámolót készít és megküldi azt a Megbízó és a Vállalkozó részére. Alvállalkozó vállalja, hogy a Társasház éves elszámoló közgyűlésén olyan személy részvételéről gondoskodik, aki Alvállalkozó nevében prezentálja a közgyűlésen az összefoglaló üzemeltetési beszámolót és válaszol a lakóközösség felmerülő kérdéseire.
- 4.16. Az Alvállalkozó kötelezettséget vállal az elvégzendő és az elvégzett munkák (karbantartás, javítás, felülvizsgálat) megfelelő, naprakész nyilvántartására, dokumentálására, mind papíralapon, mind elektronikusan és mindezt a Vállalkozó által is bármikor elérhető formában
- 
- 
- 



- 4.17. A felek megállapodnak abban, hogy az Alvállalkozó a jelen szerződés hatálya alatt a Vállalkozóhoz küldött munkavállalók, vagy egyéb alvállalkozók várható 3 munkanapnál hosszabb szabadságát, munkaszüneti napjait előzetesen a Vállalkozóval egyeztetni, a Vállalkozó előzetes egyetértése nélkül ezekben a kérdésekben, különösen az egy hetet meghaladó távollétek esetén, az Alvállalkozó nem állapodik meg.
- 4.18. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Alvállalkozó a Vállalkozóval előzetesen írásban nem egyeztetett esetben nem biztosít a tevékenység ellátásához szükséges elegendő létszámú és megfelelő felkészültségű embert, úgy az Alvállalkozó köteles az ilyen napokra a M/1. sz. melléklet szerinti, egy hónap időarányos részére fizetendő összeg 1,5 szeresének megfelelő - (Ft/nap/ember) összegű kötbért fizetni a Vállalkozó, illetve Megrendelő részére. A kötbér a Vállalkozó és a Megrendelő között 75 %-25% arányban oszlik meg.
- 4.19. A felek megállapodnak abban, hogy az Alvállalkozónak a Vállalkozónál munkát végző alkalmazottai vagy alvállalkozói, tevékenységük során kötelesek az üzletház üzemeltetési irodáján jelenléti ívet vezetni, melyet az Alvállalkozó köteles, míg a Vállalkozó jogosult ellenőrizni. A jelenléti ív átadása a felek közötti elszámolás részét képezi, így a Vállalkozó a teljesítésigazolást akkor fogadja el, ha a Vállalkozó részére a jelenléti ívet átadja, és annak tartalmát a Vállalkozó visszaigazolja.
- 4.20. Alvállalkozó az Üzemeltetés hatékony ellátása érdekében köteles rendelkezésre állni és ügyeletet működtetni. A rendelkezésre állás és ügyelet pontos tartalmát (pl.: kivonulási idő, elhárítási munkálatok megkezdése/befejezése hiba súlyosságától függően, szakágak megjelölése stb.) az M/3. sz. melléklet tartalmazza.

