



Bácsalmás Város
Polgármesterétől

..../2025.

Véleményező Bizottság:

Témafelelős: dr. Párczen Zoltán
igazgatási és jogi ügyintéző

Döntéshozatal módja:

Egyszerű szótöbbség

Melléklet: Kivitelezési szerződés tervezet

Tárgyalás módja:

Nyílt ülés

.....sz. Előterjesztés

**Bácsalmás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
2025. május 27. napján megtartandó rendes testületi ülésére.**

A Bácsalmás, Szent János u. 30. házszámú társasház ingatlan tetőszerkezetének felújítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Bácsalmás belterület 1288 helyrajzi számú, természetben Bácsalmás, Szent János u. 30. házszámon található lakóház, udvar művelési ágban nyilvántartott társasház ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) közös tulajdont képező tetőszerkezete a vonatkozó szakértői vélemény alapján rossz állapotú, beázik, időszerűvé vált a tetőhéjzat felújítása, korszerűsítése. Bácsalmás Város Önkormányzata az Ingatlan 350/1000 eszmei tulajdoni hányadával rendelkezik. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 38. § (2) bekezdése alapján: „Ha e törvény másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.” A Társasház közgyűlése a vonatkozó árajánlatok bekérését és összehasonlítását követően, a legkedvezőbb árajánlatot kiválasztva a felújítás elvégzéséről döntött. A kivitelezés I. ütemében a felújításhoz szükséges anyagok beszerzésére és a kapcsolódó előkészítő munkálatok elvégzésére kerülne sor. Bácsalmás Város Önkormányzata, mint a Társasház Ingatlan 350/1000 eszmei tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonosa -a Vállalkozó munkálatok egészére vonatkozó legkedvezőbb árajánlatára tekintettel- vállalná, hogy a kivitelezés zökkenőmentes elvégzése érdekében tulajdoni hányadának megfelelő arányos vállalkozói díjért a felújítás I. ütemére vonatkozóan kivitelezési szerződést köt vállalkozóval. A szerződés tárgyát képező munka vállalkozói díja (anyag és munkadíj): összesen bruttó 7.280.000 Forint, azaz hétmillió-kettőszáznyolcvanezer forint. A kapcsolódó kivitelezési szerződés tervezete az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és az alábbi határozati javaslatot **egyszerű**/minősített **többséggel** elfogadni szíveskedjenek!

Határozati javaslat:

Tárgy: A Bácsalmás, Szent János u. 30. házszámú társasház ingatlan tetőszerkezetének felújítása

Bácsalmás Város Önkormányzatának képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) úgy határoz, hogy Vállalkozóval (székhely:; cégjegyzékszám:) létrehozandó, Bácsalmás, Szent János u. 30. házszámon található Társasház építőipari kivitelezési munkálataira, tetőhéjázat felújítási munkálataira vonatkozó kivitelezési szerződést a mellékelt tervezet szerint változatlan formában elfogadja és jóváhagyja. A vállalkozói díjat, bruttó 7.280.000.-Ft. összeget a képviselő-testület Bácsalmás Város Önkormányzata 2025. évi költségvetésének terhére biztosítja. A képviselő-testület felhatalmazza Németh Balázs polgármestert a kivitelezési szerződés aláírására, a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: haladéktalanul

Felelős: Németh Balázs polgármester

Operatív felelős: dr. Párczen Zoltán igazgatási és jogi ügyintéző

A határozatról értesülnek:

- kivonattal:
 - 1. Patocskai Ibolya jegyző
 - 2. Horváth István Attila PBÜ osztályvezető
 - 3. dr. Párczen Zoltán igazgatási és jogi ügyintéző
 - 4. Vállalkozó (.....)

Bácsalmás, 2025. május 26.

