

VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

KIVING INGATLANGAZDÁLKODÓ ÉS BERUHÁZÁSSZERVEZŐ KFT.

Székhely: 1117 Budapest, Fehérvári út 70.

Képviseli: Pühr Ádám Balázs - ügyvezető

Kapcsolattartó: Kovács György üzemeltetési menedzser

Cégjegyzékszám: 01-09-698455

Adószám: 12685776-2-43

Számlaszám: Citibank Europe plc. Magyarországi Fióktelepe 10800007-80000000-11397018

a továbbiakban: **Üzemeltető** -

másrészről a

ÉPÍTŐ BÁZIS 2012 KFT.

Székhely: 2721 Pilis, Mátyás király utca 1.

Képviseli: Brindza Gábor - ügyvezető

Kapcsolattartó: Brindza Gábor - ügyvezető

Cégjegyzékszám: 13-09-156037

Cégbíróság: Budapest Környéki Törvényszék

Adószám: 23916092-2-13

Statisztikai számjel: 23916092-4120-113-13

Számlaszám: Budapest Bank Zrt. 10102237-11481400-01003003

- a továbbiakban: **Vállalkozó** -

között, az alábbi feltételek szerint:

PREAMBULUM

A Megrendelő ajánlatkérőként a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény (a továbbiakban Kbt.) 122/A §. (1) bekezdés alapján hirdetmény közzététele nélküli közbeszerzési eljárást bonyolított le az ajánlattételi felhívásban szereplő **Budapest 38920 helyrajzi szám helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a **1101 Budapest, Kőbányai út 24.** cím alatt található, , 22.758 m² m² alapterületű ingatlan, más néven „MÁV Északi Járműjavító Telep” (a továbbiakban: **Ingatlan 1**) területén, továbbá a **Budapest 38916 és 78911 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a **1101 Budapest, Hungária krt. 1-3. cím** alatt található, 73.459 m² alapterületű lakótelep, más néven „Jancsi-telep” (továbbiakban: **Ingatlan 2**; Ingatlan 1 és Ingatlan 2 a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**) területén lévő épületek egy részének karbantartása, állagmegóvása, és az ahhoz kapcsolódó szükséges munkák elvégzése tárgyában.

A szerződéses munkák részletes műszaki tartalmát a tárgyban lefolytatott közbeszerzési eljárás Ajánlattételi felhívásának és dokumentációjának tartalma (adott esetben: a helyszíni bejárás során tapasztaltak), az ajánlatkérő által az ajánlattételi szakaszban adott kiegészítő információk, és a Vállalkozó által ezek alapján benyújtott ajánlata határozzák meg.

I. SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok az Üzemeltető üzemeltetésében vannak.

Az Ingatlanok helyszínrajzait jelen szerződés **2. számú melléklete** tartalmazza.

1.2. Üzemeltető megrendeli, Vállalkozó pedig elvállalja az Ingatlanok üzemeltetésével, karbantartásával és állagmegóvásával kapcsolatos a jelen szerződés 1. számú mellékletének I/A és I/B részében felsorolt – túlnyomórészt építési jellegű - feladatok (a továbbiakban **Üzemeltetés**) ellátását. Felek rögzítik, hogy az Üzemeltetés elsősorban, de nem kizárólagosan az 1. számú mellékletben felsorolt feladatokat foglalja magában.

II. SZERZŐDÉS HATÁLYA

2.1 Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés az aláírásának napján lép hatályba és **12 (tizenkettő) hónapos határozott időre jön létre.**

III. VÁLLALKOZÓI DÍJ

3.1 Felek megállapodnak, hogy a Vállalkozót az 1. számú melléklet **I/A részében** meghatározott feladatok ellátásáért és az I/A rész alapján szükség szerint elvégzendő feladatokra való rendelkezésre állásért havi **3.040.000,- Ft + ÁFA** (hárommillió-negyvenezer forint + általános forgalmi adó) összegű átalány vállalkozói díj (a továbbiakban **Díj 1**) illeti meg. Törthónapra időarányos Díj 1 jár.