## 5. Vállalkozási díj

- 5.1. Alvállalkozó az 1.1 pontban meghatározott Üzemeltetés hiba és hiánymentes ellátásáért havonta két számla kibocsátásra jogosult az alábbiaknak megfelelően:
- a. **Vállalkozó által fizetendő vállalkozási díj:** az Alvállalkozó által elkészített és a Vállalkozó ügyvezetője (vagy a Vállalkozó által megbízott műszaki ellenőr) által aláírt Teljesítési igazolás és a hozzátartozó munkalapok alapján az SZMSZ-ben foglalt költségfelosztási elvekre tekintettel a piacra, üzletterre (üzlethelyiségre), parkolóra és egyéb helyiségre eső, a jelen szerződés M/1. sz. Mellékletében meghatározottak alapulvételével számított vállalkozási díjat a Vállalkozó viseli és a számlát az Alvállalkozó a Vállalkozó részére köteles kiállítani.
- b. **Megrendelő által fizetendő vállalkozási díj:** az Alvállalkozó által elkészített és a Vállalkozó ügyvezetője (vagy a Vállalkozó által megbízott műszaki ellenőr) által aláírt Teljesítési igazolás és a hozzátartozó munkalapok alapján az SZMSZ-ben foglalt költségfelosztási elvekre tekintettel a lakórészre eső, a jelen szerződés M/1. sz. Mellékletében meghatározott vállalkozási díjat a Megrendelő viseli és a számlát az Alvállalkozó a Megrendelő részére köteles kiállítani.
- 5.2. Az elvégzendő feladatokat, azok gyakoriságát, ütemezését, azt, hogy az adott feladatot a Alvállalkozó saját maga, vagy alvállalkozója útján végzi részletesen az M/2. sz. melléklet tartalmaz. Az ütemezés a 2021. év vonatkozásában – tekintettel a 2021.03.01-ei szerződéskötésre, a szokásostól eltérő, itt a 2021.01-03 havi munkák ütemezésére a Vállalkozó köteles javaslatot tenni, annak érdekében, hogy a folyamatos, megbízható üzemelés biztosítható legyen.
- 5.3. Az Alvállalkozó részére a teljesítési igazolás kiadását, a Vállalkozó ügyvezetője jogosult megtagadni, amennyiben az Alvállalkozó a jelen szerződés alapján végzendő feladatát határidőben nem vagy hibásan teljesíti. A feladat teljesítésének a Vállalkozó írásbeli felszólítása ellenére,








megjelölt póthatáridőben való elmaradása vagy a hiba orvoslásának elmaradása esetén, az Alvállalkozó díját a Vállalkozó jogosult csökkenteni.

- 5.4. Az Alvállalkozó kijelenti, hogy az 1.1. pont szerinti feladatok elvégzésének helyét, a feladatokat, azok ellátásához szükséges személyi és tárgyi feltételek biztosításához szükséges költségeket, közterheket teljes körűen felmérte, a Vállalkozó ahhoz minden kért és szükséges adatot a rendelkezésére bocsátott. Az Alvállalkozó a fentiek alapján adott árajánlatot, amely alapján a felek a jelen szerződésüket megkötik.
- 5.5. A vállalkozási díjat az Alvállalkozó árajánlata alapján, a Felek úgy állapították meg, hogy az a fenti összeg a jelen szerződés alapján végzendő feladatok teljes díját és az Alvállalkozó minden költségét már tartalmazza, azzal, hogy amennyiben az üzemeltetési, karbantartási, ellenőrzési és eseti javítási munkafolyamatok során az Alvállalkozótól független, külső vállalkozóval kerül sor szerződéskötésre (akár kivitelezésről, akár szolgáltatás igénybevételéről legyen is szó), mint az Alvállalkozó alvállalkozója, akkor az Alvállalkozó jogosult a tovább számlázás során az ajánlattevő árara kivitelezés esetén felülegeleti, vagy szolgáltatás igénybe vétele esetén ügyviteli és management díjat felszámítani, ami alvállalkozónként /szolgáltatónként a nettó alvállalkozói vállalási ár 5%-a + áfa, de legfeljebb nettó 500.000 Ft/alkalom. A felülegeleti díj, amennyiben ez kerül érvényesítésre az általános tartalmon túl magában foglalja, a területen dolgozó alvállalkozók felülegeletét és munkavégzésük ellenőrzését, koordinálását, az elkészült munkafolyamatok műszaki átvételét, a kivitelezési költségek előfinanszírozását. Az ügyviteli, management díj, amennyiben ez kerül felszámításra az általános tartalmon túl magában foglalja, a szolgáltatással kapcsolatos adminisztratív feladatok ellátását, és a szolgáltatási költségek előfinanszírozását. A Felek rögzítik, hogy a díjfelszámítás vagylagos, vagy felülegeleti díj, vagy ügyviteli és management díj kerülhet felszámításra.
- 5.6. A karbantartó személyzet által elvégzett karbantartási és eseti javítási munkafolyamatok alkalmával felhasznált, beépített alkatrészek, anyagok beszerzési költségének tovább számlázása során az Alvállalkozó jogosult a nettó anyagköltségen felül 5% + áfa anyagmozgatási díjat felszámítani. Az anyagmozgatási díj az általános tartalmon túl magában foglalja, az anyagok/alkatrészek beszerzésével járó ügyvitelt, illetve a költségek előfinanszírozását.
- 5.7. A Felek kijelentik, hogy a 5.1. pont szerinti összeg díjat értékarányosnak tekintik, és a jelen Szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadásának lehetőségét kifejezetten kizárják.
- 5.8. A vállalkozási díj esedékessége a teljesítési igazolást alapján kiállított számla átvételétől számított 15 nap.
- 5.9. Felek rögzítik, hogy a Megrendelő és a Vállalkozó közötti elszámolásra a Megrendelő és a Vállalkozó közötti elszámolással kapcsolatos megállapodás, valamint a mindekori SZMSZ rendelkezései vonatkoznak.

