

BONYOLÍTÓI SZERZŐDÉS

„Budapest VII. kerület, Klauzál tér 5. szám alatti (hrsz: 34288/0/A/2) helyiségben iroda kialakítása” tárgyában,

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 472/2025. (VI.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 Ingatlangezbergkódási 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:

ELŐZMÉNY

1. A Felek egyezően rögzítik, hogy Megbízott Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata által alapított gazdasági társaság, közöttük az önkormányzati feladatok ellátása tárgyában Közzolgáltatási szerződés van érvényben.

A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. A Megbízó megbízza a Megbízottat a Budapest VII. kerület, Klauzál tér 5. szám alatti 100% önkormányzati tulajdonú nem lakás célú ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) iroda céljára történő átalakítására vonatkozó építési munkák előkészítésével, valamint a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező 1. mellékletben (műszaki leírás) részletezett felújítás kivitelezésének lebonyolításával az alábbiakban megfogalmazottak szerint:
 - a) teljeskörűen készítse el a pályázati anyagot;
 - b) a vállalkozó, vagy alvállalkozó kiválasztása érdekében a szükséges beszerzési/közbeszerzési eljárást ajánlatkérőként folytassa le;
 - c) a nyertes vállalkozóval a vállalkozási szerződést megrendelőként kösse meg, a Megbízó tájékoztatása mellett;
 - d) a Megbízó érdekében a képviseletében működjön közre a szükséges hatósági eljárás(ok)ban;

- e) a vállalkozási szerződés alapján teljesített munkálatok műszak átadás-átvételi eljárását bonyolítsa le, különös figyelemmel az előzetesen elkészített műszaki tartalomra, gondoskodjon a műszaki ellenőri feladatok ellátásáról;
- 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 munkálatok sikeres teljesítése érdekében.
2. A Szerződő felek rögzítik, hogy Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata 2025. évi költségvetéséről szóló 5/2025. (II. 19.) önkormányzati rendeletében a szükséges fedezet rendelkezésre áll a jelen szerződésben foglalt feladatok végrehajtása érdekében.
3. 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 a kivitelezési munkák díja alapján számított 3 % bonyolítói díjból áll ***mindösszesen bruttó 54 113 021, -Ft, azaz ötvennégymillió-egyszáztizenháromezer-huszonegy forint összegben*** az alábbiak szerint:

Tevékenység megnevezése	Nettó (ÁFA-nélküli) díj összege
Szakipari kivitelezés összesen:	38 970 450 Ft
<i>Szakipari kivitelezési munkák</i>	<i>35 427 682 Ft</i>
<i>Tartalékkeret (10%)</i>	<i>3 542 768 Ft</i>
Műszaki ellenőrzés díja	1 169 114 Ft
Közbeszerzési eljárási díjak	1 300 000 Ft
Bonyolítói díj (a szakipari kivitelezés díjának 3%-a)	1 169 114 Ft
Mindösszesen	42 608 678 Ft
ÁFA-összege	11 504 343 Ft
Bruttó (ÁFA-val növelt) díj összege	54 113 021 Ft

4. Felek megállapodnak abban, hogy a legfeljebb 10% mértékű tartalékkeret kizárólag az építési beruházás teljesítéséhez, a felújítások 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 egységei szerint történt tételes elszámolás alapján számolhatja el.
- Felek megállapodnak továbbá, hogy a tartalékkeret felhasználásáról Megbízott Megbízót írásban értesíti.

5. A Felek megállapodnak, hogy a Megbízó a bonyolítói szerződés zökkenőmentes teljesítése érdekében Megbízott részére előleget biztosít. Az előleg összege a 3. pontban megjelölt felújítás kivitelezési, közbeszerzési, valamint a műszaki ellenőrzési díjainak legfeljebb 100%-a, összesen bruttó 52 628 246, -Ft, azaz ötvenkettőmillió-hatszázhuszonnyolcezer-kettőszáznegyvenhat forint, melyet Megbízott legfeljebb 3 (három) részletben jogosult lehívni az alábbiak szerint:

- | | |
|-------------------------------|-------------------------|
| 1. (első) előleg összege: | bruttó 24 889 966, -Ft, |
| 2. (második) előleg összege: | bruttó 23 238 965, -Ft, |
| 3. (harmadik) előleg összege: | bruttó 4 499 315, -Ft. |

6. 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.

