

m.m. 16/2025

KÖ/47-7/2026

drp

VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött egyrészről a(z)

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

1064 Budapest, Rózsa utca 81-83.

cégjegyzékszám: 01-10-042987
adószám: 12098336-2-42
statisztikai számjel: 12098336-6820-573-01.
számlavezető bank: MagNet Magyar Közösségi Bank Zrt.
pénzforgalmi jelzőszám: 16200106-00043401-00000000
képviseli: Pleszel András, elnök-vezérigazgató önállóan
mint Megrendelő (a továbbiakban: **Megrendelő**)

másrészről a(z)

Magyar Építő Zrt.

1149 Budapest, Pillangó utca 28.

MKIK nyilvántartási szám: 11A01026
cégjegyzék száma: 01-10-041901
adószám: 10759358-2-44
statisztikai számjel: 10759358-4100-114-01
számlavezető bank: MBH Bank Nyrt.
pénzforgalmi jelzőszám: 10300002-20348636-74543285
képviseli: Szikszai Zoltán elnök-vezérigazgató és Oravec László műszaki
vezérigazgató-helyettes együttesen
mint Kivitelező1 (a továbbiakban: **Kivitelező1**)

és

Építő-és épületkarbantartó Zrt.

1112 Budapest, Németvölgyi út 146.

MKIK nyilvántartási szám: 34A00523
cégjegyzék száma: 01-10-044871
adószám: 11266101-2-44
statisztikai számjel: 11266101-4100-114-01
számlavezető bank: Raiffeisen Bank Zrt.
pénzforgalmi jelzőszám: 12001008-00150047-00600005
képviseli: Szeivolt István igazgatósági tag önállóan
mint Kivitelező2 (a továbbiakban: **Kivitelező2**; Kivitelező1 és Kivitelező2 a továbbiakban együttesen: **Kivitelezők**)

között (a továbbiakban: Fél, illetve Felek) az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

1. Előzmények

- 1.1. Megrendelő „Hunyadi téri vásárcsarnok felújítása - ÚJRA” tárgyában a Kbt. Második Része szerinti nyílt közbeszerzési eljárást indított (a továbbiakban: közbeszerzési eljárás).

Megrendelő: 

Kivitelezők: 

Oldal: 1 / 9

< BM 40 CR

- 1.2. Kivitelezők a közbeszerzési eljárás során – az eljárást megindító felhívásban és a dokumentációban rögzített feltételekre tekintettel – a jogszabályi feltételeknek megfelelő érvényes ajánlatot nyújtottak be, az eljárást megindító felhívás szerinti értékelési szempont alapján Megrendelő Kivitelezőket hirdette ki az eljárás nyerteseként 2024. december 2. napján. Felek a közbeszerzési eljárás eredményeként 2025. január 31. napján vállalkozási szerződést kötöttek (a továbbiakban: Vállalkozási Szerződés).
- 1.3. Megrendelő a közbeszerzési eljárás eredményéről és a Vállalkozási Szerződés megkötésének tényéről 2025. február 11. napján ún. tájékoztató hirdetményt tett közzé a TED-en (Kiegészítés az Európai Unió Hivatalos Lapjához) OJ S 29/2025 91043-2025 számon (a Közbeszerzési Értesítőben 2079/2025. iktatószámmal). Megrendelő a tájékoztató hirdetmény 5.1. pontjában – összefoglaló jelleggel – rögzítette a Vállalkozási Szerződés műszaki tartalmát.

