

458

MEGÁLLAPODÁS

- használati, hasznosítási jog, építési jog és reklámozási jog biztosításáról -

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata

székhely: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.

adóigazgatási szám: 15735708-2-42

statisztikai számjele: 15735708-8411-321-01

bankszámlaszám: 11784009-15507008

képviseli: Vattamány Zsolt polgármester

- a továbbiakban: **Önkormányzat** -

másrészről a

Budapest, VII. Klauzál tér 11. Társasház

székhely: 1072 Budapest, Klauzál tér 11.

adószám: 27013610-1-42

bankszámlaszám: 11707024-20416304

jelen megállapodás aláírásánál képviseli: SM Házvarázs Kft. (székhelye: 1188 Budapest, Nagykörösi út 119., cg.: 01-09-957927, képviseletében eljár: Schellné Sombor Mária ügyvezető) közös képviselő

- a továbbiakban: **Társasház** -

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetvárosi Főpolgármesteri Hivatal			
Iktatószám.	14	458	51/2015
2015 JÚL 14.			
előszám:	458	50	előadó: 00h6

(együttes említésük esetén: Felek vagy Szerződő felek) által alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

I.

PREAMBULUM

- 1.1. A Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Budapest Főváros Kormányhivatal XIV. Kerületi Hivatala (továbbiakban: Földhivatal) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Budapest, belterület 34306/2 hrsz. alatt található, természetben a 1072 Budapest, Akácfa utca 42-48. szám alatt található, "kivett vásárcsarnok" megjelölésű, 3132 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Vásárcsarnok**).
- 1.2. A 34306/2 hrsz-ú és a Társasház magában foglaló 34306/1 hrsz-ú lakóház ingatlan a 34306 hrsz-ú ingatlan megosztása során alakult ki, amely telekmegosztást Budapest VII. kerületi Erzsébetváros Jegyzője 416/3/1994-VII. számú határozatával engedélyezett.
- 1.3. A Felek rögzítik, hogy az eredetileg 34306 hrsz-ú telek telekmegosztás előtti határai a Klauzál tér és az Akácfa utca voltak, amelyen a jelenlegi Társasház magában foglaló lakóház (továbbiakban: lakóépület), ill. a jelenlegi Vásárcsarnokot magában foglaló vásárcsarnok épült. A Vásárcsarnok mind az Akácfa utca felől, mind - a lakóépület kapualján és udvarán keresztül - a Klauzál tér felől a vásárlóközönség számára egyenértékű bejáratok biztosításával megközelíthető volt, és ez az állapot fennállt és fennáll mind a mai napig.





- 1.4. A 34306 hrsz-ú ingatlan eredetileg az Önkormányzat tulajdonában állt. A lakóépületben lévő lakások lakásbérleti vételi jogának érvényesíthetősége érdekében került sor a telekmegosztásra, amelynek során kialakításra került a 34306/1 és a 34306/2 hrsz-ú ingatlan.
- 1.5. A 34306/1 hrsz-ú telken helyezkedik el a Klauzál tér 11. számú lakóház, azaz a Társasház, míg a 34306/2 hrsz-ú telken a Vásárcsarnok.
- 1.6. Az Önkormányzat a lakóépületben lévő lakások értékesítését megelőzően a 34306/1 hrsz-ú telken társasházat alapított. A társasház alapító okirata rendelkezett a 34306/2 hrsz-ú telken álló vásárcsarnok megközelítéséhez szükséges átjárási szolgalmi jog bejegyzéséről (a vásárcsarnok Klauzál tér felőli megközelítése érdekében, az átjáró és az udvar tekintetében), azonban ezen szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése elmaradt. Felek rögzítik, hogy a Társasház önálló albetétei értékesítésre kerültek.
- 1.7. A Társasház és a Vásárcsarnok korábbi bérelője – Skála-Coop Zrt. – valamint az Önkormányzat között jogvita keletkezett a Társasház közös tulajdonnak minősülő területeinek használata tekintetében, amellyel kapcsolatban a Fővárosi Bíróság 21.P.20.317/2006/16. számon jogerős ítéletet (a továbbiakban: **Ítélet**) hozott a Társasház tulajdonában álló mindösszesen 562 m² (286 m² udvar, 105 m² átjáró, 123 m² pince és 48 m² homlokzati reklámberendezés) társasházi területek (a továbbiakban: **Használattal Érintett Területek**) használatának ellenértéke tárgyában is.
- 1.8. A Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat 412-418/2013. (VI.26.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyta a Vásárcsarnok rekonstrukciójának programját, amely rekonstrukció jelenleg is folyik (a továbbiakban: **Rekonstrukció**).
- 1.9. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Rekonstrukcióhoz mind műszakilag, mind esztétikailag szervesen kapcsolódik a Társasház tulajdonát képező, 1072 Budapest, Klauzál tér 11. sz. alatti társasház épülete Klauzál tér felőli homlokzatának, ill. Klauzál tér felőli homlokzati fronton lévő tetőnek a javítása, tekintettel arra, hogy innen nyílik a Vásárcsarnok funkcionális főbejárata.
- 1.10. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Rekonstrukcióhoz műszakilag szervesen kapcsolódnak a Társasház a jelen megállapodás **1. sz. mellékletét** képező Műszaki Leírásban (a továbbiakban: **Műszaki Leírás**) megjelölt tűzfalainak újravakolási munkálatai a Rekonstrukció előrehaladtával esetlegesen később bekövetkező károsodások megelőzése érdekében, ill. amiatt, mert a Rekonstrukció előrehaladtával a később esetlegesen felmerülő tűzfal-javítási munkálatok már csak jelentős többletköltséggel lennének elvégezhetők.
- 1.11. A Társasház udvarának az Önkormányzat, ill. a Vásárcsarnokot látogatók általi használata, hasznosítása, és ahhoz műszakilag és funkcionálisan kapcsoló felújítási munkálatai, ill. üvegtetővel való lefedése ugyancsak szervesen kapcsolódik a Vásárcsarnok rekonstrukciós programjához, és a Vásárcsarnok jelenlegi, és tervezett további működéséhez.

