

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 140/2025. (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 Ingatlanguzdaalkodási 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 ingatlanguzdaalkodási 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 épülettömbben 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
<u>Összesen:</u>	<u>7530,91 m2.</u>

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.

4. 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:
 - a) teljeskörűen készítse el a beszerzési/közbeszerzési dokumentációkat;
 - b) 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;
 - c) a nyertes vállalkozóval a vállalkozási szerződést megrendelőként - a Megbízó tájékoztatása mellett - kösse meg;
 - d) a Megbízó érdekében és képviselőjében gondoskodjon az építésügyi hatósági engedélyben meghatározott feltételek betartásáért, megvalósításáért, működjön közre a szükséges hatósági eljárás(ok)ban;
 - e) 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;
 - f) a jótállási, illetve szavatossági idő alatt szükség esetén járjon el a Megbízó képviselőjében (utó- felülvizsgálati eljárásban, illetve a jótállási/szavatossági igényérvényesítés érdekében);
 - g) előre nem látható körülmények esetén a Megbízóval előzetesen egyeztetetten tegyen meg minden szükséges intézkedést a tárgyi munkák sikeres teljesítése érdekében;
 - h) használatbavételi engedélyről Megbízott gondoskodik.
2. A Felek egyezően rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglalt feladatok végrehajtása érdekében szükséges fedezetről Megbízó gondoskodik oly módon, hogy a bonyolító 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.

3. 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).

4. 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 négy milliárd-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
<i>Szakipari kivitelezés</i>	<i>4 342 127 299 Ft</i>
<i>Szakipari kivitelezés tartalékkeret (5%)</i>	<i>217 106 365 Ft</i>
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.

5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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:

- a) 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.

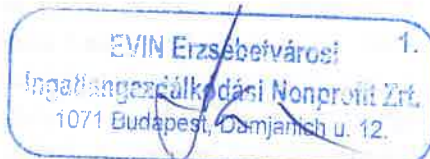
- b) A Felek egyezően rögzítik, hogy az elvégzésre kerülő bonyolítói feladatok teljes kivitelezését a teljesítést alátámasztó dokumentációk megléte esetén tekintik 100%-os teljesítésnek, amit Megbízott a végszámlában érvényesít.
- c) A Felek egyezően rögzítik, hogy a **Megbízott a bonyolítói feladatok teljes kivitelezéséről szóló elszámolás dokumentációját Megbízó részére legkésőbb 2027. december 28. napjáig benyújtja.**
- d) 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.
- e) A Felek egyezően rögzítik, hogy a lakóingatlan építés kivitelezési feladatainak lebonyolítását a használatbavételi engedély és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés megléte esetén tekintik elfogadottnak.
- f) 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.
- g) 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.
9. A teljesítés igazolására a Főépítési és Vagyongazdálkodási Iroda vezetője jogosult. A teljesítés igazolását és a pénzügyi elszámolást követően a Megbízott gondoskodik az üzembe helyezési okmányok elkészítéséről.
10. Megbízó a munkák elvégzését, a számlák megalapozottságát bármikor vizsgálhatja és ellenőrizheti.
11. Felek képviselői:
- | | |
|------------------------|--|
| Megbízó képviselője: | dr. Veninger Gyula Nándor a Főépítési és Vagyongazdálkodási Iroda vezetője |
| Megbízott képviselője: | dr. Halmai Gyula vezérigazgató |
12. 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.
13. 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.
14. A Felek közötti jogviszony tartalmát jelen szerződésben foglaltak határozzák meg. A jelen Szerződésből eredő jogvitákat a szerződő a Felek megkísérik 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.

15. A Felek a jelen Szerződést annak gondos elolvasása és közös értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.
16. Jelen Szerződés 5 egymással szó szerint megegyező, eredeti példányban készült, melyből 3 példány a Megbízót, 2 példány a Megbízottat illeti.

Budapest, 2025. 2025 MÁJ 08.


Budapest Főváros VII. kerület
Erzsébetváros Önkormányzata
Niedermüller Péter polgármester
Megbízó


EVIN Erzsébetvárosi 1.
Ingatlankezelési Nonprofit Zrt.
1071 Budapest, Damjanich u. 12.
EVIN Erzsébetvárosi
Ingatlankezelési Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Dr. Halmai Gyula vezérigazgató
Megbízott

Jogilag ellenőrizte:


Tóth János
jegyző
2025 MÁJ 08

Pénzügyi ellenjegyzés:

2025 MÁJ 08.

Nemes Erzsébet
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