2. A szerződésmódosítás okai

- 2.1. Felek előzetesen rögzítik, hogy a Vállalkozási Szerződés eredeti műszaki tartalmát és főbb feltételeit különösen a Vállalkozási Szerződés 2. fejezetében, 3.1-3.4. pontjaiban és 1. sz. mellékletében definiálták (a Vállalkozási Szerződés eredeti műszaki tartalma a továbbiakban: Feladatok).
- 2.2. Általánosságban rögzítendő, hogy a Vállalkozási Szerződés 4.2. pontjában meghatározott teljesítési helyszín tekintetében az alábbi releváns tényezők álltak fenn már a közbeszerzési eljárás lefolytatását megelőzően:
- a) A tervek készítésének időszakában még működött a vásárcsarnok. Ez egyrészt azt jelentette, hogy az épület csarnokterében az eredeti árusító pavilonok még nem voltak elbontva és azokban folyamatosan működött a kereskedelmi funkció, illetve a pavilonok körül a csarnoktérben a vásárlói forgalom nyitvatartási időben folyamatos volt, az épület egyéb helyiségeiben pedig az akkori bérlők által folytatott kereskedelmi, vendéglátó tevékenység működött. A pincetér jelentős része raktározási funkciót látott el. Ennek okán nem volt lehetőség feltárások és szerkezeti, rétegrendi, egyéb vizsgálatok behatóbb elvégzésére, így számos műszaki probléma, elvégzendő beavatkozás abban az időszakban nem volt ismert, így a tervek nem tudták ezek műszaki megoldását tartalmazni, kezelni (a tervezés során elsősorban a szűrőpróbaszerű feltárásokkal és szemrevételezéssel lehetett kalkulálni).
 - b) A kivitelezési tervek 2021. évben készültek el. Ezt követően a további előkészítés és a kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás eredményeként a Vállalkozási Szerződés aláírására 2025. január 31. napján került sor. Ekkor még működött a vásárcsarnok, mert a projekt első fázisaként az ideiglenes piac kialakítása történt meg. Az árusok átköltözése után, 2025. június 23. napján vették át a Kivitelezők a csarnok épületét, mint munkaterületet. A köztes eltelt időben további állagromlás bekövetkezett be, amire a tervek nem tudtak reflektálni. Ezt jól példázza az acélpillérek lábazati csatlakozásának feltárásakor, azaz a csatlakozást is elfedő beton lábazati elemek elbontásakor feltárt statikai problémák, vagy a kivitelezés fázisában a Kivitelezők által elvégzett faanyagvédelmi szakvélemény részeként készült aerobiológiai vizsgálat, ami egyértelműen kimutatta a széles körben elterjedett gombafertőzéseket mind a tetőszerkezet meglévő faelemei, mind a csarnok légtere tekintetében.
 - c) A kivitelezés első, kezdeti fázisa a bontási munkák egy részének az elvégzése. A munkaterület méretét tekintve ez nem egy tiszta munkafázis, hanem a kivitelezés előrehaladtával az egyes épületszerkezeti elemek tekintetében folyamatosan zajló folyamat. Ennek következtében a takart épületrészek, így a megoldandó problémák is a kivitelezés előrehaladtával különböző ütemekben kerültek feltárásra. Ezekre a műszaki problémákra a tervezői művezetés keretében fedvény tervek készülnek, valamint a csatlakozó tervrészek felülvizsgálatát is el kell végezni.

Megrendelő:



Kivitelezők:



Oldal: 2 / 9



2.3. A Vállalkozási Szerződés teljesítése során felmerült szempontokra tekintettel az eredeti műszaki tartalomban szereplő egyes munkák elvégzése vált szükségtelemmé a Feladatok tekintetében, illetve más műszaki megoldások alkalmazása okán díjmódosuláshoz vezető változások merültek fel (a továbbiakban: Elmaradó Feladatok):

- a) VK-08 – A fejpületekben lévő F1 és F2 jelű liftek – üzemeltethetőségi és karbantartási szempontjai okán – felmerült rétegtrendi módosításai miatt az eredeti burkolati kialakítás elmarad.
- b) VK-12 – A 2.2. pontban hivatkozott feltárási és bontási akadályokra tekintettel részletes faanyagvédelmi szakértői szemle csak a kivitelezési munkálatok során vált lehetségessé. A szakértői szemle alapján olyan mértékű penészesedés észlelése történt, hogy aerobiológiai vizsgálatok elvégzése is indokolt lett, melyek együttesen alapvetően befolyásolják a csarnoktetőn korábban tervezett faanyagvédelmi beavatkozásokat. A kapcsolódó munkarészek eredetileg tervezett formájukban elmaradnak (helyettük más műszaki tartalom valósul meg).
- c) VK-22 – A vásárcsarnok belső homlokzati kialakítása körében a 2.2. pontban hivatkozott feltárási és bontási munkák során olyan szerkezeti részletek kerültek elő, amiket áttervezés útján kellett integrálni ez eredeti műszaki tartalomba (az illetékes örökségvédelmi szakhatóság személyes bejárása alapján), így egyes eredeti műszaki részek elmaradnak.
- d) VK-25 – Az engedélyezési dokumentációban szereplő műszaki tartalom alapján készített gyártmánytervek egyeztetésre kerültek a Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály illetékeseivel. A szakhatóság illetékesei figyelemmel az időközben bekövetkezett jogszabályi és szakmai követelmények változására tekintettel a gyártmánytervek szerinti műszaki tartalom átdolgozását kérték. Az átdolgozás okán a tűzeljő egyes részei elmaradnak (helyettük más műszaki tartalom valósul meg).
- e) VK-26 – A 2.2. pontban hivatkozott feltárási és bontási munkák után történt felméréseknek megfelelő módosított kiviteli/fedvénytervek alapján a villámvédelmi- és földelési rendszer kiépítése szükséges. Az átdolgozás okán a rendszer egyes részei elmaradnak (helyettük más műszaki tartalom valósul meg).