Felek megállapodnak, hogy a Vállalkozót az 1. számú melléklet **I/B részében** meghatározott feladatok ellátásáért és az I/B rész alapján szükség szerint elvégzendő feladatokra való rendelkezésre állásért havi **5.800.000,- Ft + ÁFA** (ötmillió-nyolcszázezer forint + általános forgalmi adó) összegű átalány vállalkozói díj (a továbbiakban **Díj 2**) illeti meg. Törthónapra időarányos Díj 2 jár.

Míndezek alapján a Vállalkozót a jelen szerződés alapján az 1. számú melléklet I/A és I/B pontjaiban meghatározott feladatok ellátásáért mindösszesen **8.840.000,- Ft + ÁFA** (nyolcmillió-nyolcszáznegyvenezer forint + általános forgalmi adó) összegű vállalkozói díj illeti meg (továbbiakban: **Díj**).

A Díjat az Üzemeltető a Ptk. 6:130 § (1)-(2) bekezdéseiben foglalt előírások szerint, figyelembe véve a Kbt. 130. § (1) és (6) bekezdésében foglalt előírásokat átutalás útján fizeti meg a Vállalkozó jelen szerződés első oldalán megadott bankszámlájára. A kifizetésnél az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 36/A. § is alkalmazandó.

3.2 Felek rögzítik, hogy az Üzemeltető havonta utólag, a tárgyhót követő hónap 5. (ötödik) napjáig jogosult és köteles a Vállalkozó által elvégzett munkát ellenőrizni, és hibátlan és hiánytalan munkavégzés esetén a teljesítésigazolást kiállítani a Vállalkozó részére. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Üzemeltető a havi teljesítésigazolást az itt írt határidőben nem bocsátja a Vállalkozó rendelkezésére, de ugyanezen határidőben a Vállalkozó tárgyhavi teljesítését írásban nem kifogásolja, azt úgy kell tekinteni, hogy a

tárgyhavi munkavégzést az Üzemeltető szerződésszerűnek elfogadta és a Megbízott jogosult a tárgyhavi számla benyújtására.

- 3.3 Vállalkozó a 3.2. pont szerinti teljesítésigazolás birtokában (vagy amennyiben az Üzemeltető a teljesítésigazolást nem állítja ki, de a 3.2. pont szerinti határidőben a tárgyhavi teljesítést írásban nem kifogásolja, úgy teljesítésigazolás hiányában is a tárgyhót követő 5. napot követően) jogosult és köteles a Díjról számlát kiállítani és átadni az Üzemeltetőnek azzal, hogy a Vállalkozó a számlát 30 (harminc) napos fizetési határidővel jogosult kiállítani. Felek megállapodnak, hogy az Üzemeltető a számla ellenértékét banki átutalással köteles megfizetni a Vállalkozónak a számlán feltüntetett bankszámlájára.
- 3.4 Felek megállapodnak, hogy a Díj magában foglalja a Vállalkozó minden költségét (ideértve a tisztításhoz, takarításhoz, síkosság-mentesítéshez szükséges anyagokat, valamint a karbantartáshoz és felújításhoz szükséges alkatrészek, anyagok költségét is).
- 3.5 Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés szerinti feladatok ellátásához szükséges közüzemi szolgáltatásokat az Üzemeltető biztosítja térítésmentesen a Vállalkozónak.