- 1.12. A Szerződő felek a Rekonstrukció kapcsán felmerült, ill. ahhoz szervesen kapcsolódó, de a Társasház épületét érintő munkálatok elvégzése, ill. az Ítéletben szereplő Használattal Érintett Területek (286 m² udvar, 105 m² átjáró, 123 m² pince és 48 m² homlokzati rekláamberendezés) használata, hasznosítása és a Vásárcsarnok megközelítésének, közmű ellátottságának biztosítása érdekében az alábbi megállapodást kötik.

II.

A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 2.1. A Preambulumban foglaltakra tekintettel a Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen Megállapodásban foglaltak szerint

- rendezik, illetve megerősítik az Ítélet szerinti, a kapuátjáróra, az udvarra, a pincére, illetve a homlokzatra vonatkozó használati, hasznosítási jogot és annak ellenértékét, továbbá
- az Önkormányzat a jelen megállapodás alapján jogot szerez arra, hogy a Társasház udvarát a Vásárcsarnok működése érdekében építési engedély köteles, és saját tulajdonába kerülő üvegtetővel lefedje, amelyhez a Társasház az Önkormányzat részére építési jogosultságot biztosít, ennek ellenértékeként az Önkormányzat átvállalja a Társasház Klauzál tér felőli homlokzati fronton lévő tetője felújítási költségeit, valamint elvégzi a Társasház Klauzál téri homlokzata felújítási munkálatait,
- a Társasház az Önkormányzat részére a jelen Megállapodásban foglaltak szerint reklámfelületet biztosít (reklámozási jog), amelynek ellenértékeként az Önkormányzat elvégzi a Műszaki Leírásban meghatározott tűzfalak újravakolási munkálatait.

III.

A TÁRSASHÁZ TERÜLETEINEK HASZNÁLATÁRA, HASZNOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ MEGÁLLAPODÁS

- 3.1. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Társasház 50 évre térbeli korlátozás nélkül, jelen szerződés aláírásával biztosítja a Társasház, jelen szerződés **3. sz. mellékletében** csatolt vázrajzon megjelölt 286 m² területű udvarának, 105 m² átjárójának, 123 m² pincéjének és 48 m² homlokzati rekláamberendezésének (a továbbiakban: **Használattal Érintett Területek**) kizárólagos birtoklását, használatát, hasznosítását (a továbbiakban: **Hasznosítási Jog**) az Önkormányzat részére azzal, hogy az Önkormányzat jogosult a Hasznosítási Jogot, ill. annak bármely elemét harmadik személyek részére a Társasház bármiféle további engedélye, hozzájárulása nélkül átengedni. A szerződő felek rögzítik ugyanakkor, hogy az udvaron csak a vásárcsarnok, mint piac tevékenységéhez kapcsolódó funkciók működhetnek, de melegkonyhas termelő funkció az udvaron nem fog üzemelni.

- 3.2. A Használattal Érintett Területek használatért, ill. hasznosításáért az Önkormányzat bruttó havi 150.000,- Ft összegű használati díjat fizet a Társasház részére a Társasház OTP Banknál vezetett 11707024-20416304 számú bankszámlájára való átutalás útján előre a tárgyhó 10. napjáig kiállított és megküldött számla ellenében. Felek megállapodnak abban is, hogy a jelen pontban meghatározott használati díj összege évente a KSH által közzétett fogyasztói árindexnek megfelelő mértékkel megegyezően – a Felek külön jognyilatkozata, vagy e szerződés módosítása nélkül - valorizálásra kerül, első alkalommal 2017. április 1. napjától.
- 3.3. A Használattal Érintett Területeket az Önkormányzat jogosult maga használni, hasznosítani, azokat a Társasház hozzájárulása nélkül harmadik személyek használatába adni, különösen ideértve a Vásárcsarnoknak a Társasház főbejáratán, ill. udvarán való gyalogos megközelítését is.
- 3.4. A Szerződő felek rögzítik, hogy - a 3.3. pontban foglaltakon túl, de az Önkormányzatot megillető, abban foglalt jogosítványokat nem érintve - az Önkormányzat és a Társasház tulajdonközössége a Vásárcsarnokot magában foglaló, a Földhivatalnál Budapest, belterület 34306/2 hrsz. alatt található, természetben a 1027 Budapest, Akácfa utca 42-48. szám alatt található, "kivett vásárcsarnok" megjelölésű, 3132 m² alapterületű ingatlan javára és a Társasházat magában foglaló, a Földhivatalnál Budapest, VII. kerület, belterület, 34306/1. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VII. kerület, Klauzál tér 11. szám alatt található, 902 m² területű, "kivett lakóház, udvar" megjelölésű ingatlan terhére átjárási, vízelvezetési, csatornavezetési, ill. a Vásárcsarnok rendeltetésszerű működtetéséhez szükséges egyéb szolgalmat alapítanak, amelyet a felek külön megállapodásba foglalnak azzal, hogy ezen szolgalmak alapításáért, a szolgalmi jog gyakorlásáért a Társasház sem az Önkormányzattal, sem harmadik személyekkel szemben semmiféle díjigénnyel a jövőben nem él.