.....
Németh Balázs
polgármester

KIVITELEZÉSI SZERZŐDÉS

(építőipari kivitelezési munkálatokra, tetőhéjazat felújítási munkálataira)

amely létrejött egyrészről:, székhely:,
képviselő:, adószám:, cégjegyzékszám:
....., bankszámlaszám:, mint Vállalkozó-továbbiakban: Vállalkozó-,

másrészről: Bácsalmás Város Önkormányzata, székhely: 6430 Bácsalmás, Gróf Teleki József utca 4.-8.,
képviselő: Németh Balázs polgármester, adószám: 15724320-2-03, ÁHTI azonosító: 733920,
bankszámlaszám: 51000015-10009990, mint Megrendelő-továbbiakban: Megrendelő között a mai
napon a következő feltételekkel:

Előzmények:

A Bácsalmás belterület 1288 helyrajzi számú (6430 Bácsalmás, Szent János u. 30. házszámú) lakóház, udvar művelési ágban nyilvántartott társasház ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) közös tulajdont képező tetőszerkezete a vonatkozó szakértői vélemény alapján rossz állapotú, beázik, időszerűvé vált a tetőhéjazat felújítása, korszerűsítése. A Társasház közgyűlése a felújítás elvégzéséről döntött. A kivitelezés I. ütemében a felújításhoz szükséges anyagok beszerzésére és a kapcsolódó előkészítő munkálatok elvégzésére kerül sor. Bácsalmás Város Önkormányzata, mint a Társasház Ingatlan 350/1000 eszmei tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonosa, a számú képviselő-testületi határozat alapján a munkálatok egészére vonatkozó legkedvezőbb árajánlatára tekintettel a kivitelezés I. ütemére vonatkozóan az alábbiakban állapodik meg Vállalkozóval:

1. Szerződés tárgya:

- 1.1. Megrendelő megrendeli, Vállalkozó elvállalja a Bácsalmás belterület 1288 helyrajzi számú (6430 Bácsalmás, Szent János u. 30. házszámú) lakóház, udvar művelési ágban nyilvántartott társasház ingatlan Építőipari kivitelezési munkálatait, tetőhéjazat felújítási munkáit a **Vállalkozó számú árajánlata szerint.**

2. Vállalkozói díj:

- 2.1. A szerződés tárgyát képező munka vállalkozói díja (anyag és munkadíj): összesen bruttó 7.280.000 Forint, azaz hétmillió-kettőszáznolcvanezer forint, amely egyösszegű átalányár.

3. Teljesítési határidő:

- 3.1. A munkavégzés megkezdésének határideje: 2025.....
3.2. Teljesítési határidő: 2025.....

4. Jogok és kötelezettségek

- 4.1. Vállalkozó az építési helyszínt megismerte, és a kivitelezési munka lefolytatására az ahhoz szükséges ismeretek birtokában vállalkozik.
4.2. Vállalkozó köteles a kivitelezés során gondoskodni a munkavédelmi és balesetvédelmi, tűzrendészeti és környezetvédelmi előírások betartásáról.
4.3. Vállalkozó köteles a szerződés értelmében a szerződés tárgya szerinti munkákat szerződésszerűen, teljeskörűen, műszakilag és minőségileg kifogástalan kivitelben, a

vonatkozó magyar előírásoknak, műszaki szabványoknak, valamint a technika mai állásának megfelelően, határidőben egy szakvállalat gondosságával elkészíteni, az ehhez esetlegesen szükséges hatósági engedélyeket beszerezni, illetve valamennyi egyéb szerződéses kötelezettségét szerződésszerűen teljesíteni. A Vállalkozó az előbbi, szerződésszerű megvalósítására vállalt kötelezettsége mellett kifejezett kötelezettséget vállal arra, hogy jóállási kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tesz. A Vállalkozó az elvégzett munkáért- az alvállalkozók teljesítését is beleértve -teljes eredményfelelősséggel tartozik.