## 6. A szerződés hatálya

- 6.1. A jelen vállalkozási szerződést a Felek a mai naptól kezdődően határozatlan időtartamra kötik.
- 6.2. Jelen szerződést a Felek bármelyike jogosult 30 napos felmondási idővel felmondani (a Megrendelő kizárólag abban az esetben jogosult felmondani, ha a közgyűlés a Megrendelő és a Vállalkozó között létrejött üzemeltetésre vonatkozó szerződést megszünteti). A Vállalkozó részéről történő felmondás vagy azonnali hatályú felmondás automatikusan a Megrendelő részéről való felmondásnak is minősül.
- 
- 
- 



6.3. A jelen szerződést bármely Fél súlyos szerződésszegése esetén a másik Fél a 7.14. pontban foglaltakkal összhangban azonnali hatállyal írásban – indokolás mellett – felmondhatja, súlyos szerződésszegésnek minősül különösen:

az Alvállalkozó részéről:

ha az 1. pontban meghatározott feladatok elvégzését a Vállalkozó felhívása ellenére sem teljesíti,

a Vállalkozó/Megrendelő részéről:

ha a Vállalkozó vagy Megrendelő az Alvállalkozó számlája megfizetésével önhibájából több mint 90 napos késedelembe esik, és a Vállalkozó vagy Megrendelő által, a ki nem fizetett díja megfizetése tárgyában összehívott közgyűlés határozata sem vezet eredményre,

6.4. A vállalkozási jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén Alvállalkozó a megszűnés napjával, minden további díj, vagy költségigény nélkül a Vállalkozó és a Megrendelő részére a tevékenységéről elszámolást készít, továbbá átadja az Üzemeltetés teljesítése során birtokába került eszközöket, okiratok eredeti példányait, kivéve azokat, amelyek őrzésére ill. tárolására jogszabály vagy hatósági rendelkezés alapján köteles.

## 7. Egyéb rendelkezések

7.1. A Felek kijelentik, hogy egyikük üzleti képessége sem áll korlátozás alatt. Felek kijelentik, hogy a Szerződés megkötése hatósági engedélyhez vagy jóváhagyáshoz nem kötött és mindannyian rendelkeznek a megfelelő felhatalmazással, hogy jelen Szerződést megkössék.

7.2. A Felek a jelen szerződés teljesítése során kötelesek kölcsönösen együttműködni egymással; a szerződés változtatását igénylő körülményről kötelesek haladéktalanul tájékoztatni egymást.

7.3. Kapcsolattartók:

A Megrendelő részéről:

Név: Gáts Bence  
Telefon: +36204555089  
E-mail: bgats@flatmanagement.hu  
Cím: 1111 Budapest, Budafoki út 9. fszt. 1/A.

