

FŐVÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS
4. SZ. MÓDOSÍTÁSA

9-5/2021/Sz
T/150-1/2023

amely létrejött egyrészről a

(1) PM-TÉR6 Beruházásszervező és Lebonyolító Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

rövidített név: PM-TÉR6 Nonprofit Kft.
székhelye: 1014 Budapest, Szentháromság tér 6.
telephelye/központi ügyintézés helye: 1012 Budapest, Vérmező út 4.
cégjegyzékszám: 01-09-295883
adószáma: 25911952-2-41
számlaszáma: 10032000-00337452-00000017
Képviseli: Halmai Zoltán vezérigazgató
mint megrendelő (a továbbiakban: „Megrendelő”),

másrészről a

(2) WEST HUNGÁRIA BAU Építőipari Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

rövidített név: WEST HUNGÁRIA BAU Kft.
székhely: 2051 Biatorbágy, Vendel Park, Huber u. 1.
cégjegyzékszám: 13-09-115940
adószám: 11469830-2-44
számlaszáma: MKB Bank Nyrt. 10300002-33220774-00003285
Képviseli: Paár Attila ügyvezető
kamarai nyilvántartási szám: 34A25885 (Magyar Kereskedelmi és Iparkamara)

és a

(3) Garage Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

rövidített név: Garage kft.
székhely: 1088 Budapest, Múzeum utca 9. III. em. 16.
cégjegyzékszám: 01-09-262067
adószám: 10830640-2-42
számlaszáma: 10918001-00000090-48380004
képviseli: Szabó Zoltán ügyvezető
kamarai nyilvántartási szám: 11A07767 (Magyar Kereskedelmi és Iparkamara)

mint fővállalkozó (a továbbiakban: „Vállalkozó”),

a továbbiakban Megrendelő és Vállalkozó együttesen: **Felek** között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK

- A. A Felek a lefolytatott Közbeszerzési Eljárás (továbbiakban Eljárás) eredményeként 2021. április 13. napján fővállalkozási szerződést kötöttek egymással a Budapest I. kerület, Szentháromság tér 6. szám alatti épület homlokzat- és tetőrekonstrukciója, valamint a korszerű munkakörülményeket biztosító épületbelső megvalósítására irányuló beruházás kiviteli tervdokumentációjának elkészítése, engedélyezési valamint kivitelezési feladatainak ellátása tárgyában. A fővállalkozási szerződés 2021. május 06. napján hatályba lépett.

A fővállalkozási szerződést Felek 2021. december 15. napján az 1. számú Szerződés módosítással, 2022. március 30. napján a 2. számú Szerződés módosítással, 2022. szeptember 30. napján a 3. számú Szerződés módosítással módosították. (A továbbiakban a fővállalkozási szerződés és módosításai: „Szerződés”).

- B. A Szerződés 1. számú melléklete (Megrendelői Követelmények) új vállalkozói feladatként jelöli meg a Létesítmény reprezentatív, műemléki területeken kívüli részére is a teljes körű, beköltözésre kész (FIT OUT) szintű kiépítést az audiovizuális elemek, valamint a mobíliák tekintetében. A Létesítmény kiegészítő bútorozását és audiovizuális rendszerek részleges telepítését a használatbavételt követően a Közbeszerzési és Ellátási Főigazgatóság (KEF) végezte volna.

Az Európai Unió Tanácsának soros elnöki tisztét (továbbiakban: EU elnökség) 2024. július 1-től december 31-ig Magyarország tölti be, a rendezvényre 2023. április 26-án kijelölt helyszínek egyike a Szerződés tárgyát képező épület is. Az eredeti ütemezés és feladatkiosztás mellett az épület EU elnökségre való rendelkezésre állása a Szerződés keretei között csak nagy kockázatokkal biztosítható, figyelemmel arra a tényre, hogy a KEF - a 2023. május 3-án kelt levelében közölték szerint - az épület terv szerinti mobil bútorzattal, történő felszerelését teljes körűen nem látja biztosítotttnak.