IV.

A TÁRSASHÁZ UDVARÁNAK ÜVEGTETŐVEL VALÓ LEFEDÉSÉRE VONATKOZÓ MEGÁLLAPODÁS

- 4.1. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat a saját és az általa felhatalmazott személyek/szervezetek udvarhasználatára érdekében a Műszaki Leírás szerint saját költségén, saját vállalkozásban és saját javára elvégzi, vagy az általa kijelölendő vállalkozó útján elvégezteti a Társasház jelen megállapodás **3. sz. mellékletét** képező vázrajzon jelölt udvarának üvegtetővel való lefedését és az udvar helyreállítását, valamint bejárat kapu renoválását az Üvegtető Műszaki Tartalomban (a továbbiakban: **Üvegtető Műszaki Tartalom**) foglaltak szerint (a továbbiakban: **Üvegtető Építés**). Az üvegtető (a továbbiakban: **Üvegtető**) annak megépítését követően az Önkormányzat tulajdonába kerül.

- 4.2. A Szerződő felek rögzítik, hogy az Üvegtető Építés keretébe tartozik minden szükséges tervezési, kivitelezési munka bonyolítása és elvégzése, ill. elvégeztetése, továbbá a szükséges hatósági eljárások lebonyolítása, amely a munkák megvalósításához szükséges, így különösen az Üvegtető Műszaki Tartalomban részletezett tervezési és műszaki kivitelezési munkafeladatok elvégzése. A Szerződő felek megállapodnak abban, a Társasház tudomásul veszi, ill. hozzájárul ahhoz, hogy az Önkormányzat az Üvegtető Építést saját maga, vagy általa választott megbízottja, vállalkozója/alvállalkozója útján végezze/végeztesse el és jogosult mindezek érdekében a Társasház épületén – állagának megóvása mellett - a megvalósítandó funkcióhoz szükséges változtatásokat, műszaki beavatkozásokat végrehajtani, azokat megfelelően birtokba venni.
- 4.3. Az Üvegtető Építés rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való létrehozásához szükséges valamennyi előkészítési, tervezési, felmérési, engedélyezési feladat és hatósági egyeztetés, építési, ill. bontási munka - beleértve olyan, jelen szerződésben, ill. mellékleteiben külön nem nevesített munkát, ill. a közigazgatási engedélyezési eljárással összefüggő feladatot is, amely szükséges ezen munkák elvégzéséhez - végrehajtása az Önkormányzat – illetve az általa választott megbízott - feladatát képezi.
- 4.4. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Üvegtető Építéssel kapcsolatos valamennyi feladatot az Önkormányzat a saját maga által meghatározott ütemezésben, saját költségére és javára végzi el.
- 4.5. Az A Társasház - a társasházi közgyűlésének jelen megállapodás aláírását megelőző jóváhagyó határozata alapján - jelen Megállapodás aláírásával teljes körű építési jogosultságot (a továbbiakban: **Építési Jog**) enged az Önkormányzat részére az Üvegtető Építés elvégzésére, végrehajtására. Ennek megfelelően az Önkormányzat – illetve megbízottja - jogosult a saját nevében építési engedélyt, használatba vételi engedélyt, és minden további szükséges hatósági engedélyt kérni, az ezekkel kapcsolatos hatósági eljárásokat lefolytatni az Üvegtető Építéssel kapcsolatos munkákra, azok műszaki tartalmára, eredményére.
- 4.6. **A Hasznosítási Joggal kapcsolatos további kötelezettségek és jogosultságok**
- 4.6.1. A Társasház köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely az Önkormányzatot a Használattal Érintett Területek használatában, hasznosításában, a Hasznosítási Jog gyakorlásában korlátozná, vagy azt akadályozná.



