

Preambulum

A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt, mint a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság, és mint az Önkormányzat tulajdonában álló lakóépületek, lakások és vegyes rendeltetésű épületek kezelője, a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Kbt.) 22. § (1) bekezdése i.) pontjának alanyi hatálya alá tartozó ajánlatkérőnek minősül, ezért a közbeszerzési törvény által meghatározott értékhatárokra tekintettel, közbeszerzési eljárást folytatott le a kezelésében álló lakó és vegyes rendeltetésű épületek ill. társasházi albetétek értékbecslési munkáinak tárgyalásos eljárás keretében történő elvégzésére.

A közbeszerzési eljárás ajánlattételi felhívása 2009. szeptember 07-én megjelent a Közbeszerzési Értesítőben, azonosító száma. **KÉ- 17 715/2009**. A Megrendelő a feladott hirdetmény módosítását kezdeményezte, az erről szóló hirdetmény 2009. szeptember 25-én jelent meg a Közbeszerzési Értesítőben, **KÉ- 19 465/2009** azonosító szám alatt. Az eljárást lezáró hirdetmény azonosító száma **KÉ – 25581/2009**.

A 2009. szeptember 03-án megkezdett, és 2009. november 06-án eredményesen zárult, a nemzeti értékhatárt meghaladó, általános egyszerű közbeszerzési eljárás lefolytatását követően kerül megkötésre az alábbi

K e r e t m e g á l l a p o d á s

mely létrejött a

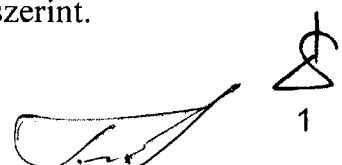
Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt

képviseli: Fabriczki András elnök-vezérigazgató
telefon, fax: tel.: 3016-711 fax: 3016-709
e-mail: vezeregazgato@tvvrt.hu
székhelye: 1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.
cégjegyzékszám: 01-10-042987
adószám: 12098336-2-42
számlavezető hitelintézet: Budapest Bank Rt.
bankszámlaszám: 10102086-68432102-00000008
továbbiakban mint **M e g r e n d e l ő**,

valamint az

UNIHOUSE Ingatlanszakértő és Gazdasági Kft

képviseli: Travnik Zsolt ügyvezető
telefon, fax: 06 20/9 9 460 460
E-mail: unihouse@unihouse.hu
székhelye : 2091 Etyek, Kossuth Lajos u. 71/2.
cégjegyzékszám : Cg.07-09-011652
adószám : 10363274-2-07
számlavezető hitelintézet: MKB Bank Zrt
bankszámlaszám : 10300002-10323383-49020011
továbbiakban mint **V á l l a l k o z ó** között, az alábbi feltételek szerint.


1

1. A keretmegállapodás tárgya


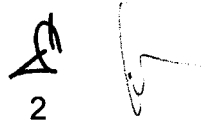
Budapest Főváros VI. kerület Terézvárosi Önkormányzat tulajdonában és Megrendelő kezelésében lévő ingatlanok értékbecslésének elvégzése.

2. A keretmegállapodás hatálya, időtartama és megszűnése

- 2.1. A keretmegállapodás az aláírásának napján lép hatályba, és az azt követő 24 hónap határozott időtartamra szól azzal a feltétellel, hogy ha az eseti megrendelések összértéke meghaladja a 27.300.000.- Ft + ÁFA összeget, úgy a keretmegállapodás megszűnik.
- 2.2. Jelen keretmegállapodás meghosszabbítására a keretmegállapodás aláírásakor hatályban lévő közbeszerzési törvény rendelkezései alapján nincs mód.
- 2.3. Jelen keretmegállapodást Felek közös akarattal bármikor megszüntethetik.
- 2.4. A keretmegállapodás megszűnik bármelyik fél jogutód nélküli megszűnése esetén.