Vállalkozó részéről:

Név: Oláh József ügyvezető  
Telefon: +36 20 407 7371  
E-mail: olah.jozsef@garaycenter.com  
Cím: 1076 Budapest, Garay tér 20.

Alvállalkozó részéről:

Név: Hegedűs Norbert  
Telefon: +36305530190  
E-mail: info@jhklima.com  
Cím: 1195 Budapest, Árpád u. 5/B.

7.4. A szolgáltatás minőségét és a jelen szerződés teljesítését a Vállalkozó jogosult bármikor ellenőrizni, vagy ellenőriztetni, ennek kapcsán a Alvállalkozót együttműködési kötelezettség terheli.





- 7.5. Az Üzemeltetés teljesítésével kapcsolatos mennyiségi és/vagy minőségi kifogásokat a Vállalkozó kapcsolattartója írásban tehet az Alvállalkozó felé. A Megrendelő a kifogásait a Vállalkozó felé köteles megtenni, aki továbbítani köteles azt az Alvállalkozó felé.
- 7.6. Amennyiben az ellenőrzés eredményeképpen a Vállalkozó kifogása jogosnak bizonyul és kifogást terjeszt elő, akkor a Alvállalkozó köteles a jogos kifogásokat sürgős esetben 24 órán belül, egyéb esetben 72 órán belül orvosolni.
- 7.7. Amennyiben bármely fél szerződés szerinti teljesítését a jelen szerződés megkötésének időpontjában előre nem látható vis major akadályozza, az adott fél nem felel a teljesítésében való késedelemért vagy hibáért a vis major időtartama alatt. Jelen szerződés értelmezése során vis major alatt kizárólag az alábbi események értendők, amennyiben azok a szerződés teljesítését összefüggően egy órát meghaladó időtartamban befolyásolják: zendülés, felkelés, forradalom, háborús előkészület (mozgósítás, rekvirálás), háborúk, terrorcselekmények, gyakori fertőző járványok, árvizek, földrengések, tűzvészek, zavargások és sztrájkok, valamint a távközlési hálózat hibájából eredő üzemzavarok. Akit vis major súlyt, köteles a másik Felet 5 (öt) naptári napon belül értesíteni a vis major tényéről. Felek ebben az esetben egymással együttműködve járnak el és a következmények elhárítása érdekében egyeztetnek egymással. A vis major körülmény önmagában nem mentesíti az azt bejelentő Felet a jelen szerződés szerint egyébként teljesítendő olyan kötelezettségei alól, amelyek a vis major körülmény bekövetkezését megelőzően már esedékesek voltak, illetve amelyek teljesítését a vis major esemény nem befolyásolja.
- 7.8. A Felek megállapodnak, abban, hogyha a jelen szerződéssel kapcsolatban káresemény történik, úgy arról minden fél, minden releváns adatot beszerezni és a többi fél rendelkezésére bocsátani. Az adatokat közösen kiértékelik és erről a jegyzőkönyvet vesznek fel. Szükség esetén a hatóságokat is bevonják a felek az eljárásba. Az Alvállalkozó köteles bármely, akár a tevékenységével összefüggésben, akár attól függetlenül keletkező, de a Társasház üzemeltetését, működését érintő káreseménnyel való tudomásszerzésétől számított 48 órán belül állásfoglalást átadni a Vállalkozó felé a káreseménnyel és a felelősségével kapcsolatban. A dokumentációt olyan részletességgel kell elkészíteni és a Vállalkozó és a Megrendelő részére eljuttatni, hogy az alkalmas legyen a biztosítónál a kárbejelentés megtételére és a kárügyintézés teljes lefolytatására. A fenittek elmaradása nem érinti a Vállalkozó kártérítési igényét.
- 7.9. A Felek megállapodnak, hogy minden értesítés, melyet a jelen Szerződéssel kapcsolatosan az egyik Fél a másik Félnek küld, megfelelően kézbesítettnek számít, ha azt a másik Fél fent megjelölt értesítési címére elküldték az alábbiak szerint:
- A Felek által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni:
- (I) személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott Félnél igazoltan átadják;
- (II) postai (térüvevényes, ajánlott vagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik, azzal, hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át” vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a másik Fél címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját követő ötödik munkanapot tekintik a Szerződő Felek a kézbesítés napjának.
- A Felek az értesítési címekben bekövetkezett változásokról haladéktalanul kötelesek egymást értesíteni. A mulasztás jogkövetkezményei a mulasztó Felet terhelik.
- 7.10. A jelen szerződés bármilyen módosítása a felek kölcsönös és egybehangzó nyilatkozata alapján, kizárólag írásban érvényes.