- 4.4. Vállalkozó felelős minden olyan másra át nem hárítható kár megtérítéséért, melyet a szerződés tárgyát képező munka végzése során Megrendelőnek, vagy harmadik félnek okozott függetlenül attól, hogy a kárt harmadik fél a Megrendelővel szemben kívánja érvényesíteni.
- 4.5. Ha a Vállalkozó önhibáján kívülálló okok miatt nem tudja teljesíteni a szerződésben foglaltakat, erről haladéktalanul tájékoztatja levél formájában a Megrendelőt.
- 4.6. Vállalkozó felel a munka-, baleset-, tűz-, vagyon- és környezetvédelmi előírások betartásáért. Az esetlegesen bekövetkezett balesetek bejelentése, kivizsgálása, nyilvántartása a Vállalkozó feladata, illetve az erkölcsi és anyagi terhet a Vállalkozó viseli.
- 4.7. A kivitelezési munkálatok során keletkezett hulladékok kezelését az építési hulladék kezeléséről szóló jogszabály alapján kell biztosítani. A hulladék engedéllyel rendelkező kezelőhöz történő elszállítása a Vállalkozó feladata.
- 4.8. Vállalkozó kizárólag a vonatkozó szabványoknak megfelelő első osztályú minőségű, Megrendelő által jóváhagyott anyagokat jogosult beépíteni a kivitelezés során. Vállalkozó köteles továbbá a vonatkozó magyar jogszabályokat, hatósági előírásokat és szabványokat betartani.
- 4.9. Vállalkozó köteles a jogszabályban előírt feltételeknek megfelelően felelős műszaki vezetőt alkalmazni, akinek állandóan elérhetőnek kell lenni és a szükséges szakmai minősítéssel, valamint hasonló jellegű építmények kivitelezésében szerzett gyakorlattal kell rendelkeznie.
- 4.10. Vállalkozó a munkavégzés során olyan gépeket köteles üzemeltetni, amelyek az üzembe tartáshoz szükséges engedélyekkel rendelkeznek, kezelőik a szükséges képesítést megszerezték és amelyek a vonatkozó jogszabályokban előírt zajkibocsátási határértékeket nem haladják meg. A lakókörnyezetben végzett tevékenységek építési területén a munkavégzés a vonatkozó önkormányzati rendeletben előírt rendelkezések betartásával történhet.
- 4.11. Vállalkozó valamennyi munkarészletet fényképekkel köteles dokumentálni, amelyet a műszaki átadás-átvétel során Megrendelőnek átad.
- 4.12. Vállalkozó jogosult a jelen szerződésben meghatározott teljesítési időpontot megelőzően is teljesíteni (előteljesítés).
- 4.13. Vállalkozó jogosult a jelen szerződés tárgyát képező munka elvégzéséhez alvállalkozót igénybe venni azzal, hogy az igénybe vett alvállalkozóért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna.
- 4.14. Vállalkozó előzetes szakmai szemrevételezés alapján kijelenti, hogy a kivitelezéssel érintett ingatlan, annak felépítménye a kivitelezéshez szükséges, megfelelő statikai állapotban van, azon az árajánlat szerinti munkák szakszerűen elvégezhetőek.

