

FŐVÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS
6. SZ. MÓDOSÍTÁSA

1/102-3/2024
9-7/2024

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: 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, Bródy Sándor utca 14. I. em. 3. a.
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 Szerződésmódosítással, 2022. március 30. napján a 2. számú Szerződésmódosítással, 2022. szeptember 30. napján a 3. számú Szerződésmódosítással, 2023. július 26-án a 4. számú Szerződésmódosítással, 2024. március 25-én pedig az 5. számú Szerződésmódosítással módosították. (A továbbiakban a fővállalkozási szerződés és módosításai: „Szerződés”).

- B. Szerződés 4. számú és 5. számú módosításában Felek rögzítették, hogy 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 folytattak, a Korm. rendeletben foglalt rendelkezések figyelembe vételével.

Vállalkozó a fentiek figyelembevételével 2024. május 7. napján a fenti rendeletekre hivatkozva szerződésmódosítási kezdeményezést nyújtott be Megrendelőhöz. Jelen módosítás mellékletét képezi (fizikailag nem kerül csatolásra) a Vállalkozó által a Megrendelőhöz benyújtott szerződésmódosítási kezdeményezés, amely tartalmazza a szerződésmódosítás keretében érvényesíteni kívánt többletköltséget. A szerződésmódosítási kezdeményezés kizárólag a 2022. március 1. napjától 2024. április 30. napjáig ellátott kivitelezési feladatok költségeit rögzíti.

Megrendelő a szerződésmódosítási kezdeményezésben foglaltakat megvizsgálta, és az abban foglaltakat kellően alátámasztottnak találta, elfogadja, hogy a Szerződés pénzügyi, gazdasági egyensúlya a szerződéskötést követően bekövetkezett, a szerződő Feleken kívül álló és általuk előre nem látható piaci körülmények változása miatt a Vállalkozó terhére a rendes üzleti kockázat mértékét jóval meghaladóan megbomlott. Megrendelő a szerződésmódosítási kezdeményezésben foglaltakkal egyezően 2024. május 14. napján a 13/2023. (I. 24.) Korm. rendelet szerinti szakvélemény kiadását kérte az építésgazdaságért felelős minisztertől. A kérelemben az árváltozásból következő, a többletköltség 50%-ának megfelelő, de a Vállalkozási Díj 15%-át meg nem haladó érvényesíteni kívánt vállalkozói többletigény nettó 7.903.805.199, -Ft + ÁFA azaz hétmilliárd-kilencszázhárommillió-nyolcszázötezer-egyszázkilencvenkilenc forint + ÁFA értékben került meghatározásra. A fentebb megjelölt rendeletek alapján a szakvélemény kiadása folyamatban van.

A Szerződés gazdasági egyensúlyának helyreállítása érdekében Megrendelő alapítójánál kezdeményezte a Beruházás megvalósításához szükséges kötelezettségvállalási keret összegének módosítását.

A Felek rögzítik, hogy a Szerződés gazdasági egyensúlyának a helyreállítása, a szerződéses egyenértékűség fenntartása érdekében a szakvéleményben foglalt, de legfeljebb a kérelemben szereplő költségnövekmény összegével és a Beruházás megvalósításához szükséges kötelezettségvállalási keret összegének módosításának rendelkezésre állásához kötött függő hatállyal a Vállalkozási Díjat a jelen okiratban módosítani (a továbbiakban: 6. számú Szerződésmódosítás) kívánják. A Vállalkozási Díj jelen szerződésmódosításban kizárólag ezen ok miatt változik.

- C. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a Szerződésben foglalt egyes – 1. számú és 4. számú szerződésmódosítással rendezett -, a Beüzemelési Időszak munkáinak elszámolására vonatkozó rendelkezéseket harmonizálják, illetve technikai jelleggel pontosítják.
- D. Felek rögzítik, hogy a Szerződés a jelen Szerződésmódosítás aláírásakor hatályos és teljesítése folyamatban van.
- E. Fentiekre tekintettel Felek a Szerződést a jelen okiratban (a továbbiakban: 6. számú Szerződésmódosítás) foglaltak szerint módosítják.

1. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS TÁRGYA

- 1.1. A Vállalkozási Díj növekedése: Felek megállapodnak abban, hogy a Vállalkozási Díjnak a Szerződés 11.1. pontjában meghatározott összegét, illetőleg a Vállalkozási Díjon belül a Szerződés 11.2.1. b.) pontjában meghatározott Kivitelezési Díjrész összegét az Előzmények B. pontjában megjelölt szakvéleményben meghatározott összegnek, de legfeljebb az Előzmények B. pontjában meghivatkozott, Megrendelő szakvélemény kiadása iránti kérelmében megjelölt összegnek megfelelően megemelik.
- 1.2. A Beüzemelési Időszakban végzett munkák elszámolásával összefüggésben - igazodva a Szerződés 11.2.1.c.) pontjában foglalt rendelkezéshez - Felek a Szerződés 11.3.1. pontját az alábbiak szerint állapítják meg:

„11.3.1. A Vállalkozó a Szerződés szerint a Beüzemelési Időszakban elvégzett feladatairól a 11.2.1 c.) pontban foglaltaknak megfelelően havonta, a tárgyhónapot követő hónap 5. naptári napjáig-köteles benyújtani a teljesítés igazolás iránti kérelmét a Megrendelő Általános Megbízottja részére.”

- 1.3. A Beüzemelési Díjrész egyedi megrendelésinek árképzésére vonatkozó rendelkezés (a Szerződés 11.2.1. c.) pontjának utolsó mondata) alábbiak szerint kerül módosításra, tekintettel arra, hogy az Árazott költségvetés aktualizálására vonatkozó kötelezettség az 1. számú szerződésmódosítás erejénél fogva hatályon kívül helyezésre került, továbbá arra, hogy a beüzemelési feladatok egyedi megrendeléseai aktuális árszinten történnek:

„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 megrendeléseai teljesítésének elfogadása esetén kerül megfizetésre. Az egyedi megrendelések egyes tételeinek alapját a Szerződés 21.14. pontja szerinti árképzéssel megvalósuló ajánlat képezi.”

II. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 2.1. Felek rögzítik, hogy a Szerződés Előzmények fejezetének B. pontján alapuló és jelen Szerződésmódosítás 1.1. pontjában részletezett rendelkezések módosítására a Kbt. 197. § (1) bekezdésében rögzítetteknek megfelelően a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pontjában meghatározott jogalap fennállására tekintettel kerül sor.

Az építési beruházások megvalósítására kötött szerződések módosításának kezdeményezéséről szóló 13/2023. (I. 24.) Korm. rendelet célja az építőanyagok és beépítésre kerülő építőipari termékek, valamint az azok beépítésével kapcsolatos költségek és díjak kezelésének egyszerűbbé, egységesebbé tétele a megkötött szerződésekben.

A rendelet értelmében a szerződés módosítása a rendes üzleti kockázat mértékét meghaladó költségnövekmény esetén kezdeményezhető.

A jelen szerződés módosítása a kérelemben foglalt, a 4/2023. (II. 23.) ÉKM rendelet 1. sz. mellékletében szereplő anyagok termékek és szolgáltatások rendes üzleti kockázatot meghaladó többletköltségének legfeljebb 50%-os átvállalását célozza.

A háború kitörése után az alapanyag árak, az építőipari anyag- és termékárak világszerte napi szintű gyors emelkedésbe kezdtek, a drágulás előre nem látható módon, a kalkulálhatót messze meghaladó mértékben növelte és növeli a jelen Szerződés teljesítéséhez szükséges kivitelezői költségeket. Az árakat az is növelte, hogy az építőipari termelést ellátó ellátási láncok fizikálisan megszakadtak, illetve akadályokkal terheltté váltak (szankciók, kereskedelmi korlátozások). További áremelkedési hatást jelentett az energiaárak és a munkadíj költségek emelkedése.

Mindezeket az is alátámasztja, hogy a kérelemben bemutatott, a KSH Hivatali épületek építésére vonatkozó termelői árindex a Szerződés időtartamát érintően mintegy 30%-os többletet mutat az időszak végére a szerződéskötéskor várható áremelkedés mértékével szemben.