6.1. Megbízott 3 (három) előlegszámla, 2 (kettő) részszámla és 1 (egy) végszámla kiállítására jogosult. Az 1. (első) előleg lehívására a kivitelező vállalkozóval történt szerződéskötést követően van lehetőség.

6.2. Megbízott a 2. (második) előleget az előző előleggel történt elszámolást követően jogosult lehívni. Megbízott az előleg összegeit a részszámlákban, valamint a végszámlában számolja el.

6.3. Felek rögzítik, hogy a 3. (harmadik) előleget Megbízó - Megbízott tájékoztatásával egyidejűleg - a tartalékkeret felhasználása esetén hívhatja le. Felek rögzítik továbbá, hogy a 3. (harmadik) előleg a 2. (második) előleggel egyidőben is lehívható.

6.4. 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. A Felek rögzítik, hogy a **Megbízott az 1. pontban meghatározott tevékenységet 2026. június 30. napjáig elvégzi**, melyről a Megbízó teljesítésigazolást állít ki az alábbiak szerint:

A teljesítés igazolásának folyamata:

- A Felek egyezően rögzítik, hogy az elvégzésre kerülő kivitelezési és műszaki ellenőri feladatok tekintetében a Megbízott jogosult a kivitelezés készültségi foka szerinti részteljesítést a részszámlákban érvényesíteni.
- 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.
- A Felek egyezően rögzítik, hogy a **Megbízott a bonyolítói feladatok teljes kivitelezéséről szóló elszámolás dokumentációját Megbízó részére legkésőbb 2026. augusztus 31. napjáig benyújtja.**
- A Felek egyezően rögzítik, hogy az ingatlanon elvégzésre kerülő 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 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.

- f) A Megbízott a teljesítésigazolás birtokában rész- illetve végszámlát állít ki, melyet a Megbízó 8 napos fizetési határidővel, a Megbízott K&H Bank Zrt. 10404072-0003 3584-00000007 számú bankszámlájára történő átutalással teljesít.

8. A teljesítés igazolására a Vagyonkezelési Osztály vezetője jogosult.
A teljesítés igazolását és a pénzügyi elszámolást követően a Megbízott gondoskodik az üzembe helyezési okmányok elkészítéséről.

9. Megbízó a munkák elvégzését, a számlák megalapozottságát bármikor vizsgálhatja és ellenőrizheti.

10. Felek képviselői:

Megbízó képviselője:	dr. Veninger Nándor a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Megbízott képviselője:	dr. Halmai Gyula vezérigazgató

11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Felek között létrejött érvényes és hatályos Feladatellátási szerződés és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

12. 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.

13. A Felek közötti jogviszony tartalmát jelen szerződésben foglaltak határozzák meg. A jelen szerződésből eredő jogvitákat a szerződő a Felek megkísérlik békés úton rendezni. Amennyiben ez 15 napon belül nem vezet eredményre, a Felek a jogvitát peres útra terelik a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény vonatkozó rendelkezései figyelembevételével.

14. A Felek a jelen szerződést annak gondos elolvasása és közös értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

15. Jelen megállapodás 5 egymással szó szerint megegyező, eredeti példányban készült, melyből 3 példány a Megbízót, 2 példány a Megbízottat illeti.

Melléklet:

1. sz. melléklet: Műszaki leírás

Budapest, 2025. 2025 JÚL 07.


Budapest Főváros VII. kerület
Erzsébetváros Önkormányzata
Niedermüller Péter polgármester
Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi
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 JÚL 07.

Pénzügyi ellenjegyzés:

2025 JÚL 07.


Nemes Erzsébet
gazdasági vezető

KLAUZÁL TÉR 5. IRODA BELSŐ FELÚJÍTÁSI MUNKÁI

MŰSZAKI LEÍRÁS



BUDAPEST 2025. ÁPRILIS

TARTALOMJEGYZÉK

1.ÖSSZEFOGLALÁS

- 1.1 A kivitelezési munka főbb tartalmi elemei
- 1.2 A jelenlegi állapot ismertetése

2.AZ ÉPÍTÉSI MUNKA ISMERTETÉSE

- 2.1 1. Feladatrész: Bontási munkák
- 2.2 2. Feladatrész: Felújítási munkák
- 2.3 Organizációs leírás
- 2.5 Fotódokumentáció

MŰSZAKI LEÍRÁS

1. ÖSSZEFOGLALÁS

1.1 A kivitelezési munka főbb tartalmi elemei

Az Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt. által kezelt Budapest VII. kerület Klauzál tér 5. szám alatti helyiségek egy száznegyven éves társasház földszintjén találhatók.