- 4.15. A Vállalkozó a jelen vállalkozási szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy rendelkezik a kivitelezési munka elvégzéséhez szükséges valamennyi előírással, engedéllyel, tanúsítvánnyal.
- 5. A Megrendelő felel:**
- 5.1. Az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért.
- 5.2. Az építési munkaterület időpontig a Vállalkozó részére történő átadásáért.
- 5.3. Az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért.
- 5.4. A Megrendelő az építési műszaki ellenőri feladatok ellátásával
név:, lakcím:, telefon/fax:
....., e-mail: bízta meg.
- 6. A Vállalkozó feladata:**
- 6.1. Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor a Megrendelőtől az építési munkaterület átvétele.
- 6.2. Annak biztosítása, hogy az építési munkaterületen csak olyan személyek tartózkodjanak, akik a vállalkozói nyilvántartásban szerepelnek, illetve erre jogosultsággal rendelkeznek, és igazoltan részt vesznek a napi munkában, annak ellenőrzésében és irányításában.
- 6.3. Az építési munkák befejeztével az építési területről való levonulás végrehajtása.
- 7. Felelős műszaki vezető:**
- 7.1. Az építési munkaterületen végzett építési, szerelési munkát a Vállalkozó által kijelölt felelős műszaki vezető irányítja, aki ellátja a jogszabályban előírt feladatokat.
- 7.2. A Vállalkozó felelős műszaki vezetője:
név:
cím:
telefon/fax:
e-mail:
- 8. Pénzügyi elszámolás:**
- 8.1. A szerződés, az elszámolás és a kifizetés pénzneme magyar forint (HUF).
- 8.2. Elszámolás, számlázási ütemek:
Részszámla: Anyag 100%
Végszámla: Munkadíj
- 8.3. Az igazolt teljesítés ellenszolgáltatásának kifizetése a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:130. § (1)–(2) bekezdése szerinti fizetési határidővel történik banki átutalással, a műszaki ellenőr által kiállított teljesítésigazolást követően.
- 8.4. Végszámla a munka átvételét, a műszaki ellenőr által kiállított véleményezett és dokumentált, az esetleges javítások és a teljesítés igazolást követően állítható ki.
- 8.5. Az ellenszolgáltatást Megrendelő a Vállalkozó szerződésszerű teljesítésének Megrendelő teljesítésigazolásra jogosult képviselője általi elismeréséről szóló igazolás kiadását követően,

formai és tartalmi szempontból szabályszerűen kiállított számla alapján, a Vállalkozó által megjelölt bankszámlára történő átutalással teljesíti a számla kézhezvételétől számított 15 napon belül. A szerződő felek megállapodnak, hogy a Megrendelő köteles a teljesítésigazolást az abban foglalt készültségi fok kivitelezését követő 8 /nyolc/ napon belül kiállítani azzal, hogy a teljesítésigazolás kiállításának elmulasztása és/vagy a készültségi fok tényleges elkészültének jelen bekezdés szerinti határidőben történő vitatásának hiánya esetén Vállalkozó jogosult a jelen pont szerinti számláit kiállítani.

- 8.6. Késedelmes fizetés esetén Vállalkozó késedelmi kamat és behajtási költségátalány felszámítására jogosult. A késedelmi kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat összege.
- 8.7. A szerződő felek megállapítják, hogy ha a szerződésszerű teljesítéséhez Vállalkozó dolog tulajdonjogának átruházására köteles, a dolog a munka átadásával és a vállalkozói díj maradéktalan megfizetésével kerül a Megrendelő tulajdonába.
- 8.8. A Megrendelő az el nem végzett, a kivitelezés határidőjén túli, vagy rossz minőségű munkáért a javítási feladatok elvégzése végett a vállalkozó számlájából összeget különíthet el, a vonatkozó szabályok szerint kötbért számolhat fel.

9. A felek együttműködése:

- 9.1. A felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy haladéktalanul egymás tudomására hozzák azokat az értesítéseket, tényeket, körülményeket, amelyek a szerződésszerű teljesítést befolyásolják.
- 9.2. Együttműködnek a teljesítést akadályozó körülmények elhárításában, és külön-külön is megtesznek mindent a szerződésszerű teljesítés érdekében.
- 9.3. A vitás kérdéseket haladéktalanul tárgyalások útján rendezik.

10. Képviselet:

- 10.1. A szerződés teljesítésével kapcsolatban a Megrendelő képviselőjére jogosult:

név:.....
cím:.....
telefon/fax:.....
e-mail:.....

- 10.2. A Vállalkozó képviselőjére jogosult:
név: Németh Balázs polgármester
cím: 6430 Bácsalmás, Gróf Teleki József utca 4-8.
telefon/fax: 79/541-455
e-mail: polgarmester@bacsalmas.hu

11. Átadás-átvétel:

- 11.1. A szerződésben vállalt munkák befejezését a Vállalkozó írásban közli a Megrendelővel.
- 11.2. A műszaki átadás-átvétel időpontját a felek közösen tűzik ki.