- 4.6.2. A Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat az Üvegtetőt kifejezetten a Vásárcsarnok működése érdekében, az udvar használata kapcsán építi meg. Ebből következően az Önkormányzatnak az Üvegtető Építéshez, illetve a felépített üvegtetőhöz való érdeke szorosan egybefonódik a Hasznosítási Joggal. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzatnak a Használattal Érintett Területek feletti Hasznosítási Joga, vagy annak bármely eleme a Társasháznak felróható vagy a Társasház érdekkörében felmerült oknál fogva megszűnne, vagy ellehetetlenülne, úgy az Önkormányzat nem köteles az üvegtetőt elbontani, hanem az a Társasház tulajdonába kerül át, és az Üvegtető Építés, mint értéknövelő beruházás miatt a Társasház épületében bekövetkező értéknövekedést (a továbbiakban: **Értéknövekedés**) a Társasház köteles az Önkormányzat részére megtéríteni az Önkormányzat számviteli könyveiben nyilvántartott értékkel megegyező összegben.
- 4.6.3. 50 év elteltével a Társasház nem köteles az Értéknövekedés megtérítésére.

V.

AZ ÉPÍTÉSI JOG ELLENÉRTÉKE

- 5.1. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az üvegtető építésre vonatkozóan engedett Építési Jog ellenértékeként az Önkormányzat átvállalja a Társasház Klauzál téri homlokzati fronton lévő tetőjének felújítási költségeit, valamint elvégzi a Társasház Klauzál téri homlokzata felújítási munkálatait. A Szerződő felek rögzítik, és megállapodnak abban, hogy a Társasház részéről engedett építési jogosultság engedélyezését, valamint a Klauzál téri homlokzat és homlokzati tető felújítási költségeit egyenértékűnek tekintik, azzal, hogy Építési Jog ellenértéke: bruttó 21.996.581.-Ft. Az Önkormányzat az Építési Jog ellenértékekét az 5.2.1. és 5.3.1. pont szerint teljesíti.
- 5.2. **A Társasház Klauzál téri homlokzati fronton lévő tetőjének felújítása**
- 5.2.1.. Az Önkormányzat az Építési Jog ellenértékét akként teljesíti, hogy a Műszaki Leírás szerint a Társasház által megvalósítandó, a Társasház Klauzál téri homlokzati fronton lévő tetőjavítási, felújítási (a továbbiakban: **Homlokzati Tetőjavítás**) költségeit a Társasház által igénybe vett vállalkozó számára megfizeti a Társasház helyett, ugyanakkor ezen munkálatokat a Társasház végezteti el.
- 5.2.2. A Szerződő felek megállapodnak abban és a Társasház kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy a TETŐ-KOPÁCS Bt. (cg.: 01-06-750247) vállalkozóval a jelen megállapodás **2. számú mellékleteként** csatolt a Homlokzati Tetőjavítás műszaki tartalmának és költségvetésének (a továbbiakban: **Műszaki Tartalom és Költségvetés**) megfelelő vállalkozási szerződést 2015. augusztus 15-i teljesítési határidő kikötése mellett megköti, és az Önkormányzat nyolc (8) napon belül részére a jelen megállapodáshoz **1. számú függelékként** csatolandó vállalkozási szerződés egy (1) eredeti példányát átadja.

- 5.2.3. A Társasház által teljesítendő munkák körébe tartozik a Homlokzati Tetőjavítás megvalósításához szükséges minden tervezési, kivitelezési munka bonyolítása és elvégzése, ill. elvégeztetése, továbbá a szükséges hatósági eljárások lebonyolítása, amely a munkák megvalósításához szükséges (továbbiakban: **Társasház Által Teljesítendő Munkák**).
- 5.2.4. A Társasház Által Teljesítendő Munkák rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való létrehozásához szükséges valamennyi előkészítési, tervezési, felmérési, engedélyezési feladat és hatósági egyeztetés, építési, ill. bontási munka - beleértve olyan, jelen szerződésben, ill. mellékleteiben külön nem nevesített munkát, ill. a közigazgatási engedélyezési eljárással összefüggő feladatot is, amely szükséges ezen munkák elvégzéséhez - bonyolítása a Társasház feladatát képezi.
- 5.2.5. A Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a Homlokzati Tetőjavítás ellenértékét megfizeti az 5.2.7. pontban meghatározottak szerint, ill. mértékig.
- 5.2.6. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Társasház által kötött vállalkozási szerződés alapján a Homlokzati Tetőjavítás elvégzését a Társasház részére ajánlatot adó vállalkozó bruttó 6.412.128,-Ft fix összegű, bruttó vállalkozói díj (a továbbiakban: **Vállalkozói Díj**) ellenében vállalta. Felek egyezően megállapodnak abban, hogy a Homlokzati Tetőjavítás Önkormányzat által teljesítendő költségét egyezően legfeljebb 5.048.920.-Ft+ÁFA, azaz mindösszesen bruttó 6.412.128.-Ft-ban határozzák meg.
Felek abban is megállapodnak, hogy amennyiben a Társasház által kötendő vállalkozási szerződésben a Társasház és a vállalkozó
a) ennél magasabb vállalkozói díjban (anyag- és munkadíj) állapodnak meg, úgy a többletköltségeket az Önkormányzat nem téríti meg;
b) ennél alacsonyabb vállalkozói díjban (anyag- és munkadíj) állapodnak meg, úgy az Önkormányzat a ténylegesen felmerülő, azaz ezen alacsonyabb vállalkozói díjból eredő költséget köteles megtéríteni.
- 5.2.7. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vállalkozói Díj ellenértékét az Önkormányzat megfizeti akképpen, hogy a Társasház által megbízott kivitelező (a továbbiakban: **Megbízott Kivitelező**) szerződésszerű, igazolt, az Önkormányzat által felülvizsgált teljesítése esetén a Vállalkozói díjat közvetlenül megfizeti a Megbízott Kivitelező részére. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Társasház nem jogosult a Megbízott Kivitelezővel a Társasház Által Teljesítendő Munkákra kötött – és 1. számú függelékként csatolandó - vállalkozási szerződést a Homlokzati Tetőjavításra vonatkozóan az Önkormányzat hozzájárulása nélkül módosítani - különösen ideértve annak műszaki tartalmát illetve a vállalkozói díjat -, ill. amennyiben bármilyen okból a Megbízott Kivitelező a Vállalkozói Díjon felül a Társasházzal szemben a Társasház Által Teljesítendő Munkákra vonatkozó szerződés alapján bármilyen további, jelen megállapodásban nem szabályozott díj-, vagy költségigénnyel lépne fel, úgy annak teljesítése a Társasház terhelé, ill. a Társasház felelőssége.