- 7.11. Jelen Szerződés tartalmazza a Felek között a jelen Szerződés tárgyát képező jogviszony vonatkozásában létrejött teljes megállapodást, továbbá jelen Szerződés minden a Felek között ezt megelőzően létrejött megállapodást, szándéknyilatkozatot, tervezetet hatályon kívül helyez, ide nem értve a Megrendelő és a Vállalkozó között létrejött üzemeltetési szerződést.
- 7.12. Ha a jelen szerződés bármely része érvénytelenné, jogtalanná vagy érvényesíthetetlené válik, az a fennmaradó részek érvényességét, jogszerűségét és érvényesíthetőségét nem érinti.
- 7.13. Amennyiben a Vállalkozó vagy Megrendelő a jogszabály, vagy a jelen szerződés alapján megillető jogát nem gyakorolja, a joggyakorlás elmulasztása nem tekinthető az adott jogról való lemondásnak. Bármilyen jogról történő lemondás csak az erre vonatkozó kifejezett írásbeli nyilatkozat esetén érvényes. Az hogy a Vállalkozó vagy Megrendelő egy alkalommal nem ragaszkodik szigorúan a szerződés valamely lényegi feltételéhez, vagy kikötéséhez nem jelenti azt, hogy lemond arról, hogy a későbbiekben ragaszkodjon az adott feltétel vagy kikötés szigorú betartásához.
- 7.14. Súlyos vagy ismétlődő Szerződésszegés esetén Felek felszólítják a másik felet a szerződésszegő magatartás abbahagyására, és a jogszerű helyzet helyreállítására. Az írásos felszólítást követő 15 napos időszak eredménytelen elteltével bármely fél jogosult a Szerződést azonnali hatályú felmondás útján megszüntetni.
- 7.15. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a társasház mindenkor hatályos SZMSZ-e, a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései az irányadók.
- 7.16. Jelen Szerződést aláíró Felek annak aláírásával nyilatkoznak, hogy a Szerződés tartalmát kölcsönös alkufolyamat eredményeként, minden befolyástól, tévedéstől és fenyegetéstől mentesen, saját hosszú távú gazdasági érdekük figyelembevételével alakították ki, tisztában vannak a Szerződésben vállalt kötelezettségeikkel, azok teljesítésére magukat késznek és képesnek tartják. Nyilatkoznak továbbá, hogy tisztában vannak a Szerződésben vállalt kötelezettségeiknek saját magukra gyakorolt hatásával.

A Felek a jelen szerződést elolvasták, megértették, majd mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá. A szerződés 6 (hat) darab eredeti, egymással teljes egészében megegyező példányban készült, amelyekből 2 (két) példány Megrendelőnél, 2 (két) példány a Vállalkozónál, 2 (két) példány pedig a Alvállalkozónál marad.