3. A keretmegállapodás felmondása

- 3.1. A keretmegállapodást Megrendelő egyoldalúan, minden jogkövetkezmény nélkül felmondhatja, ha Vállalkozó ellen a Kbt. 60. § (1) bekezdésében, a 61. § (1) bekezdés a)-d) pontjában foglalt kizáró okok bármelyike bekövetkezik.
- 3.2. A rendkívüli felmondás joga mindkét felet megilleti, a másik fél keretmegállapodás alapján létrejött vállalkozási szerződés súlyos szerződésszegése esetén.
- 3.3. Megrendelő részéről súlyos szerződésszegésnek minősül többek között, ha magatartása következtében, Vállalkozó szerződésben vállalt feladatainak végrehajtása ellehetetlenül, illetve ha Vállalkozó részére a vállalkozói díjat nem fizeti meg, a vállalkozási szerződésben rögzített fizetési határidő leteltét követő 30 napon belül.
- 3.4. Vállalkozó részéről súlyos szerződésszegésnek minősül többek között, ha nem ad ajánlatot, vagy a keretmegállapodás alapján megkötött vállalkozási szerződésben rögzített munkát sorozatosan (azaz több mint kétszer) nem megfelelő minőségben és határidőre végzi.


2


4. Vállalkozási díj

4.1. A jelen keretmegállapodásban rögzített ellenszolgáltatás díja új értékbecslés esetén az alábbiak szerint alakul:

4.1.1. lakás célú helyiség értékbecslése: 35.000,- Ft+ÁFA

4.1.2. Nem lakás céljára szolgáló ingatlanok értékbecslése:

a./ 49,9 m2 alatti:	40.000,- Ft+ÁFA
b./ 50 – 99,9 m2 között:	60.000,- Ft+ÁFA
c./ 100 – 499,9 m2 között:	90.000,- Ft+ ÁFA
d./ 500 m2 fölött:	145.000,- Ft+ÁFA

4.2. Az ellenszolgáltatás díja a vállalkozó által készített értékbecslések aktualizálása esetén az alábbiak szerint alakul:

4.2.1. Az értékbecslés keltétől számított 6 hónapon belül az aktualizálást a vállalkozó térítésmentesen elvégzi.

4.2.2. Az értékbecslés keltétől számított 6-12 hónap között az 4.1. pont szerinti vállalkozási díj 30%-a.

4.2.3. Az értékbecslés keltétől számított 12-24 hónap között az 4.1. pont szerinti vállalkozási díj 50%-a.

4.2.4. Az értékbecslés keltétől számított 24 hónapon túl új értékbecslés készül, így annak vállalkozási díja az 4.1. pontban részletezettek szerint kerül megállapításra.

Az értékbecslés aktualizálását az adott értékbecslést végző szervezet végzi el.

5. Fizetési feltételek a megkötendő vállalkozási szerződés teljesítése során

5.1. Vállalkozó a Számviteli és ÁFA törvény előírásainak megfelelő, szabályszerűen kiállított számlát nyújthat be a jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződés teljesítését követően, ahol vevőként Megrendelőt kell szerepeltetnie.

5.2. Vállalkozó számlát a jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződés teljesítése során, az értékbecslés átadásával egyidejűleg nyújthat be.

5.3. Megrendelő a benyújtott és elfogadott számlát a jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződésben részletezett feltételek teljesülése esetén 30 napon belül átutalással köteles Vállalkozó MKB Bank Zrt-nél vezetett 10300002-10323383-4902001 számú számlájára kiegyenlíteni.

5.4. A számla kifizetésének feltétele az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. Törvény 36/A. §-a szerinti igazolás becsatolása. Visszatartási kötelezettség nélkül abban az esetben fizetheti ki a megrendelő a számlát, ha a vállalkozó a kifizetés időpontjától számított 30 napnál nem régebbi nemleges adóigazolást átad a Megrendelőnek, vagy a kifizetés időpontjában szerepel a köztartozás mentes adózói adatbázisban.

6. Vállalkozó kötelezettségei

6.1. Vállalkozó köteles a Kbt. 60. § (1) bekezdés szerinti bármely esemény bekövetkezését, annak bekövetkeztétől számított 8 napon belül Megrendelő felé írásban bejelenteni.

6.2. Az értékbecsléseket 3 példányban kell átadni a Megrendelőnek.

6.3. Az értékbecslésekhez minden esetben mellékelni kell fotódokumentációt, és a tulajdoni lapot.

6.4. A vállalkozó köteles a jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződésben foglalt, általa ajánlott határidőt teljesíteni.