- 5.2.8. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Társasház köteles az Önkormányzatot haladéktalanul értesíteni a Társasház Által Teljesítendő Munkák Megbízott kivitelező általi készre jelentéséről, ill. az Önkormányzat a Társasház Által Teljesítendő Munkák teljesítése során bármikor jogosult, saját maga, vagy megbízottja útján a Társasház Által Teljesítendő Munkák elvégzését igazolja. A Társasház Által Teljesítendő Munkák elvégzésére vonatkozó teljesítés igazolást a Társasház csak az Önkormányzat és az Önkormányzat megbízottjaként eljáró ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt. előzetes írásbeli jóváhagyásával adhatja ki a Megbízott Kivitelező részére. A teljesítés igazolás Önkormányzat általi jóváhagyása az Önkormányzat általi kifizetés előfeltételét képezi.
- 5.2.9. A Társasház a Megbízott Kivitelezőtől a Társasház Által Teljesítendő Munkák elvégzésére vonatkozó számlát és az Önkormányzat által előzetesen jóváhagyandó teljesítés igazolást köteles az Önkormányzat részére továbbítani, amelynek összegét az Önkormányzat a számla részére történő beérkezését követő 30 (harminc) napon belül fizeti meg közvetlenül a Megbízott Kivitelező részére.
- 5.2.10. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Társasház Által Teljesítendő Munkák végső teljesítési határideje: **2015. augusztus 15.** (a továbbiakban: **Teljesítési Határidő**).
- 5.2.11. A Társasház tudomásul veszi, hogy a Társasház Által Teljesítendő Munkák elvégzése szervesen kapcsolódik a Vásárcsarnok rekonstrukciójához, ezért elengedhetetlenül szükséges a Társasház Által Teljesítendő Munkáknak a Teljesítési Határidőig történő szerződésszerű teljesítése és az, hogy Megbízott Kivitelező az Önkormányzat igénye esetén a Vásárcsarnok felújítása, ill. a Felújítási Munkák és az Üvegtető Építés kivitelezése körében az Önkormányzattal együttműködjék. Ennek megfelelően a Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Társasház köteles mindent megtenni annak érdekében, és köteles biztosítani azt, hogy ezen munkák határidőre teljesítésre kerüljenek és a Megbízott Kivitelező az Önkormányzattal a Vásárcsarnok felújítása, ill. a Felújítási Munkák és az Üvegtető Építés körében szorosan együttműködjön. Ennek keretében az Önkormányzat jogosult a Társasház Által Teljesítendő Munkákkal kapcsolatban észrevételeket tenni, illetve instrukciókat adni a megbízott Kivitelező részére, annak érdekében, hogy a Homlokzati Tetőjavítás minőségi és esztétikai kivitelezése illeszkedjék a Felújítási Munkákhoz, ill. a Rekonstrukcióhoz (a továbbiakban: **Önkormányzat Által Elvárt Minőségi Követelmények**). A Társasház köteles biztosítani azt, hogy a Megbízott Kivitelező figyelembe vegye az Önkormányzat instrukcióit, észrevételeit a kivitelezésre vonatkozóan.
- 5.2.12. Amennyiben a Társasház Által Teljesítendő Munkák a Teljesítési Határidőig nem készülnek el, vagy már a Teljesítési Határidő letelte előtt látszik, hogy határidőre nem fognak elkészülni, vagy amennyiben a Megbízott Kivitelező hibásan teljesít, ill. nem felel meg az Önkormányzat Által Elvárt Minőségi Követelményeknek, az Önkormányzat jogosult a Társasház Által Teljesítendő Munkákat/vagy azok el nem végzett részét mással elvégeztetni. Ebben az esetben az Önkormányzat nem köteles a Társasház helyett a munkák ellenértékét megtéríteni, az addig esetlegesen megfizetett összeget pedig a Társasház köteles az Önkormányzat részére visszafizetni, ill. visszafizettetni.