12. Jótállás, szavatosság:

- 12.1. A Vállalkozó 24 hónap teljes körű jótállást vállal a jelen szerződés alapján kivitelezett munkálatokért.

- 12.2. A jótállási idő az eredményes műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésével kezdődik.
- 12.3. A Megrendelő köteles a Vállalkozóval a jótállási időn belül jelentkező hibákat haladéktalanul közölni.
- 12.4. A Vállalkozó vállalja, hogy a Megrendelő által jelzett hibák kijavítása érdekében haladéktalanul intézkedik.
- 12.5. A felek a Vállalkozót terhelő jótállási és szavatossági kötelezettség vonatkozásában egyebekben a Ptk. szabályait tekintik irányadónak.

13. Többletmunka, pótmunka:

- 13.1. A teljesítés során többletmunka elszámolására nincs lehetőség. A Vállalkozó köteles elvégezni a szerződés tartalmát képező, de a vállalkozói díj meghatározásánál figyelembe nem vett munkát, és az olyan munkát is, amely nélkül a mű rendeltetésszerű használatra alkalmas megvalósítása nem történhet meg (többletmunka).
- 13.2. A Vállalkozó köteles elvégezni az utólag megrendelt munkát is, ha annak elvégzése nem teszi feladatát aránytalanul terhesebbé (pótmunka).
- 13.3. Megrendelő jogosult pótmunkák megrendelésére, vállalkozó csak megrendelt pótmunkák kivitelezésére jogosult. Megrendelő által elrendelt pótmunkára vonatkozóan Vállalkozó a megrendelés kézhezvételétkövető 14 munkanapon belül írásos ajánlatot tesz, amely ajánlat elfogadása esetén a munkát elvégzi. Megrendelő vállalja, hogy a Vállalkozó által átadott pótmunka ajánlatot 14 munkanapon belül felülvizsgálja és a döntést meghozza. Pótmunka elrendelése esetén is – külön megállapodás hiányában – a jelen szerződésben meghatározott feltételeket kell figyelembe venni.
- 13.4. A Vállalkozó a szerződésben megállapított átalánydíjon felül a pótmunka ellenértékét igényelheti, a többletmunka ellenértékének megtérítésére nem jogosult.

14. Elállás, felmondás:

- 14.1. Ha a Vállalkozó fizetőképességében, pénzügyi helyzetében olyan lényeges változás következik be, amely a szerződés teljesítését veszélyezteti, a Megrendelő jogosult a szerződéstől elállni, illetve azt azonnali hatállyal felmondani. A felek ilyen lényeges fizetőképességben bekövetkező változásnak tekintik különösen, ha a Vállalkozóval szemben a szerződés teljesítésének időtartama alatt jogerőre emelkedett fizetési meghagyás útján követelés érvényesítése van folyamatban, illetve csőd-, felszámolási-, vagy végrehajtási eljárást elrendelő jogerős határozat hatálya alatt áll.
- 14.2. Amennyiben Vállalkozó fizetőképességében lényeges változás következik be, köteles az Építetót a körülmény bekövetkezésétől számított 8 napon belül írásban értesíteni.
- 14.3. A Megrendelő a szerződéstől a szerződés teljesítésének megkezdése előtt bármikor elállhat, ezt követően a teljesítésig a szerződést 30 napos felmondási idővel felmondhatja.

- 14.4. A Megrendelő elállása vagy felmondás esetén köteles a Vállalkozónak a díj arányos részét megfizetni, és a szerződés megszüntetésével okozott kárt megtéríteni azzal, hogy a kártalanítás a vállalkozói díjat nem haladhatja meg.
- 14.5. Ha a Megrendelő célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, a Vállalkozó köteles őt erre figyelmeztetni, ha a Megrendelő a figyelmeztetés ellenére az utasítását fenntartja, a Vállalkozó a szerződéstől elállhat.
- 14.6. A Vállalkozó a tevékenység megkezdését mindaddig megtagadhatja, amíg a munkaterület a tevékenység végzésére nem alkalmas. Ha a Megrendelő a munkaterületet a szerződésben megállapított időpontig a munkavégzésre alkalmas állapotban nem adja át, és azt a Vállalkozó felszólítása ellenére sem biztosítja, a Vállalkozó elállhat a szerződéstől és kártérítést követelhet.