Az ajánlatkérő által meghatározott kötelező szállítási határidő 1-5 db értékbecslés esetén 5 munkanap, 5 db feletti értékbecslés esetén 10 munkanap, melynek vállalása érvényességi feltétel. 1 db értékbecslés esetén vállalt határidő: **2 munkanap.**

15 db értékbecslés feletti megrendelés esetén az ajánlatkérő az ajánlattételi felhívásban határozza meg a konkrét elvárt teljesítési határidőt, tekintettel a munka összetettségére és mennyiségére.

6.5. A jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződés teljesítése során Vállalkozó köteles a haladékot nem tűrő értesítéseit azonnal telefonon, telefaxon vagy e-mailen a Megrendelővel közölni.

6.6. A Vállalkozó köteles a terhére felróható késedelmes teljesítés esetén a vállalkozási szerződés szerinti szállítási határidőtől számolva napi késedelmi kötbért fizetni, melynek minimális mértéke az adott nettó vállalási díj 0,5 %-a munkanaponta, de minimum **2000 Ft/munkanap.** A Vállalkozó által megajánlott késedelmi kötbér a jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződésben kerül rögzítésre.

6.7. A Vállalkozó tudomásul veszi, hogy a saját hibájából bekövetkező, a konkrét vállalkozási szerződésben meghatározott mértékű késedelmet követően Megrendelő jogosult a szerződéstől egyoldalúan elállni és az ellehetetlenülést megállapítani.

6.8. A Vállalkozó köteles a Megrendelő részére 10% meghiúsulási kötbért fizetni, amennyiben a szerződéstől egyoldalúan eláll, kivéve, ha az elállásra rajta kívülálló okból került sor. A kötbér alapja a vállalkozási szerződés nettó értéke.

7. Vállalkozó jogai

7.1. A jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződés teljesítése során Vállalkozó jogosult alvállalkozó igénybevételére, akinek személyét köteles előzetesen Megrendelőnek írásban bejelenteni, és akinek tevékenységéért, mint sajátjáért felel. A közbeszerzések értékének tíz százalékát meghaladó mértékben igénybe venni kívánt alvállalkozó csak az lehet, akit a Vállalkozó ajánlatában nevesített.

A tíz százalék feletti alvállalkozó sem vonhat be a teljesítés során a saját szerződéses értékének tíz százalékát meghaladó mértékben teljesítési segédet. Az alvállalkozók személyének vonatkozásában a Kbt. 304. § (2) bekezdése az irányadó.

7.2. A jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződés teljesítését követően Vállalkozó jogosult számlát benyújtani.

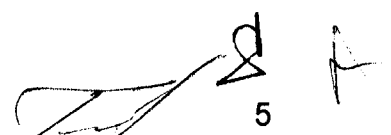
7.3. A Vállalkozó jogosult a Megrendelő fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén, a lejárt fizetési határidős számla bruttó összegére vetítve, a PTK szerinti késedelmi kamatot érvényesíteni.

8. Megrendelő kötelezettségei

8.1. A jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződés aláírásával egyidejűleg a Megrendelő köteles átadni a Vállalkozónak az ingatlan tulajdoni lapját és – amennyiben rendelkezésére áll – alaprajzát, valamint minden olyan rendelkezésére álló szakvéleményt és információt, amelyek az épület műszaki állapotát tükrözik.

8.2. A jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződés teljesítését követően Megrendelő köteles Vállalkozó számláját jelen keretmegállapodás 6./ pontjában szereplő feltételek megléte esetén 30 napon belül átutalással kiegyenlíteni.

8.3. A jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződés szerint Megrendelő köteles Vállalkozó részére 10% meghiúsulási kötbért fizetni, amennyiben a szerződéstől egyoldalúan eláll, kivéve, ha az elállás a Vállalkozó késedelme miatt áll be. A kötbér alapja a vállalkozási szerződés nettó értéke.



5

8.4. A jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződés szerint Megrendelő köteles a szerződésben vállalt fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén, a lejárt fizetési határidős számla bruttó összegére vetítve, a PTK szerinti késedelmi kamatot Vállalkozónak megfizetni.