5.3. A Társasház Klauzál tér felőli homlokzatának felújítása

- 5.3.1. Az Önkormányzat szintén az Építési Jog ellenértékeként a Műszaki Leírás szerint a saját költségén, saját vállalkozásában elvégzi – ideértve a megbízottja útján történő teljesítést is -, ill. az általa kijelölendő vállalkozó útján elvégezteti a Társasház Klauzál tér felőli homlokzatának felújítását (a továbbiakban: **Homlokzat Felújítási Munkák**).
- 5.3.2. A Szerződő felek rögzítik, hogy a **Homlokzat Felújítási Munkák** keretébe tartozik minden szükséges tervezési, kivitelezési munka bonyolítása és elvégzése, ill. elvégeztetése, továbbá a szükséges hatósági eljárások lebonyolítása, amely a munkák megvalósításához szükséges, így különösen a Műszaki Leírásban részletezett tervezési és műszaki kivitelezési munkafeladatok elvégzése. A Szerződő felek megállapodnak abban, a Társasház tudomásul veszi, ill. hozzájárul ahhoz, hogy a Homlokzat Felújítási Munkákat az Önkormányzat saját maga, vagy általa választott megbízottja, vállalkozója/alvállalkozója útján végezze/végeztesse el és jogosult mindezek érdekében a Társasház épületén a szükséges változtatásokat, műszaki beavatkozásokat végrehajtani, azokat megfelelően birtokba venni.
- 5.3.3. A Homlokzat Felújítási Munkák rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való létrehozásához szükséges valamennyi előkészítési, tervezési, felmérési, engedélyezési feladat és hatósági egyeztetés, építési, ill. bontási munka - beleértve olyan, jelen szerződésben, ill. mellékleteiben külön nem nevesített munkát, ill. a közigazgatási engedélyezési eljárással összefüggő feladatot is, amely szükséges ezen munkák elvégzéséhez - végrehajtása az Önkormányzat feladatát képezi.
- 5.3.4. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Homlokzat Felújítási Munkákra vonatkozó valamennyi feladatot az Önkormányzat a saját ütemezésben, saját költségére és javára végzi el.
- 5.3.5. A Társasház - a társasházi közgyűlésének jelen megállapodást megelőzően hozott jóváhagyó határozata alapján - jelen Megállapodás aláírásával teljes körű építési jogosultságot enged az Önkormányzat részére a Homlokzat Felújítási Munkák elvégzésére, végrehajtására. Ennek megfelelően az Önkormányzat – illetve megbízottja - jogosult a saját nevében építési engedélyt, használatba vételi engedélyt, és minden további szükséges hatósági engedélyt kérni, az ezekkel kapcsolatos hatósági eljárásokat lefolytatni a Homlokzat Felújítási Munkákra, azok műszaki tartalmára, eredményére.

VI.
REKLÁM BIZTOSÍTÁSA ÉS TŰZFAL JAVÍTÁS

- 6.1. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Társasház Budapest VII. kerület Dob utca felé néző külső határoló falát (továbbiakban: **Tűzfal**) az Önkormányzat a Vásárcsarnok reklámozási céljaira használhatja, a tűzfalakon ennek megfelelően reklámokat, plakátot, egyéb reklám anyagot, hirdetést helyezhet el.
- 6.3. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Tűzfalon a reklámfelületet a Társasház jelen megállapodás aláírásától számított minimum 20 évig biztosítja azzal, hogy ezen 20 éves időtartam alatt az Önkormányzat kizárólagosan jogosult a Tűzfalat reklámozás céljára használni (továbbiakban: **Reklámozási Jog**), a reklámozás jogát további harmadik személy részére is átengedni, feltéve, hogy ezen harmadik személyek is a Vásárcsarnokban folyó tevékenység, ill. üzlet reklámozására kívánják azt használni. A reklámozási jog továbbengedése esetén ezen 20 éves időtartamon belül az ebből befolyó bevétel kizárólag az Önkormányzatot illeti meg.
- 6.4. A Tűzfalra 20 éves időtartamra biztosított reklámozási jogosultság ellenértékeként az Önkormányzat a Műszaki Leírás szerint a saját költségén, saját vállalkozásában elvégzi, ill. az általa kijelölendő vállalkozó útján elvégezteti a Társasház Műszaki Leírásban megjelölt Tűzfal újravakolását és szigetelését (a továbbiakban: **Tűzfal Felújítási Munkák**), és vállalja, hogy a jelen megállapodás aláírásától számított 20 éves időtartamig saját költségén gondoskodik a reklámozással érintett Tűzfal karbantartási munkálatairól is, amely karbantartás a rendeltetésszerű használatához szükséges karbantartást jelent. A Társasház tudomásul veszi, hogy a reklámanyagok elhelyezésért, a reklámozásért semmilyen további ellenértékre, térítésre nem tarthat igényt.
- 6.5. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Tűzfal Felújítási Munkák valamint a reklámozási jog ellenértékét egyenértékűnek tekintik, azzal, hogy Reklámozási Jog ellenértéke: bruttó 3.785.714.-Ft. Az Önkormányzat a Reklámozási Jog ellenértékekét a 6.4. pont szerint teljesíti.
- 6.6. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat a jelen megállapodás aláírásától számított 20 év elteltét követően is jogosult a Tűzfalat a Vásárcsarnok reklámozására használni, amelyért a Társasház külön térítésre nem jogosult, ugyanakkor a reklámozás harmadik személyek részére való átengedéséből származó bevételeket a Felek 1/3 - 2/3 arányban megosztják úgy, hogy abból 2/3 a Társasházat, 1/3 pedig az Önkormányzatot illeti meg. A tűzfalak karbantartási munkálatait pedig mindaddig, amíg az Önkormányzat azokat reklámozás céljára igénybe veszi, a felek közösen, közös és egyenlő arányú (1/2-1/2) költségviselés mellett viselik.