Az épület - EU elnökségi szerep ellátása során elvárt- műszaki készsége a KEF nyilatkozata alapján nem biztosítható, ezért a kiemelt határidős és műszaki kockázat csökkentése érdekében a feladat komplexitásának figyelembevételével, az épület és berendezéseit egységes rendszerként kezelő, az egyes egymásra épülő feladatok megvalósításának egyazon gazdasági szereplő közreműködésével történő vizsgálatára is sor került. A különböző gazdasági szereplők általi feladatellátás elvégzéséből fakadó többlet határidős kockázatok jelentősen csökkenthetők, kizárhatók az egyes munkafolyamatok (kivitelezés befejező munkálatai, bútorozás, audiovizuális technika) egy szerződés keretében történő megvalósításával, miközben munkavédelmi, garanciális, organizációs és vagyoni védelmi előnyei is jelentősek. A fenti változások következtében a műszaki átadás - átvételi eljárás időpontja, így a Befejezés határideje módosul, de az épület minden tekintetben kész állapotának megvalósulásakor (teljeskörű bútorozás, az AV-technika teljeskörű beépítését követően) mind az EU elnökségi, mind a napi feladatok ellátása tekintetében időben kezdődhet meg a felhasználó PM és a társszervezetek beköltözése.

- C. A Pénzügyminisztérium beköltözését előkészítő fenti – bútorozási és egyéb - feladatok kivitelezési időszakban történő megvalósulása, a Műszaki Átadás-átvételének, illetve az EU elnökségi helyszínként való megjelenése kezdetének időbeli közelsége, a Műszaki Átadás-átvétel időpontját követő 120 napos időszakban az üzemeltetés-támogatási feladatok korlátozottsága (pl. hűtési és fűtési rendszerek) a Beüzemelési Időszak és az abban tervezett munkák felülvizsgálatát tették szükségessé.
- D. A Pénzügyminisztérium létszáma és feladata az ajánlatadást és a Szerződés megkötését követően több alkalommal megváltozott, ennek körében 2023. első félévében felmerült új elem, hogy a Pénzügyminisztérium irányítása alatt álló háttérintézmény, az Államadósság Kezelő Központ (ÁKK) is a Szerződés tárgyát képező épületbe költözik. Ez a körülmény közvetlenül kihat a Szerződéses műszaki tartalomra is.

- E. Az EU elnökségi helyszínné történő kijelöléssel a KEF feladatellátással kapcsolatos levelével, továbbá a Pénzügyminisztérium szervezeti változásával, a háttérintézmény beköltözésével kapcsolatos körülmények az eljárás előkészítésekor és a Szerződés megkötésekor a Felek számára kellő gondossággal eljárva nem voltak előre láthatók.

Felek rögzítik, hogy ezen előre nem látható körülmények felmerülése miatt a Szerződésben meghatározott műszaki tartalom megváltoztatása (a továbbiakban: „Módosított Műszaki Tartalom”), továbbá a Beüzemelési Időszak Munkáinak módosítása vált szükségessé. A műszaki tartalom változására, bővülésére irányuló munkák ellenértéke figyelembevételével a Vállalkozási Díj módosítása (növekedése) vált szükségessé.

A Felek megállapították, hogy fentiekre tekintettel szükségessé vált a Költségvetési Összesítő vonatkozó részeinek módosítása, továbbá a Szerződés részét képező Műszaki Ütemterv és a Megrendelői Ütemterv módosítása is.

- F. Fentiekre tekintettel Felek a Szerződést a jelen okiratban (a továbbiakban: **4. számú Szerződésmódosítás**) foglaltak szerint módosítják.

1. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS TÁRGYA

- 1.1. **A Módosított Műszaki tartalom rögzítése:** A Módosított Műszaki Tartalom leírását, az arra vonatkozó követelményeket Felek a jelen Szerződésmódosítás **1. számú mellékleteként** csatolják. Felek **2. számú mellékleteként** csatolják a Munkák megváltozott műszaki tartalmához tartozó Költségvetési Összesítő vonatkozó részét. A módosítás szükségessé teszi a Műszaki Ütemterv módosítását, mely módosított melléklet a jelen **4. számú Szerződésmódosítás** aláírását követő 30 naptári napon belül **3. számú mellékleteként** kerül csatolásra.

A Módosított Műszaki Tartalomban foglaltak megvalósítása, a Befejezési Határidő szükséges mértékű módosítását teszik szükségessé. A jelen **4. számú Szerződésmódosítás 4. számú mellékleteként** csatolt - a változásokkal egységes szerkezetbe foglalt - Megrendelői Ütemtervben a Befejezési Határidő módosításán túlmenően a jelen **4. számú Szerződésmódosításban** meghatározott Módosított Műszaki Tartalom tekintetében új részhatáridő is meghatározásra került, továbbá a Beüzemelési Időszak is módosult.

- 1.2. **A Vállalkozási díj növekedése:** A Felek megállapodnak, hogy a jelen **4. számú Szerződésmódosítás** alapján a Vállalkozási Díj **4.409.000.000,-Ft + ÁFA, azaz négy milliárd-négy száz kilencmillió forint plusz általános forgalmi adó** összeggel emelkedik, ennek megfelelően a Szerződés 11.1.1. és 11.1.2. pontjai az alábbiakra módosulnak:

11.1. 1.A Vállalkozót a jelen Szerződés szerint nyújtott teljesítésének ellenértékeként megillető Vállalkozási Díj fix átalánydíj, nettó 60.921.187.756 Ft, -Ft + ÁFA, azaz hatvanmilliárd-kilencszázhuszonegymillió-egyszáznyolcvanhétezer-hétszázötvenhat forint plusz általános forgalmi adó.

11.1.2.A Vállalkozási Díj a jelen Szerződés szerint elvégzendő egyes részfeladatokat tekintetében az alábbiak szerint tevődik össze:

- a) A Tervezési Feladatokra és minden ehhez kapcsolódó szolgáltatásra eső ellenérték, továbbá a Megrendelőnek biztosított felhasználási jogok ellenértékének (a „Tervezési Díjrész”) összege nettó 588.859.026,-Ft + ÁFA, azaz ötszáznyolcvannyolcmillió-nyolcszázötvenkilencezer-huszonhat forint plusz általános forgalmi adó. Ebből a felhasználási jogok ellenértéke a Tervezési Díjrész 10 %-a.
- b) A Kivitelezési Munkákra és minden ehhez kapcsolódó szolgáltatásra eső ellenérték (a „Kivitelezési Díjrész”) összege nettó 60.145.860.925 Ft,-Ft + ÁFA, azaz - hatvanmilliárd-egyszáznegyvenötmillió-nyolcszázhatvanezer-kilencszázhuszonöt forint plusz általános forgalmi adó.
- c) A Beüzemelési Időszak Munkáira és minden ehhez kapcsolódó szolgáltatásra eső ellenérték (a „Beüzemelési Díjrész”) nettó 186.467.805,-Ft + ÁFA, azaz egyszáznyolcvanhatmillió-négyszázhatvanhétezer-nyolcszázöt forint plusz általános forgalmi adó.

- 1.3. A Beüzemelési Díjrész megfizetése: A Felek megállapodnak, hogy a Beüzemelési Időszak meghosszabbodására tekintettel a Beüzemelési Díjrész megfizetésével kapcsolatos, a Szerződés 11.2.1. c.) pontja szerinti rendelkezést az alábbiak szerint állapítják meg

11.2.1. c.) A Beüzemelési Díjrész összege havonta, teljesítési igazolás alapján illeti meg Vállalkozót, az alábbiak szerint: a Beüzemelési Díjrészt tartalmazó részszámlák az Építési Terület visszaadása hónapját követően, a Beüzemelési Díjrész 60 %-ának egyhavi mértékéig terjedően havi átalány, további, legfeljebb 40%-ának mértékéig Megrendelő üzemeltetési időszakhoz igazodó egyedi megrendeléseinek teljesítésének elfogadása esetén kerül megfizetésre. Az egyedi megrendelések egyes tételeinek alapját az Árazott költségvetés, illetve abban az egyes munkanemekhez rendelt költség tételek képezik.

II. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 2.1. Felek megállapítják, hogy az Előzmények B.-E. pontjai alapján meghatározott és az 1. számú mellékletben részletezett Módosított Műszaki Tartalom, illetőleg ezekkel összefüggésben a Vállalkozási Díj módosulás, ennek következtében pedig a Költségvetési Összesítő vonatkozó részeinek módosítása, továbbá a Műszaki Ütemterv és a Megrendelői Ütemterv módosítása megfelel a Kbt. 141.§ (4) bek. c.) pontban foglaltaknak és megalapozza jelen 4. számú Szerződésmódosítást.

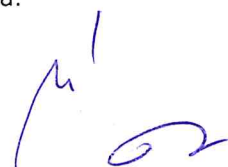
Ezen módosítást olyan körülmények tették szükségessé, amelyeket a Felek kellő gondossággal eljárva nem láthattak előre, a módosítás nem változtatja meg a Szerződés általános jellegét, valamint az ellenérték változása nem haladja meg az eredeti szerződéses ellenérték 50 %-át. Az ezen a jogcímen végrehajtott módosításokhoz kapcsolódó ellenértékváltozás összege: 4.409.000.000,-Ft, azaz négy milliárd-négyszázkilencmillió forint, mely az eredeti szerződéses ellenérték 8,11 %-a. Felek rögzítik, hogy ezen a jogcímen egymást követően több, egymással nem összefüggő körülmény miatt felmerült módosításra került sor és az egymást követő módosítások nem célozzák a 141. § (4) bekezdés c) pontjában foglaltak megkerülését.

- 2.2. A Felek rögzítik továbbá, hogy a Szerződés alapján a Vállalkozót terhelő jótállási és szavatossági kötelezettségek a Módosított Műszaki Tartalom tekintetében is irányadóak. A Teljesítési Biztosíték alapja a Szerződés 10.2.2. és 10.3.2. pontjában meghatározottak figyelembevételével a jelen 4. számú Szerződésmódosítás erejénél fogva a módosított 11.1.1. pontban foglalt és a 11.1.2. pontban részletezett Vállalkozási díj. Ennek figyelembevételével Vállalkozó köteles a megemelt összegű, a jelen 4. számú Szerződés-módosítással módosított Megrendelői Ütemtervben meghatározott Befejezési határidőt alapul vevő lejáratí határidővel kiállított Teljesítési Biztosítékot jelen 4. számú Szerződésmódosítás aláírását követő 15 naptári napon belül Megrendelőnek benyújtani.

A jótállási biztosíték alapja a jelen 4. számú Szerződésmódosítás erejénél fogva a módosított 11.1.2. pontban részletezett, az 1. sz melléklet 1. pontjában rögzített feladat jótállási időszakban nyújtott többlétszolgáltatásai miatt annak díjával csökkentett Vállalkozási díj. A Módosított Műszaki Tartalom Terveinek szerzői és felhasználási jogaival kapcsolatos részletes rendelkezéseket e Szerződés 25. fejezete tartalmazza.

Vállalkozó kötelezi magát, hogy a Szerződés 15. Fejezetében meghatározott Biztosítások a Módosított Műszaki Tartalom tekintetében is fedezetet biztosítanak, erre tekintettel Vállalkozó köteles a módosult Befejezési Határidőre tekintettel módosított biztosítási kötvényt Megrendelő számára jelen 4. számú Szerződésmódosítás aláírását követő 15 naptári napon belül benyújtani. Felek rögzítik, hogy jelen 4. számú Szerződésmódosítás a Szerződés 11.1.3. pontja alapján igénybe vett Előleg összegét, elszámolását és a 10.1. pontban szabályozott Előlegvisszafizetési Biztosíték összegét és feltételeit nem érinti.