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 ezen a jogcímen végrehajtott módosításhoz kapcsolódó ellenértékváltozás maximális összege nettó 7.903.805.199,-Ft, azaz hétmilliárd-kilencszázhárommillió-nyolcszázötezer-egyszázkilencvenkilenc forint nem haladja meg az eredeti szerződéses ellenérték 50 %-át (27.189.354.709,-Ft, azaz huszonhétmilliárd-egyszáznyolcvankilencmillió-háromszázötvennégyezer-hétszázkilenc forint), továbbá a 13/2023. (I. 24.) Korm. rendelet 2. § (5) bekezdésében meghatározottak szerint az eredeti szerződéses érték 15%-át (8.156.806.413,-Ft, azaz nyolcmilliárd-egyszázötvenhatmillió-nyolcszázhaty-ezer-négyszázötvenhárom forint).

- 2.2 A Felek rögzítik továbbá, hogy az Előzmények fejezetének C. pontján alapuló és jelen Szerződésmódosítás 1.2. és 1.3. pontjaiban részletezett módosítások nem tekintendők lényeges módosításoknak, nem határoznak meg az eredeti szerződéses feltételektől lényegesen eltérő érdemi feltételeket, nem változtatják meg a Szerződés általános

jellegét és illeszkednek a Szerződés jellegéhez, valamint nem változtatják meg a Szerződés gazdasági egyensúlyát a Vállalkozó javára, így e körben a szerződésmódosításra a Kbt. 141.§ (6) bekezdése alapján kerül sor és nem vonja maga után új közbeszerzési eljárás lefolytatásának kötelezettségét. Felek nyilatkoznak arról is, hogy a tárgyi módosítások az eljárást megindító felhívásban meghatározott feltételek kritériumaira hatással nincsenek. Erre tekintettel megállapítható, hogy a módosítások nem határoznak meg olyan feltételeket, amelyek, ha szerepeltek volna a szerződéskötést megelőző közbeszerzési eljárásban, az eredetileg részt vett ajánlattevőkön kívül más ajánlattevők részvételét vagy a nyertes ajánlat helyett másik ajánlat nyertességét lehetővé tették volna.

- 2.3. A Teljesítési Biztosíték mértéke nem változik, figyelembe véve, hogy a 13/2023. (I. 24.) Korm. rendelet 2.§ (6) bekezdés a) pontja szerint a rendes üzleti kockázat mértékét meghaladó, átvállalt költségnövekedés megtérítése a végszámlával együtt valósul meg, így a Teljesítési Biztosíték összegének változatlansága nem hozza kedvezőbb helyzetbe a Vállalkozót. A Jótállási Biztosíték alapja a jelen 6. számú Szerződésmódosítás erejénél fogva a módosított Vállalkozási díj. Figyelemmel arra, hogy a Jótállási Biztosíték nyújtásának szerződésben rögzített határideje a műszaki átadás-átvétel lezárása, Felek rögzítik, hogy a Jótállási Biztosítékot Vállalkozó az eredeti mértékig az eredeti határidőben, a módosulásnak megfelelő mértéket pedig legkésőbb a Végszámla megfizetéséig köteles nyújtani. Felek rögzítik továbbá, hogy jelen 6. számú Szerződésmódosítás az igénybe vett Előleg összegét, elszámolását és az Előlegvisszafizetési Biztosíték összegét és feltételeit nem érinti.

- 2.4. Jelen 6. számú Szerződésmódosítás hatályba lépése (Szakaszos és részleges hatályba lépés):

2.4.1. A Megrendelő tájékoztatja a Vállalkozót, hogy a jelen Szerződésmódosítás aláírásának időpontjában még nem rendelkezik a jelen szerződésmódosításban meghatározottak szerinti Vállalkozói Díj emelés teljesítéséhez szükséges forrással. Erre tekintettel a jelen Szerződés Vállalkozási Díjemelést érintő részei (Szerződés Előzmények B. pontján alapuló és jelen Szerződésmódosítás 1.1. pontja) hatálybalépése mindaddig felfüggesztésre kerül, míg a jelen Szerződésmódosítás szerinti fizetési kötelezettségei teljesítéséhez a szükséges forrás a költségvetésből biztosításra nem kerül a Megrendelő számára.