IV. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 4.1. Vállalkozó köteles az 1.2 pontban meghatározott munkák elvégzéséhez szükséges személyi és tárgyi feltételeket biztosítani, továbbá köteles a munkák elvégzését koordinálni, ellenőrizni.
- 4.2. Vállalkozó teljes felelősséggel tartozik az 1.2 pontban meghatározott munkák elvégzése során a Vállalkozó által, illetve a Vállalkozó által foglalkoztatott munkavállalók, alvállalkozók az Üzemeltetőnek által okozott károkért.
- 4.3. Vállalkozó köteles az általa foglalkoztatott alkalmazottakat, alvállalkozókat az előírt munka- és balesetvédelmi oktatásban részesíteni, az azokban foglaltakat betartatni.
- 4.4. Felek megállapodnak, hogy Vállalkozó az 1.2 pontban meghatározott feladatok ellátása érdekében jogosult alvállalkozót igénybe venni. A Vállalkozó az alvállalkozó igénybevételét az Üzemeltető részére haladéktalanul, de legkésőbb az alvállalkozó általi munkavégzés megkezdését megelőző 3. (harmadik) munkanapig írásban köteles bejelenteni.
- 4.5. Felek megállapodnak, hogy Üzemeltető bármikor jogosult ellenőrizni a Vállalkozó 1.2 pontban meghatározott feladatainak szerződésszerű teljesítését.
- 4.6. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vállalkozó az 1.2 pontban meghatározott feladatait nem, vagy nem megfelelően, vagy nem határidőre teljesíti, és ennek eredményeként akár az Ingatlanok tulajdonosával, akár az Üzemeltetővel szemben közigazgatási, vagy egyéb bírság kerül jogerősen kiszabásra, úgy annak összegét a Vállalkozó köteles megtéríteni az Üzemeltetőnek, annak írásbeli felhívásától számított 5 (öt) napon belül.

V. SZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSE

- 5.1. A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződést a határozott idő lejárta előtt egyik fél sem jogosult rendes felmondással megszüntetni, kivéve az 5.2. pontban írt esetet.



- 5.2. Üzemeltető a Kbt. 125. § (5) bekezdés előírása alapján jogosult és egyben köteles a szerződést írásban felmondani – ha szükséges olyan határidővel, amely lehetővé teszi, hogy a szerződéssel érintett feladata ellátásáról gondoskodni tudjon – ha:
- a Vállalkozóban közvetetten vagy közvetlenül 25%-ot meghaladó tulajdoni részesedést szerez valamely olyan jogi személy vagy személyes joga szerint jogképes szervezet, amely tekintetében fennáll a Kbt. 56. § (1) bekezdés k) pontjában meghatározott valamely feltétel.
 - a Vállalkozó közvetetten vagy közvetlenül 25%-ot meghaladó tulajdoni részesedést szerez valamely olyan jogi személyben vagy személyes joga szerint jogképes szervezetben, amely tekintetében fennáll a Kbt. 56. § (1) bekezdés k) pontjában meghatározott valamely feltétel.

A jelen pont szerinti felmondás esetén Vállalkozó a szerződés megszűnése előtt már teljesített szolgáltatás szerződésszerű pénzbeli ellenértékére jogosult.

- 5.3. Bármelyik fél jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani amennyiben a másik fél jelen szerződésből eredő kötelezettségeit megszegi (rendkívüli felmondás). Felek rögzítik, hogy Üzemeltető különösen, de nem kizárólagosan az alábbi esetekben jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani:
- Vállalkozó az 1.2 pontban meghatározott feladatait nem teljesíti, nem határidőre teljesíti vagy hibásan teljesíti.
 - Vállalkozó végelszámolási eljárás, felszámolási eljárás, kényszertörlési eljárás hatálya alá került.
 - Vállalkozó az Ingatlan(oka)t rongálja, abban/azokban kárt okoz.
 - Vállalkozó a 4.6. pontban írt fizetési kötelezettségének nem tesz eleget.
 - Megrendelő részéről, ha az érdekeltsége megszűnik, vagyis az objektum üzemeltetést az MNV Zrt visszavonja.
- 5.4. Felek megállapodnak, hogy Vállalkozó a jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a jogviszony megszűnésétől számított 5 (öt) munkanapon belül köteles az Ingatlanok területéről levonulni.