- 6.7. A Társasház - a társasházi közgyűlésének jelen megállapodást megelőzően hozott jóváhagyó határozata alapján - jelen Megállapodás aláírásával teljes körű építési jogosultságot enged az Önkormányzat részére a Tűzfal Felújítási Munkák elvégzésére, végrehajtására. Ennek megfelelően az Önkormányzat – illetve megbízottja - jogosult a saját nevében építési engedélyt, használatba vételi engedélyt, és minden további szükséges hatósági engedélyt kérni, az ezekkel kapcsolatos hatósági eljárásokat lefolytatni a Tűzfal Felújítási Munkákra, azok műszaki tartalmára, eredményére.
- 6.8. Társasház nyilatkozza, hogy jelen megállapodás alapján reklámadó-fizetési kötelezettség nem terheli.

VII.

A SZERZŐDŐ FELEK EGYÜTTMŰKÖDÉSE

- 7.1. A Szerződő felek kötelesek jelen Szerződés teljesítése során egymással együttműködni, a jelen Szerződés végrehajtásához szükséges információkat, adatokat, okiratokat egymásnak átadni.
- 7.2. A Szerződő felek egyeztetett gyakoriság szerint kölcsönösen tájékoztatják egymást a jelen szerződésben említett munkák előrehaladásáról:
- 7.3. Tekintettel arra, hogy a jelen szerződésben foglalt munkák elvégzése szervesen kapcsolódik a Vásárcsarnok felújításához, ezért az Önkormányzat ezirányú igénye esetén a Társasház köteles külön is tájékoztatást adni a Társasház Által Teljesítendő Munkák teljesítésével kapcsolatos feladatokról, ezen belül is köteles tájékoztatni az Önkormányzatot arról, amennyiben az ezen munkálatokra vonatkozó teljesítés, vagy a Teljesítési Határidő betartása előreláthatólag veszélybe kerül.
- 7.4. Az Önkormányzat, illetve az általa megbízott személyek, szervezetek jogosultak a társasházi területekre, helyiségekre belépni - a balesetvédelmi és munkavédelmi előírások betartása mellett - ott tartózkodni, az Önkormányzat – illetve megbízottja - teljesítése körébe eső munkarészeket ott elvégezni, bármilyen - a Társasház Által Teljesítendő Munkák körébe tartozó feladatokat is ideértve - munka, vagy munkarészletet ellenőrizni, és dokumentálni.
- 7.5. A Társasház hozzájárul ahhoz, hogy a Vásárcsarnok felújítási, átépítési munkálatai során és érdekében a Társasház udvarát az Önkormányzat, ill. az általa megbízott vállalkozó(k), harmadik személyek, alvállalkozók a kivitelezéshez szükséges gépek, eszközök, állványok, anyagok, tárolására bármiféle, a Társasház részére fizetendő külön térítés nélkül használják, a munkák elvégzése érdekében oda belépjenek, ott tartózkodjanak azzal, hogy mindez a Társasház lakóit csak a szükséges mértékben zavarhatja.