9. Megrendelő jogai

9.1. Megrendelő jogosult arra, hogy amennyiben a keretmegállapodás megkötését követően (összhangban a Kbt. 136/E. § (1) bekezdésével) -általa előre nem látható és elháríthatatlan ok következtében- beállott lényeges körülmény miatt a szerződés megkötésére, illetőleg a szerződés megkötése esetén a teljesítésre nem lenne képes, jelen keretmegállapodás alapján ne adjon megrendelést a keretmegállapodásban részes Vállalkozók részére.

9.2. A jelen keretmegállapodás alapján megkötendő vállalkozási szerződés teljesítése során, illetve azt követően Megrendelő jogosult a Vállalkozó terhére felróható késedelmes teljesítés esetén a szerződés szerinti befejezési határidőtől számolva minimum munkanaponként 0,5% késedelmi kötbért érvényesíteni, (mely minimum **2 000,- Ft/munkanap**) melynek elfogadása az érvényes ajánlattétel feltétele.

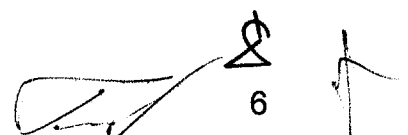
10. Egyéb megállapodások

10.1. Megrendelő köteles Kbt. 7/A. címének 136./B. § (3) bekezdés b) pontja szabályai (a keretmegállapodásos eljárás szabályai) -136/A. -136/E. §- szerint eljárni.

10.2. Megrendelő köteles –kivéve, ha a Kbt. 136/E § (2) bekezdésében biztosított jogával nem él- a keretmegállapodásos eljárás második részéként közvetlen ajánlattételi felhívást küldeni az összes, keretmegállapodásban részes Vállalkozónak, hogy az alapján vállalkozási szerződést köthessen a nyertes ajánlattevővel a konkrét értékbecslési munkára.

10.3. A keretmegállapodásra vonatkozóan jognyilatkozatot **Megrendelő** részéről **Fabriczki András elnök-vezérigazgató, Vállalkozó** részéről **Travnik Zsolt ügyvezető**, mint cégjegyzésre jogosult képviselő, akadályoztatásuk esetén meghatalmazottjuk, illetve cégjegyzésre jogosult tisztségviselő tehet.

10.4. Jelen keretmegállapodásban meghatározott feltételek együttesen alkalmazandóak a keretmegállapodás alapján kötendő vállalkozási szerződésben szabályozott feltételekkel. Az egyéb kérdésekben a PTK. rendelkezései az irányadók.



6

- 1.05. Vállalkozó tudomásul vesz, hogy ha az általa, a jelen keretmegállapodás alapján elkészített értékbecslése ellenőrzése válik szükségessé, akkor azon munka esetében, a keretmegállapodás második szakaszában, az ellenőrzésre vonatkozóan a Megrendelő nem küld részére közvetlen ajánlattételi felhívást.
- 10.6. Jogvita esetén Felek, a **Fővárosi Bíróság** kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 10.7. A jelen keretmegállapodás a Kbt. 136. /A. § (7) bekezdése alapján nyilvános, annak tartalma közérdekű adatnak minősül, kivéve, ha valamelyik keretmegállapodásban részes Vállalkozó a Kbt. 73. § (1) bekezdése szerint üzleti titkot jelölt meg az ajánlatában és az nem ellentétes a Kbt. 96. § (3) bekezdésével.
- 10.8. Jelen keretmegállapodást felek annak elolvasása és megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt egyetértően elfogadták és cégjegyzésre igazoltan jogosult képviselőik négy példányban írták alá azzal, hogy a jelen keretmegállapodás helyesen, pontosan és teljes körűen tartalmazza üzleti akaratukat és a tényeket, valamint a rendelkezésre bocsátott adatokat.

Budapest, 2009. november 16.

FŐVÁROSI VAGYONKEZELŐ
NONPROFIT ZRT.
VEZÉRIGAZGATÓ
1064 BUDAPEST, BŐZSÁ U. 81-83.

Fabriczki András
Elnök-vezérigazgató
Megrendelő

UNIHOUSE

Ingatlanszakértő és
Gazdasági Kft.

2091 Etyek, Kosuth L. u. 71/2
Adósz.: 10363274-2-07

Travnik Zsolt
Ügyvezető
Vállalkozó