- 2.3. A Szerződés teljesítési időszaka alatt a jogszabályi környezet változott az építési beruházások megvalósítására kötött szerződések módosításának kezdeményezéséről szóló 13/2023. (I. 24.) Korm. rendelet, valamint az e rendelet szerinti szakvélemény kiadásának részletes szabályairól szóló 4/2023. (II. 23.) ÉKM rendelet kihirdetésével. Felek rögzítik, hogy a Korm. rendelet szerint megállapítandó, rendes üzleti kockázat mértékét meghaladó költségnövekménnyel kapcsolatosan a szerződésmódosítási tárgyalásokat megkezdik, a Korm. rendeletben foglalt rendelkezések figyelembe vételével.
- 2.4. Jelen 4. számú Szerződésmódosítás egyéb tekintetben a Szerződést nem érinti, a Szerződés többi pontja, rendelkezése továbbra is hatályában fennmarad. Jelen 4. számú Szerződésmódosításban nagy kezdőbetűvel írt szavak és kifejezések a Szerződésben meghatározott jelentéssel bírnak.
- 2.5. A jelen 4. számú Szerződésmódosítás főszövegében és a mellékletében foglaltak közötti bármely ellentmondás esetén a főszövegben foglaltak az irányadók.
- 2.6. Felek képviselői kijelentik, hogy jelen 4. számú Szerződésmódosításban foglalt megállapodásaik megkötésére teljes körű jogosultsággal és felhatalmazással rendelkeznek.
- 2.7. A jelen 4. számú Szerződésmódosításban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.
- 2.8. Jelen 4. számú Szerződésmódosítás a Felek általi aláírásának napján lép hatályba.



Felek jelen 6 számozott oldalból és 4 mellékletből álló Szerződésmódosítás 6 (hat) eredeti példányát – elolvasás és értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Módosított Műszaki Tartalomváltozások összefoglaló leírása
2. sz. melléklet: a Munkák megváltozott műszaki tartalmához tartozó Költségvetési Összesítő kivonata
3. sz. melléklet: Módosított Műszaki Ütemterv (aláírástól számított 30 naptári napon belül kerül csatolásra)
4. sz. melléklet: Módosult Megrendelői Ütemterv

Budapest, 2023. 07. 21.

PM-TÉR6 Nonprofit Kft.
1014 Budapest, Szentháromság tér 6.
Cégjegyzékszám: 01-09-295883
Adószám: 23911952-2-41

PM-TÉR6 Beruházásszervező és
Lebonyolító Nonprofit Korlátolt
Felelősségű Társaság Megrendelő
Képv.: Halmai Zoltán vezérigazgató

Budapest, 2023. 07. 21.

Garage Kft.
1088 Budapest
Múzeum utca 9.
Adószám:
10830640-2-42

Garage Ingatlanfejlesztő Korlátolt
Felelősségű Társaság
Vállalkozó
Képv.: Szabó Zoltán ügyvezető

Budapest, 2023. 07. 26.

WEST HUNGÁRIA BAU KFT.
Székhely: H-2051 Bátorbény
Vendel Park, Huber u. 1.
Telefon: (+36) 23 / 532-730
Fióktelep: H-9027 Győr, Ipari Park
Juharfa u. 11.
Telefon: (+36) 96 / 511-350
Adószám: 11469530-2-44

WEST HUNGÁRIA BAU Építőipari Szolgáltató
Korlátolt Felelősségű Társaság
Vállalkozó
Képv.: Paár Attila ügyvezető

Kapják: 2 pld. Megrendelő, 4 pld. Vállalkozó

(Handwritten mark)