- 7.6. A Társasház köteles - szükség esetén - minden olyan jognyilatkozatot az Önkormányzat, ill. az Önkormányzat által megjelölt hatóság/szervezet részére haladéktalanul megadni, amelyek az Önkormányzat részére a jelen megállapodásban meghatározott és az Önkormányzatot megillető jogosultságok, így különösen az Önkormányzatot megillető építési jog igazolásához, ill. az Önkormányzat által jelen megállapodás alapján végzendő munkák hatósági engedélyezéséhez, jóváhagyásához szükségesek.
- 7.7. Az Önkormányzat az általa végzendő munkák keretében jogosult maga, vagy megbízottja útján a munkák elvégzésére a megfelelő tervezőt, vállalkozót, alvállalkozót, kivitelezőt kiválasztani, vele szerződést kötni, a teljesítést ellenőrizni, jóváhagyni, a kivitelező számláit megbízottja részéről történő továbbszámlázás útján kifizetni.
- 7.8. A jelen megállapodásban szereplő feladatok végrehajtása során, azok érdekében az Önkormányzat jogosult közreműködőt, szakértőt, alvállalkozót igénybe venni a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján, továbbá jogosult a szükséges mértékben a Társasház megfelelő helyiségébe belépni, azt birtokban tartani.
- 7.9. Amennyiben a jelen megállapodásban szereplő feladatok végrehajtásához igénybe veendő közreműködők, alvállalkozók kiválasztásához a vonatkozó jogszabályi rendelkezések pályáztatást írnak elő, úgy a pályáztatás teljes körű lebonyolítását az Önkormányzat, ill. megbízottja végzi.
- 7.10. Azon közreműködők esetében, ahol a pályáztatás a jogszabályi rendelkezések alapján nem kötelező, a közreműködők személyét az Önkormányzat, ill. megbízottja választja ki.
- 7.11. A Társasház tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat megbízottjaként az ERVA Erzsébetvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. jogosult eljárni, az Önkormányzat nevében intézkedéseket, jognyilatkozatokat tenni.
- 7.12. Szerződő felek egyezően rögzítik és megállapodnak, hogy a jelen megállapodásban meghatározott ellenértékek a Felek kölcsönös megállapodása szerint kerültek megállapításra, azzal, hogy amennyiben a megállapodás tárgyát képező egyes műszaki munkálat(ok) tényleges költsége(i) a megállapodásban meghatározott értéktől eltérő összegben kerül(nek) teljesítésre, úgy e tényre alapítottna a Felek egymással szemben további igényt nem érvényesítenek.
- 7.13. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a jelen megállapodással kapcsolatban felmerülő adófizetési kötelezettséget – ideértve az azzal kapcsolatos adminisztratív kötelezettséget is – a mindenkor hatályos vonatkozó jogszabályok szerint teljesítik. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodás alapján a számviteli jogszabályoknak megfelelő számlákat az Önkormányzat által az Építési jog és a Reklámozási jog ellenértékeként teljesítendő munkálatok teljesítését követően állítják ki egymás felé.

- 7.14. Kapcsolattartás:
Az Önkormányzat részéről megbízottja, az ERVA Erzsébetvárosi Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt. útján történik a kapcsolattartás, kijelölt kapcsolattartó: az ERVA Erzsébetvárosi Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója.
A Társasház részéről a közös képviselő a kapcsolattartó.
- 7.15. Az Önkormányzat nyilatkozza, hogy az Önkormányzat részéről a teljesítést igazoló személy valamennyi jelen megállapodásban meghatározott munka vonatkozásában: Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Polgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Irodájának irodavezetője.

VIII.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 8.1. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szabályai az irányadók.
- 8.2. Jelen szerződés egyes rendelkezéseinek érvénytelensége vagy végrehajthatatlansága nem érinti a többi rendelkezés érvényességét. A Felek kötelezik magukat, hogy ebben az esetben az érvénytelen vagy végrehajthatatlan rendelkezést olyan rendelkezéssel váltják fel, amely eredeti céljukhoz gazdasági és jogi értelemben a legközelebb áll.
- 8.3. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés módosítása, megszüntetése csak írásban érvényes.
- 8.4. A Társasház kijelenti, hogy a jelen Megállapodás megkötésében a Társasházat képviselő közös képviselő rendelkezik a szükséges közgyűlési felhatalmazással a jelen megállapodás megkötésére, a Társasház közgyűlése a jelen Megállapodás **4. számú mellékletét** képező közgyűlési határozattal a megkötéshez hozzájárult.
- 8.5. Jelen szerződés 5 eredeti példányban készült, amelyből az Önkormányzat 3 (három) példányt, a Társasház 2 (kettő) példányt aláírást követően átvettek.
- 8.6. Felek a jelen szerződést, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, az alulírott helyen és napon, jóváhagyólag aláírták.
- 8.7. Jelen megállapodás 14 (tizennégy) számozott oldalból, nyolc fejezetből, a nyolcadik fejezet hét pontból áll.

Mellékletek:

- Műszaki Leírás (1. számú melléklet)
- Homlokzati Tetőjavítás Műszaki Tartalom és Költségvetés (2. számú melléklet)
- Használattal Érintett Területekről felvett vázrajz (3. számú melléklet)
- Társasház közgyűlési határozat (4. sz. melléklet)

Függeléként csatolandó:

Homlokzati Tetőjavításra vonatkozó Vállalkozási Szerződés

Budapest, 2015. aug. hónap05..... napján

Budapest Főváros VII. Kerület
Erzsébetváros Önkormányzata
képv.: Vattamány Zsolt polgármester



Ellenjegyzem:

dr. Gotthard Gábor, jegyző


2015 AUG 04.

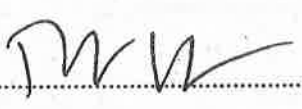
Pénzügyi ellenjegyzés:

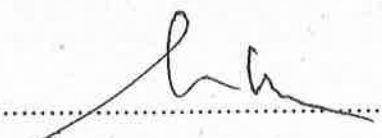
Fitosné Zemanovics Zsuzsanna, Pénzügyi Hivatal vezetője



Budapest, VII. Klauzál tér 11. Társasház
képviselésében:


SM Házvarázs Kft. képviselője
Schellné Sombor Mária
közös képviselő


Pintér Gábor
számvizsgáló bizottsági tag


Szendrei István
számvizsgáló bizottsági tag