VI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 6.1. Üzemeltető és Vállalkozó kijelentik, hogy Magyarországon bejegyzett és működő gazdasági társaságok, így szerződéskötési képességüket jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem is korlátozzák.
- 6.2. Felek megállapodnak abban, hogy mindenfajta értesítést írásban ajánlott, tértivevényes postai levélben, e-mailben, faxon lehet megtenni. Az írásbeli értesítés megérkezettnek tekintendő
- személyes kézbesítés esetén a címzettnek történő átadáskor, amikor a címzett képviselője az átvételt megerősíti vagy megtagadja;
 - postán vagy futárszolgálattal történő kézbesítés esetén a címzettnek történő átadáskor, amikor a címzett képviselője az átvételt megerősíti, vagy megtagadja;
 - postán való kézbesítés esetén a postára adástól számított 10. napon, ha a küldemény „címzett ismeretlen”, „elköltözött”, „a cím elégtelen”, „nem kereste” vagy hasonló megjegyzéssel érkezik vissza;
 - emailben vagy telefaxon történt küldés esetén az elküldést követő munkanapon.

6.3. A Felek megállapodnak, hogy a részükre küldött értesítéseket, amennyiben azok a jogviszony megszüntetésére, meghosszabbítására, vagy szankció kilátásba helyezésére vagy szankció érvényesítésére vonatkoznak, kizárólag postai úton tértivevényes ajánlott levélben lehet közölni a másik féllel.

6.4. Kapcsolattartók::

Üzemeltető:

kapcsolattartó: Kovács György menedzser
e-mail: kovacs.gyorgy@kiving.hu
fax: 209-0404/tel.: 209-0400
mobil: 06-30-540-8418
postai cím: 1117 Budapest, Fehérvári út 70

Vállalkozó:

kapcsolattartó: Brindza Gábor ügyvezető
e-mail: bazis.bazis@gmail.com
telefon: +36 30 617 8645
postai cím: 2721 Pilis, Mátyás király u. 1.

6.5. A jelen szerződés bármilyen módosítása, kiegészítése vagy megszüntetése kizárólag írásban történhet a Kbt. vonatkozó rendelkezéseinek betartásával.

6.6. Ha a jelen szerződés bármelyik rendelkezése érvénytelen vagy érvénytelenné válna, a jelen szerződés egyéb rendelkezései továbbra is hatályosak és érvényesek maradnak. Ebben az esetben a szerződő Felek olyan megállapodásra kell, hogy jussanak, amely leginkább megfelel az érvénytelenné vált rendelkezés eredeti céljának. Amennyiben a Felek valamelyik rendelkezésnek nem tesznek eleget, ez nem tekinthető jogfeladásnak. Nem minősül jogfeladásnak az sem, ha valamelyik fél szerződésszegés tekintetében elnéző, béketűrő magatartást tanúsít.

6.7. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Magyarország mindenkor jogszabályait tekintik irányadónak.

A jelen szerződést a Felek – elolvasást és együttes értelmezést követően - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.

Budapest, 2016. január 11.

KIVING KFT.

Képviseli: Puhár Ádám Balázs ügyvezető
önállóan

ÜZEMELTETŐ

KIVING 1117 BUDAPEST
FEHÉRVÁRI ÚT 70.
ADÓSZÁM:
12685776-2-43
11.
INGATLANCÁZDALKODÓ ÉS
BERUHÁZÁSSZERVEZŐ KFT.

ÉPÍTŐ BÁZIS 2012 KFT.

Képviseli: Brindza Gábor ügyvezető önállóan

VÁLLALKOZÓ
Építő Bázis 2012 Kft.
2721 Pilis, Mátyás király u. 1.
Asz.: 23916092-2-13
PB: 10102237-11481400-01003003

1. számú melléklet Műszaki leírás

I/A rész:

Az I/A részben megjelölt Ingatlanon

- az üzemeltetett épületek előtti járdaszakasz, valamint az ingatlanon belüli területek köztisztasági- és csúszásmentesítési tevékenységének ellátásával kapcsolatos tulajdonosi kötelezettségek teljesítése;
- kaszálás, gyom- és parlagfűirtás, kertgondozás;
- fák, bokrok metszése, veszélyes állapotú fák kivágása;
- 7 db transzformátor-állomás üzemeltetése.