Budapest, 2021.03.03. **HAYAD KFT.**  
1076 Budapest, Garay tér 20.  
Adószám: 25897630-2-42

**Hayad Kft, mint**  
Vállalkozó

**J-H KLÍMA KFT.**  
1195 Budapest, Árpád utca 5/B  
Bsz.: 11719001-21256488  
Adószám: 22993991-2-43  
**J-H KLÍMA KFT. mint**  
Alvállalkozó

**Garay Ház Társasházközösség mint**  
Megrendelő



Szolgáltatás megnevezése	Egységár	Mennyiség	Éves alkalom	Havi szolgáltatási díj nettó	Havi szolgáltatási díj bruttó	Éves költség nettó	Éves költség bruttó	Áll. végző
Rovar-, és kártevőmentés	221 307 Ft / alkalom	1	4	221 307 Ft	281 060 Ft	1 124 240 Ft	1 427 784 Ft	Áll. végző
Napi karbantartó szolgálat Tartalmazza: Napi általános karbantartási feladatok ellátását, hivatali munkarend szerinti munkanapokon 08:00 és 17:00 közötti időszakban 2 fő karbantartó személyiséggel. Hivatali munkarend szerinti munkaidőn kívüli időszakban készenléti, ügyeleti jelleggel.	353 910 Ft / fő / hó	2	12	707 820 Ft	898 931 Ft	8 493 840 Ft	10 787 177 Ft	
Adminisztrációs, operatív irányítás, létesítményvezetés Tartalmazza: Létesítmény üzemeltetés koordináció és adminisztratív feladatainak ellátását, hivatali munkarend szerinti munkanapokon 08:00 és 16:30 közötti időszakban 1 fő személyiséggel. Hivatali munkarend szerinti munkaidőn kívüli időszakban készenléti, ügyeleti jelleggel.	464 391 Ft / fő / hó	3	12	1 393 173 Ft	1 769 330 Ft	16 718 076 Ft	21 231 967 Ft	
Pendola havi díja (változó díj havi elszámolás alapján)	5000/hó	1	12	8 000 Ft	6 350 Ft	80 000 Ft	76 200 Ft	Pendola
Egyéb szolgáltatás díj (17:00-8:00-ig)	170 000 Ft / fő / hó	1	12	170 000 Ft	215 900 Ft	2 040 000 Ft	2 590 800 Ft	JH
FKF - Szemét szállítás	404 085 Ft	1	12	404 085 Ft	513 188 Ft	4 849 020 Ft	6 158 256 Ft	FKF
Nyomtató/Scanner bérlet (változó díj, havi elszámolás alapján)		1	12					Boty-Copy Kft.
Magyar Telekom (változó díj, havi elszámolás alapján)		1	12					Telekom
Telenor (változó díj, havi elszámolás alapján)		1	12					Telenor
<b>Egy hónapra eső összegek</b>						<b>2 773 765 Ft</b>	<b>3 522 681 Ft</b>	