Amennyiben a szükséges forrás a Megrendelő részére nem kerül allokálásra, a Szerződésmódosítás Vállalkozási Díjat érintő részei nem lépnek hatályba. A hatálybalépés elmaradása miatt a Vállalkozó a Megrendelővel szemben semmiféle igényt nem érvényesíthet. A fentiekben foglaltak ellenére a Megrendelő bármikor jogosult arra, hogy egyoldalú nyilatkozattal a Szerződésmódosítás Vállalkozási Díjat érintő részeit hatályba léptesse, ha diszkrecionális jogkörében eljárva – saját költségvetésén belüli átcsoportosítás vagy egyéb megoldás útján – úgy ítéli meg, hogy a Vállalkozói Díjemelés teljes fedezetét biztosítani tudja.

A Szerződésmódosítás Vállalkozási Díjat érintő részei a Megrendelő írásbeli egyoldalú jognyilatkozatának Vállalkozóval való közlésének napján lépnek hatályba. Amennyiben a hatálybalépés feltételei (forrás rendelkezésre állása és a Megrendelő hatálybaléptető

nyilatkozatának közlése) a jelen Szerződés aláírását követő 150 (egyszázötven) napon belül nem teljesülnek, – a Felek eltérő megállapodásának hiányában – a Szerződésmódosítás Vállalkozási Díjat érintő részei megszűnnek. Ebben az esetben a Vállalkozó a Megrendelővel szemben a fenti okból semmiféle jogcímen nem támaszthat igényt.

2.4.2. A jelen 6. számú Szerződésmódosítás egyéb (a Szerződés Előzmények B. pontján alapuló és jelen Szerződésmódosítás 1.1. pontjában részletezett Vállalkozási Díjemelésen túlmenő) rendelkezései a Felek általi aláírásának napján lépnek hatályba.

- 2.5. Jelen 6. számú Szerződésmódosítás egyéb tekintetben a Szerződést nem érinti, a Szerződés többi pontja, rendelkezése továbbra is hatályában fennmarad. Jelen 6. számú Szerződésmódosításban nagy kezdőbetűvel írt szavak és kifejezések a Szerződésben meghatározott jelentéssel bírnak.
- 2.6. A jelen 6. számú Szerződésmódosítás főszövegében és a mellékletében foglaltak közötti bármely ellentmondás esetén a főszövegben foglaltak az irányadók.
- 2.7. Felek képviselői kijelentik, hogy jelen 6. számú Szerződésmódosításban foglalt megállapodásaik megkötésére teljes körű jogosultsággal és felhatalmazással rendelkeznek.
- 2.8. A jelen 6. számú Szerződésmódosításban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Kbt., valamint a hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

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

Budapest, 2024. június „7.”


PM-TÉR6 Nonprofit Kft.
 1014 Budapest, Szenttháromság tér 6.
 Cégjegyzékszám: 01-09-295683
 Adószám: 25911952-2-41
 PM-TÉR6 Beruházásszervező és
 Lebonyolító Nonprofit Korlátolt
 Felelősségű Társaság Megrendelő
 Képv.: Halmai Zoltán vezérigazgató

Budapest, 2024. június „7.”


Garage Kft.
 1038 Budapest
 Bródy Sándor utca 14.
 Adószám: 10830640-2-42
 Garage Ingatlanfejlesztő Korlátolt
 Felelősségű Társaság
 Vállalkozó
 Képv.: Szabó Zoltán ügyvezető

Budapest, 2024. június „7.”


WEST HUNGÁRIA BAU KFT.
 Székhely: H-2051 Bialborbágy
 Vendel Park, Huber u. 4.
 Telefon: (+36) 23 / 532-730
 Fióktelep: H-9027 Győr, Ipart Park
 Juhász u. 11.
 Telefon: (+36) 96 / 511-360
 Adószám: 11489830-2-44
WHB GROUP
 48
 WEST HUNGÁRIA BAU Építőipari Szolgáltató
 Korlátolt Felelősségű Társaság
 Vállalkozó
 Képv.: Paár Attila ügyvezető

Kapják: 2 pld. Megrendelő, 4 pld. Vállalkozó