I/B rész:

Az I/B részben megjelölt Ingatlanon

- a közösségi épületek és bérlő nélküli ingatlanok előtti járdaszakasz köztisztasági- és csúszásmentesítési tevékenységének ellátásával kapcsolatos tulajdonosi kötelezettségek teljesítése (ideértve a szóróanyagok díját is);
- az utcák, a közös használatú helyiségek és területek tisztántartása, megvilágítása;
- az üres, bérlő nélküli épületek szükség szerinti téliesítése;
- ivóvízhálózat üzemeltetése, szükség szerinti hibaelhárítás;
- az ivóvízhálózat almérőinek kéthavonta történő rendszeres leolvasása, bérlők közötti szétosztása és továbbszámlázásra történő előkészítése;
- kaszálás, gyom- és parlagfűirtás, kertgondozás a közterületeken, kertekben, parkokban, valamint az üres ingatlanok kertjeiben;
- fák, bokrok rendszeres metszése, veszélyes állapotú fák kivágása;
- szemétszállítás megszervezése (ideértve szükség szerinti mennyiségű hulladéktároló meghatározását, kukák kihúzását, adatszolgáltatást a szolgáltatási szerződés megkötéséhez)
- vízvezeték, szennyvízcsatorna, tűzivíz- és villamoshálózatok szekunder oldali rendszereinek karbantartása, a rendeltetésszerű használatot akadályozó problémák azonnali elhárítása;
- kisebb javítások, zárcserék, villamos kismegszakítók, világító berendezések fogyasztóinak cseréje, kerítésjavítások, tetőcserép-megcsúszások javítása;
- az Ingatlan területén található épületeken, szükség esetén építési, felújítási munkák végzése;
- osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan esetében szükség esetén a többi tulajdonos hozzájárulásának beszerzése (az elvégezendő munkákhoz és vagy építési/bontási engedélyhez stb.), valamint a tulajdonostársakra eső (beruházási stb.) költségek behajtása;
- élet-, baleset- és/vagy jelentős vagyoni kárt okozó veszélyhelyzetben az Üzemeltető haladéktalan értesítése mellett a kárenyhítés azonnali megkezdése és elvégzése;
- a kár-/veszélyelhárítást követően a biztosító előtti ügyintézés, amennyiben biztosításból fedezhető bekövetkezett a kár vagy annak egy része;

- a bérlők által a bérleményben végeztetni kívánt felújítási, korszerűsítési, komfortfokozat emelését célzó munkák esetén az Üzemeltető és a bérlő/használó közötti közvetítési feladatok ellátása, kezdeményezéseik véleményezése,
- az Ingatlant érintő bérleti szerződések megkötésében, módosításában és megszüntetésében történő közreműködés,
- közmű-fogyasztásmérők rendeltetésszerű használatának ellenőrzése, nem rendeltetésszerű használat esetén a szükséges intézkedésekről az Üzemeltető azonnali tájékoztatása;
- bérlői panaszügyek intézése,
- az esetlegesen észlelt jogcím nélküli beköltözés vagy szándékos károkozás, vandalizmus észlelése esetén az őrség és az Üzemeltető képviselőjének értesítése;
- az önkényes beköltözőkkel szembeni intézkedésben az Üzemeltetővel történő közreműködés,
- egyéb a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben, egyéb jogszabályban vagy bérleti szerződésben az Üzemeltető feladataként rögzített feladatok elvégzése,
- a közösségi épületekben – iskola, óvoda, művelődési ház, orvosi rendelő, stb. – az érintésvédelmi-, tűzvédelmi- és villámvédelmi felülvizsgálatok és szabályzatok elkészíttetése; kéményseprő-szakvélemény elkészíttetése.

2. számú melléklet
Helyszínrajzok