Egy hónapra eső összegek			2 773 765 Ft		3 522 681 Ft			
Szolgáltatás megnevezése	Menny.	Éves alkalom	Egységár nettó	Egységár bruttó	Éves költség nettó	Éves költség bruttó		
Folyadékhűtés karbantartás	189 300 Ft	2	2	378 600 Ft	480 822 Ft	757 200 Ft	981 844 Ft	JH
Gáz készülék égőfej karbantartás	168 000 Ft	4	2	672 000 Ft	853 440 Ft	1 344 000 Ft	1 708 800 Ft	JH
Kazán tüzelő és melegvízellátó vizsgálat	50 000 Ft	4	2	200 000 Ft	254 000 Ft	400 000 Ft	508 000 Ft	JH
Kazánház gázvezeték karbantartás	27 000 Ft	4	2	108 000 Ft	137 160 Ft	216 000 Ft	274 320 Ft	JH
Hűtőgép szivárgás vizsgálat	60 000 Ft	2	2	120 000 Ft	152 400 Ft	240 000 Ft	304 800 Ft	JH
Vízgőz karbantartás	50 000 Ft	1	2	50 000 Ft	63 500 Ft	100 000 Ft	127 000 Ft	JH
Regeneráló só biztosítás	20 000 Ft	1	1	20 000 Ft	25 400 Ft	20 000 Ft	25 400 Ft	JH
Kapucsi dugók karbantartása (eseti)	18 700 Ft	4	2	74 800 Ft	94 960 Ft	149 600 Ft	189 920 Ft	JH
Légtisztítási rendszer, légkezelők karbantartása	51 700 Ft	21	2	1 085 700 Ft	1 378 835 Ft	2 217 400 Ft	2 797 921 Ft	JH
Légtisztítási vezérlők tisztítása (zárosk.) (motorok, szűrőegységek)	87 000 Ft	2	2	174 000 Ft	220 980 Ft	348 000 Ft	441 960 Ft	JH
Nyomáskorcsos egység karbantartás (használati víz) (kb. darab szám)	42 067 Ft	4	2	168 268 Ft	213 700 Ft	336 536 Ft	427 401 Ft	JH
Szennyvíztisztító és olajelválasztó rendszer karbantartás	28 000 Ft	13	2	364 000 Ft	462 280 Ft	728 000 Ft	924 800 Ft	JH
Tálcák kiemelési hűtő karbantartás (kb. darab szám)	52 853 Ft	4	2	211 412 Ft	268 493 Ft	422 824 Ft	536 988 Ft	JH
Hűtőközpont karbantartás	104 800 Ft	5	2	628 800 Ft	796 576 Ft	1 257 600 Ft	1 597 152 Ft	JH
Hűtőközpont átvizsgálás (tűbiztonság)	127 800 Ft	5	2	639 000 Ft	812 625 Ft	1 278 000 Ft	1 624 875 Ft	JH
Gázfogadó karbantartás	180 800 Ft	1	2	180 800 Ft	189 800 Ft	300 000 Ft	381 000 Ft	JH
Penny market fan-coil karbantartás	14 500 Ft	7	4	101 500 Ft	128 905 Ft	406 000 Ft	515 620 Ft	JH
Penny market elváltó ventilátor karbantartás	18 500 Ft	3	1	55 500 Ft	70 485 Ft	58 500 Ft	70 485 Ft	JH
Komfort légtechnikai vezérlő tisztítás (társasház területén, pác és öntet) folyamatos karbantartás	573 000 Ft	1	12	573 000 Ft	727 710 Ft	6 878 000 Ft	8 732 520 Ft	Börse
Hűtőközpont karbantartás (eseti)								
AquaControl karbantartás (eseti)								
HMF rendszer karbantartás (előadó hűtést, tartályok, hőcserélők) (eseti)								
Fűtőszóró karbantartás	555 000 Ft	1	1	555 000 Ft	704 850 Ft	556 000 Ft	704 850 Ft	M&M-Vill
Színi elosztók karbantartás	132 000 Ft	4	1	528 000 Ft	670 560 Ft	528 000 Ft	670 560 Ft	JH
Gépjármű rendszerek elektromos elosztóinak karbantartása	453 028 Ft	1	1	453 028 Ft	575 346 Ft	453 028 Ft	575 346 Ft	Anno vill
Fűtőszóró karbantartás	100 000 Ft	3	1	100 000 Ft	127 000 Ft	100 000 Ft	127 000 Ft	Dentkay
Erőforrás berendezések hővesztésszerű felhívásait (szűrés) (eseti)								
Erőforrás berendezések hővesztésszerű felhívásait (szűrés) (eseti)								