15. Kötbér:

- 15.1. A Vállalkozó a szerződés 3. pontjában megállapított teljesítési határidő késedelmes teljesítése esetén napi 36.400.- Ft., de maximum 20 napra járó kötbért köteles fizetni a Megrendelő részére.
- 15.2. A szerződés megkötéséért felelős fél 364.000.-Ft. kötbér megfizetésére köteles.
- 15.3. A nem teljesítés esetére kikötött kötbér érvényesítése a teljesítés követelését kizárja. A késedelem esetére kikötött kötbér megfizetése nem mentesít a teljesítés alól.

16. Irányadó jog, jogvita

A szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), és az egyéb, idevonatkozó jogszabályok előírásai az irányadóak.

- 16.1. Amennyiben a szerződés egyes kikötései érvénytelennek minősülnének, ezen részbeni érvénytelenség nem érinti az egész szerződés érvényességét. Az érvénytelen rész helyett az érvénytelen rendelkezéshez legközelebb álló, hatályos, a Felek közötti jogviszonyra vonatkozó szabályt kell alkalmazni, kivéve, ha az érvénytelen rész nélkül a szerződést a Felek nem kötötték volna meg.
- 16.2. A felek megállapodnak, hogy a szerződés teljesítése során közöttük felmerült vitás kérdéseket először megkísérlik közvetlen tárgyalások útján rendezni. Jogvita esetére az Építető székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki szerződő felek.
- 16.3. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés teljesítésével kapcsolatos információkat, egyéb adatokat – kivéve a közérdekű adatnak minősülő információt és egyéb, a vonatkozó jogszabályokban meghatározott eseteket – csak a másik fél előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet nyilvánosságra hozni.
- 16.4. Jelen szerződés mellékleteivel együtt 4 eredeti példányban készült, amelyből 2 példány a Megrendelőt, 2 példány a Vállalkozó illeti.
- 16.5. A Felek jelen szerződést elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt alulírott helyen és időben jóváhagyólag és cégszerűen írják alá.

17. Egyéb megállapítások:

- 17.1. A Vállalkozó köteles a munkavégzéséhez szükséges elektromos energiát, vizet biztosítani, a csatlakozási pontok kiépítése a Vállalkozó feladata, az energiaköltségeket és a csatlakozási pontok kiépítésének költségét a vállalkozói díj tartalmazza.
- 17.2. A Vállalkozó felelősséggel tartozik a szerződésben vállalt munkáért, a munka megkezdésétől a műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített végleges átvétel napjáig. A Vállalkozó köteles biztosítani a Megrendelőt minden olyan veszteséggel és követeléssel szemben, amely a harmadik személynek okozott személyi sérülések és dologi károk, valamint az ezekre visszavezethető vagyoni károk következtében jelentkeznek.
- 17.3. A Vállalkozó köteles betartani és végrehajtani a mindenkor érvényes munkajogi, munkavédelmi, balesetvédelmi, balesetelhárítási, tűzvédelmi, egészségügyi szabályokat. Köteles kártalanítani a Megrendelőt minden büntetés vagy felelősség alól bármely rendelkezés megszegése esetén.
- 17.4. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződést csak a felek cégszerű aláírásával lehet módosítani, pótmunkát megrendelni. Nem helyettesítheti a szerződés módosítását az építési naplóba történő bejegyzés.

18. A szerződés mellékletei:

1. sz. melléklet: vállalkozói árajánlat

A szerződést a felek egybehangzó akaratuknak megfelelően cégszerűen aláírják.

Kelt:

.....
Megrendelő

.....
Vállalkozó