A felújítandó terület egy korábban könyvtárként használt helyiségcsoport, mely 2 irodát, 2 mosdót, egy raktárhelyiséget és 2 nagyobb helyiséget tartalmaz. Az előtérből a pince helyiségei is megközelíthetők, ezek használatára azonban jelenleg nincs igény, ezért a pince egy nyitható ajtóval lezárandó.

A 2 nagyobb helyiségben lesznek kialakítva a kisebb irodák, a nagyterem további 2 részre lesz osztva, a kisteremből pedig egy konyha-tárgyaló lesz leválasztva.

A munkálatokat üzemelő épületben, de üres bérleményben, a megrendelővel egyeztetett ütemekben kell elvégezni.

A kivitelezés tervezett időtartama 4 hónap.

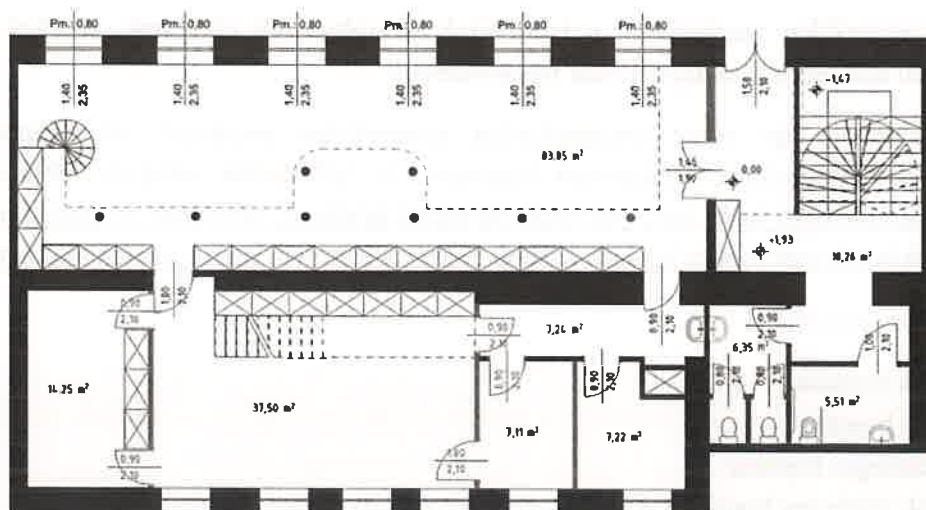
A munka nem építési engedély köteles tevékenység.

1.2 A jelenlegi állapot ismertetése

A helyiségcsoport több éve használaton kívül van, könyvtárként üzemelt. A helyiségcsoport mellett üzlethelyiségek, felette lakások találhatók, valamint szomszédos a belső udvarral.

A terület belső kialakítása csak részben felel meg a tervezett használatnak.

A jelenlegi elosztás alább látható:



Meglévő helyiségek:

1.	előtér	kőlap burkolat	18,26	m2
2.	mozgássérült mosdó	új kőlap burkolat	5,51	m2
3.	női mosdó	új kőlap burkolat	6,35	m2
4.	nagyterem	kőlap burkolat	83,85	m2
5.	kisterem	kőlap burkolat	51,75	m2
6.	iroda1	pvc	7,11	m2
7.	iroda2	pvc	7,22	m2
8.	közlekedő	kőlap burkolat	7,24	m2
9.	galéria előtér	padlószőnyeg	7,04	m2
10.	galéria nagyterem	padlószőnyeg	35,8	m2
11.	galéria kisterem	padlószőnyeg	9,02	m2

Fűtés: Kombinált fűtés, padlófűtés és radiátoros fűtés található a földszinten. A pincszinten elektromos hőtárolós kályhák és radiátorok találhatók, melyek nem működnek. A pincszintet jelen felújítás nem érinti. Gázóra a pincében található.

Víz és csatorna: A víz- és csatornahálózat kiépített. Vízóra a pincében található.

Elektromos hálózat, világítás: Az elektromos hálózat részben megbontott. Egy hálózati felújítás kezdődött a pincszinten, de befejezetlen. A nagyteremben mennyezeti világítótestek találhatók, valamint falon kívül elhelyezett dugaljok. A kisteremben mennyezeti függesztett neoncsövek találhatók.