Villamos berendezések hővesztésszerű felhívásait (szűrés) (eseti)								
Épületgépészeti rendszer karbantartás	200 000 Ft	1	12	200 000 Ft	254 000 Ft	2 400 000 Ft	3 048 000 Ft	YEPO
Automata ajtók téli-nyári állás (javítás eseti)	5 000 Ft	10	2	50 000 Ft	63 500 Ft	100 000 Ft	127 000 Ft	JH
Mozgólépcsők havi, szakség által történő karbantartása (külső vállalkozó)	72 353 Ft	3	12	217 059 Ft	278 645 Ft	2 604 708 Ft	3 307 979 Ft	Schindler
Lift felülvizsgálat (mentési szolgáltatás - Megrendelő biztosítja)								
Az üzletközpont területén található személyifelhívók havi, szakség által történő karbantartása (külső vállalkozó) (nem ismert a darabszám - bányásig db szám szerint)	15 460 Ft	17	12	262 820 Ft	332 781 Ft	3 153 840 Ft	4 005 377 Ft	Schindler
Az üzletközpont területén található személyifelhívók és mozgólépcső éves hatóság (EM) felhívásait (nem ismert a darabszám - bányásig db szám szerint és előtti gyűjtővel) (külső vállalkozó)	27 100 Ft	23	2	623 300 Ft	791 551 Ft	1 246 600 Ft	1 583 182 Ft	TÜV
Tűnyomó jelzőrendszer karbantartás	14 565 Ft	4	2	58 260 Ft	73 990 Ft	116 520 Ft	147 980 Ft	JH
Tűjelző- és vezérlő automatika karbantartás		1	2	628 174 Ft	797 781 Ft	1 258 348 Ft	1 595 562 Ft	Proform 28
CO érzékelő karbantartás (nem ismert a darabszám)		1	2	140 000 Ft	177 800 Ft	280 000 Ft	355 600 Ft	Proform 28
Sprinkler központ-, és hűtőkarbantartás		2	2	228 261 Ft	289 891 Ft	456 522 Ft	579 783 Ft	Proform 28
Tűjelző ajtó karbantartás	384	1	360 000 Ft	711 200 Ft	560 000 Ft	711 200 Ft	884 000 Ft	Proform 28
Tűjelző kapu karbantartás		1	1	292 174 Ft	371 961 Ft	292 174 Ft	371 961 Ft	Proform 28
Tűnyomó rendszer karbantartás		1	2	292 479 Ft	371 448 Ft	584 957 Ft	742 895 Ft	Proform 28
Tűnyomó hálózati, tűzcsapok, tűzoltókészülékek éves karbantartása, felhívásait (munkaidőn szerinti)		1	1	175 870 Ft	228 436 Ft	175 870 Ft	228 436 Ft	Tűzoltó KR
Felhívásait és kódot mérés statikai nyomásméréssel		1	1	306 978 Ft	382 242 Ft	306 978 Ft	382 242 Ft	Tűzoltó KR
Tűz karbantartás (összesítő) tűzvesztés 32 db, 97 fm vonalas folyók	284 000 Ft	1	2	284 000 Ft	360 880 Ft	668 000 Ft	851 360 Ft	JH
Tűz és tűzvesztésszerű karbantartás	4 832 Ft	231	1	1 116 182 Ft	1 417 564 Ft	1 116 182 Ft	1 417 564 Ft	JH
Légszennyező porfelfogó beállítása	60 000 Ft	1	1	60 000 Ft	60 000 Ft	60 000 Ft	60 000 Ft	Liebe
Hő- és füst elvezető ventilátor	14 565 Ft	51	1	888 465 Ft	1 128 351 Ft	888 465 Ft	1 128 351 Ft	Ferencné
Kérményesed (eseti)		1	1					JH
Egy hónapra eső összegek					2 934 055 Ft	3 734 900 Ft		

Egy hónapra eső mindösszesen összegek 6 707 820 Ft 7 247 581 Ft

Budapest, 2021.03.01.

Garay Ház Társasházközösség mint Megrendelő

HAYOD KFT.  
1075 Budapest, Garay tér 20.  
Adószám: 23097630-2-42

J-H KLÍMA KFT.  
1196 Budapest, Árpád utca 5/B  
Bsz.: 11719001-21256488  
Adószám: 22939399-2-43



[illegible]

**J-H Kft.**  
1195 Budapest, Arpad utca 5/B  
Bsz.: 1179001-21256488  
Adószám: 22939399-2-43

Budapest, 2021.03.01