Szociális helyiségek: A vizesblokkok állapota megfelelő, nemrégiben felújításon estek át. Teakonyha nincs.

Irodák: A padlóburkolat pvc, fűtés radiátorral történik.

A nyílászárók korszerűtlen szerkezetek, a burkolatok, szerelvények elavultak, sérültek. A meglévő állapotról szakági tervek nem állnak rendelkezésre.

A homlokzati ablakok egy része energetikailag korszerűtlen szerkezet, de állapotuk elfogadható. A padlóburkolatok általánosan kopottak. A falfelületek állapota többnyire megfelelő. A kisterem hátsó falán 4m²-nyi ázott falfelület található, vélhetően a szomszédos bérleményben bekövetkezett csőtörés miatt. Kisebb beázás a kisterem mennyezetén található.

Bontási munka (terv szerint)

- válaszfalak bontása
- belső ajtók bontása
- galéria részleges bontása
- burkolatok részleges bontása
- recepciós pult elbontása
- elektromos hálózat, szerelvények, lámpatestek bontása
- beépített szekrények részleges bontása

2.AZ ÉPÍTÉSI MUNKA ISMERTETÉSE



A felújított irodaterületen 17 munkahely kap helyet. A tervek szerint 6 fő részére 1 iroda, 4 fő részére 1 iroda, 4 fő részére 1 iroda, 2 fő részére 1 iroda és 1 fő részére egy vezetői iroda készül. Továbbá kialakításra kerül egy irattár-raktár. A régi teakonyha, vizesblokk és a társasház belső udvarára néző folyosó felújításra kerül. A teherhordó szerkezeteket a felújítás nem érinti.

1.	előtér	kőlap burkolat	18,26	m2
2.	mozgássérült mosdó	új kőlap burkolat	5,51	m2
3.	női mosdó	új kőlap burkolat	6,35	m2
4.	iroda 1.	laminált parketta	32,25	m2
5.	iroda 2.	laminált parketta	42,18	m2
6.	tárgyaló és konyha	laminált parketta	22,45	m2
7.	iroda 3.	laminált parketta	30,74	m2
8.	iroda 4.	laminált parketta	8,14	m2
9.	galéria előtér	padlószőnyeg	7,04	m2
10.	galéria nagyterem	padlószőnyeg	21,26	m2
11.	iroda 5.	laminált parketta	12,44	m2
12.	tároló	laminált parketta	8,33	m2

Építészeti munka (terv szerint)

- gipszkarton válaszfalak építése
- új beltéri ajtók beépítése
- aljzatkiegyenlítés
- laminált padló készítése
- festés, mázolás
- teakonyha kialakítása, konyhabútor beépítése (hűtővel, mikrohullámú sütővel)

Gépészeti munka

- új fűtési hálózat kiépítése, külön mérővel és kazánnal a pincébe és külön a földszintre.
- lapradiátorok felszerelése
- split klíma felszerelése az irodákban (kültéri egység elhelyezése belső udvaron, amennyiben lehetséges)

Elektromos munka (erősáram)

- új villamos hálózat kiépítése: a munkaállomásokhoz a vezetékezés, a világításhoz részben mennyezeten és részben falba besüllyesztve
- szakaszolt világításkapcsolás
- új szerelvények, kapcsolók, dugaljak
- lámpatestek: LED panelek felszerelése
- mérési jegyzőkönyv

Elektromos munka (gyengeáram)

- informatikai szerelés (új kiépítés)
kábelezés, aljzatok, patch panel, rack szekrény
- riasztó rendszer kiépítése (működő rendszer bővítése)

2.2.4. Organizációs Leírás

Az organizációs költséget külön költségvetés kiírásban kell szerepeltetni.

A kivitelezés becsült időtartama 4 hónap. A víz- és áramvételt a megrendelő díjmentesen biztosítja, de a vételezési helytől a leágazás kiépítése a vállalkozó feladata.

Felvonulási terület kialakítása, sitt konténer és mobil wc elhelyezése, parkolás közterületen lehetséges. A közterületfoglalás, valamint a parkolás költsége a vállalkozót terheli.

2.2.5. Fotódokumentáció





Készítette: EVIN Nonprofit Zrt. Műszaki Igazgatóság