2.4. A Vállalkozási Szerződés teljesítése során felmerült szempontokra tekintettel az eredeti műszaki tartalomban nem szereplő további, új feladatok elvégzése, illetve egyes feladatok más műszaki tartalommal történő megvalósítása vált szükségessé a Feladatok tekintetében (a továbbiakban: Új Feladatok):

- a) VK-08 – A fejpületekben lévő F1 és F2 jelű liftek – üzemeltethetőségi és karbantartási szempontjai okán – felmerült rétegtrendi módosításai miatt az eredeti burkolati kialakítás elmarad. Az új rétegtrendi kialakítások miatt áttervezés volt szükséges. A feladatrész az áttervezés után jóváhagyott fedvényterveknek megfelelő szerkezetépítési munkákat illetve rétegtrend kialakításokat tartalmazza.
- b) VK-11 – Rabc álmennyezetek bontási munkái. A csarnoktér földszinti, helyiségeiben álmennyezet bontási munkák váltak szükségessé a fejpületek statikai rendszerének vizsgálata miatt voltak szükségesek.
- c) VK-14 – Meglévő kifestésű mérési pontok megszüntetése. Ismeretlen eredetű és nyomvonalú, meglévő elektromos szekrények elbontása, elektromos nyomvonal megszüntetése.
- d) VK-25 – Az engedélyezési dokumentációban szereplő műszaki tartalom alapján készített gyártmánytervek egyeztetésre kerültek a Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály illetékeseivel. A szakhatóság illetékesei figyelemmel az időközben bekövetkezett jogszabályi és szakmai követelmények változására tekintettel a gyártmánytervek szerinti műszaki tartalom átdolgozását kérték. Az átdolgozás okán a tűzeljő rendszer egyes részei más műszaki tartalom valósulnak meg.

Megrendelő: 

Kivitelezők: 

2.5. A Vállalkozási Szerződés teljesítése során az alábbi kellő gondossággal előre nem látható, Megrendelő által pótmunkaként megrendelt feladatok elvégzésének igénye merült fel (a továbbiakban: Előre Nem Látható Feladatok), melyek elvégzéséhez szükséges időtartam a Feladatok eredeti határidőre történő elvégzését is akadályozták, többlet időigénnyel jártak az alábbiak szerint:

- a) VK-12 - A 2.2. pontban hivatkozott feltárási és bontási akadályokra tekintettel részletes faanyagvédelmi szakértői szemle csak a kivitelezési munkálatok során vált lehetségessé. A szakértői szemle alapján olyan mértékű penészesedés észlelése történt, hogy aerobiológiai vizsgálatok elvégzése is indokolt lett, melyek együttesen alapvetően befolyásolják a csarnoktetőn korábban tervezett faanyagvédelmi beavatkozásokat. A faanyagvédelmi szakvélemény megállapította, hogy a faanyagok szerkezeti állapota összességében elfogadható és felújítható, ugyanakkor a fedélszerkezet rétegrendjeiben kiterjedt penészesedés figyelhető meg. A csarnoktér levegőjéből, valamint a faanyagok felületéről mintavétel és laboratóriumi tenyésztés történt, amely az alábbi megállapításokra jutott: *„A vizsgálat jelentős penészspora-szóródást, valamint a faanyagok felületén és repedéseiben is penészképződést mutatott ki. A mintákból nemcsak a faanyagok korhadását előidéző bazídiumos gombák, hanem egészségügyi szempontból különösen veszélyes, allergén gombafajok (pl. Aspergillus) is azonosításra kerültek. A szűrőpróbaszerű mintavétel alapján bizonyos, hogy a penészesedés a teljes lambéria- és deszkaborítást, valamint a párnafasort is kiterjedten érinti, sőt, a spórák a fagerendák száradási repedéseiben is megtalálhatók. A jövőre nézve mindez fokozott egészségügyi és élelmiszerhigiéniai kockázatot jelent.”*
A fenti megállapítások alapján a tervezővel folytatott egyeztetések során indokoltá vált a teljes fedélszerkezet cseréjének felülvizsgálata és a fedélszerkezet csere műszaki kidolgozása. A tervezési koncepció célja - a korábbi koncepciót folytatva - az épület eredeti fedélszerkezeti karakterének és építészeti megjelenésének megőrzése, ugyanakkor olyan szerkezeti és műszaki megoldások alkalmazása, amelyek megfelelnek a hatályos műszaki előírásoknak és a korszerű épületfizikai és higiéniai követelményeknek.
- b) VK-13 - A 2.2. pont szerinti feltárási és bontási munkák után megállapítást nyert, hogy az acélszerkezetű oszlopok oszloptalpánál lévő bekötő gerinclemeze olyan mértékben korrodált, hogy az oszloptalpakat meg kell erősíteni. Ennek érdekében ki kellett dolgozni a vásárcsarnok acélszerkezetű oszlopok oszloptalpak megerősítési koncepcióját. Az acélszerkezetű és a monolit vasbeton szerkezetű megoldás közül geometriai kötöttségek miatt az acélszerkezetű megerősítés lett részletesen kidolgozva. Az acélszerkezetű megerősítési megoldás kiviteli tervdokumentációja szállítása és jóváhagyása után el lett rendelve a tárgyalt megerősítési kivitelezési munka.
- c) VK-15 - A pincetérben kialakítandó zsomp területén a 2.2. pont szerinti feltárási és bontási munkák során egy felhagyott kutat találtak. Emiatt áttervezés volt szükséges. A feladatréssz az áttervezés után jóváhagyott műszaki kialakítást tartalmazza.
- d) VK-16 - Az F1 lift pincetéri süllyeszték kialakításhoz szükséges, a 2.2. pontban hivatkozott feltárási és bontási munkák során feltárt alapozási síkok eltérő pozíciója miatt áttervezés volt szükséges. A feladatréssz az áttervezés után jóváhagyott fedvényterveknek megfelelő alapozás megerősítési munkákat tartalmazza.
- e) VK-17 - A csarnoktér 2.2. pontban hivatkozott feltárási és bontási munkái során megállapítást nyert, hogy a Főkijárás és Főbejárás térségében lévő födémszakaszok meglévő donga boltozata alámetsz a beépítésre tervezett padlószervezetnek. Emiatt áttervezés volt szükséges. A feladatréssz az áttervezés után jóváhagyott fedvényterveknek megfelelő födémszerkezet, továbbá a meglévő műemlék kő kerékvetők szakszerű bontási, tárolási és visszaépítési munkáit tartalmazza.
- f) VK-18 - A csarnoktér 2.2. pontban hivatkozott feltárási és bontási munkái során megállapítást nyert, hogy a teherbejáratok térségében lévő födémszakaszok meglévő donga boltozata alámetsz a beépítésre tervezett rétegrendnek. Emiatt áttervezés volt szükséges. A feladatréssz az áttervezés után jóváhagyott fedvényterveknek megfelelő födémszerkezet munkáit tartalmazza.

Megrendelő:



Kivitelezők:



Oldal: 4 / 9



- g) VK-19 – Az F3 teherlift térségében történő 2.2. pontban hivatkozott feltárási és bontási munkák során megállapítást nyert, hogy az F3 jelű lift és az L2 jelű lépcsőház az eredeti kiviteli tervdokumentáció alapján nem építhető meg. Emiatt áttervezés volt szükséges. A feladatrész az áttervezés után jóváhagyott fedvényterveknek megfelelő szerkezetépítési munkákat tartalmazza.
- h) VK-20 – Csarnok területén, a pince feletti földem változásai. A 2.2. pontban hivatkozott feltárási és bontási munkák során olyan szerkezeti részletek kerültek elő, amiket áttervezés útján kellett integrálni a közbeszerzési dokumentáció részét képező kiviteli tervdokumentációban rögzített műszaki tartalomba. A feladatrész a jóváhagyott fedvényterveknek megfelelő kivitelezési munkákat tartalmazza, a csarnoktér területén lévő földémszerkezet megfelelő szerkezetépítési munkákat tartalmazza.
- i) VK-22 – A vásárcsarnok belső homlokzati kialakítása körében a 2.2. pontban hivatkozott feltárási és bontási munkák során olyan szerkezeti részletek kerültek elő, amiket áttervezés útján kellett integrálni ez eredeti műszaki tartalomba. A feladatrész az áttervezés után jóváhagyott fedvényterveknek megfelelő műszaki kialakítást tartalmazza.
- j) VK-24 – Az F3 jelű teherlift alapozásához szükséges, 2.2. pontban hivatkozott feltárási és bontási munkák során olyan szerkezeti részletek kerültek elő, amiket áttervezés útján kellett integrálni a közbeszerzési dokumentáció részét képező kiviteli tervdokumentációban rögzített műszaki tartalomba. A feladatrész az áttervezés után jóváhagyott fedvényterveknek megfelelő szerkezetépítési munkákat tartalmazza.
- k) VK-26 – A 2.2. pontban hivatkozott feltárási és bontási munkák után történt felméréseknek megfelelő módosított kiviteli/fedvénytervek alapján a villámvédelmi- és földelési rendszer kiépítése szükséges. A feladatrész az áttervezés után jóváhagyott fedvényterveknek megfelelő műszaki kialakítást tartalmazza.
- l) Az Előre Nem Látható Feladatok többletorganizációs és -időigényéből fakadóan a Kivitelezők oldalán jelentős organizációs többletköltségek merültek fel, melyet Megrendelő független igazásgügyi szakértő bevonásával megvizsgált és elfogadhatónak ítélte a szakvélemény szerinti összegben.
- 2.6. A Kivitelezők közbeszerzési eljárásban benyújtott ajánlatának tartalma, illetve a Megrendelő műszaki ellenőre által jóváhagyott kalkulációk alapján az Elmaradó Feladatok, az Új Feladatok és a Előre Nem Látható Feladatok ellenértéke a következő:
- a) az Elmaradó Feladatok összesített ellenértéke 218.647.746,- Ft + ÁFA, azaz kettőszáztizennyolcmillió-hatszáznegyvenhétezer-hétszáznegyvenhat forint + ÁFA;
- b) az Új Feladatok összesített ellenértéke 77.324.302,- Ft + ÁFA, azaz hetvenhétmillió-háromszázhuszonnégyezer-háromszázketty forint + ÁFA;
- c) az Előre Nem Látható Feladatok összesített ellenértéke 842.725.893,- Ft + ÁFA, azaz nyolcszáznegyvenkettőmillió-hétszázhuszonötezer-nyolcszázkilencvenhárom forint + ÁFA.
- 2.7. Felek a Kbt. 141. § (2) bekezdése alapján – a Kbt. 141. § (4) vagy (6) bekezdéseiben foglalt feltételek vizsgálata nélkül – új közbeszerzési eljárás lefolytatása nélkül módosíthatják a Vállalkozási Szerződést, ha a módosítás eredményeként az ellenérték növekedése – vagy több módosítás esetén azok nettó összértéke – nem éri el a Vállalkozási Szerződés szerinti eredeti vállalkozói díj 15%-át (tizenöt százalékát), valamint a módosítás nem változtatja meg a szerződés általános jellegét és illeszkedik az eredeti szerződés jellegéhez.

Megrendelő: 

Kivitelezők: 

- 2.8. Az Új Feladatok és a releváns Elmaradó Feladatok díjának összesített ellenértéke (egyenlege) nem haladja meg a Vállalkozási Szerződés szerinti vállalkozói díj 150/-át (tizenöt százalékát), így az megfelel a Kbt. 141. § (2) bekezdésében az ellenértékre vonatkozóan rögzített jogszabályi feltételeknek. A 2.4. pontban kifejtettek alapján a Vállalkozási Szerződés általános jellege nem változik az az Új Feladatokkal (a Vállalkozási Szerződés részét képező munkanemek és járulékos munkák elvégzése szükséges ugyanazon eredménytermék kivitelezéséhez), az ahhoz kapcsolódó - változatlan kivitelezői szolgáltatás - illeszkedik a Vállalkozási Szerződés eredeti jellegéhez.
- 2.9. Felek a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pontja alapján - a Kbt. 141. § (6) bekezdéseiben foglalt feltételek vizsgálata nélkül - új közbeszerzési eljárás lefolytatása nélkül módosíthatják a Vállalkozási Szerződést, ha a módosítást olyan körülmények tették szükségessé, amelyeket a Megrendelő kellő gondossággal eljárva nem láthatott előre és a módosítás eredményeként az ellenérték növekedése - vagy több módosítás esetén azok nettó összértéke - nem éri el a Vállalkozási Szerződés szerinti eredeti vállalkozói díj 500/-át (ötven százalékát), valamint a módosítás nem változtatja meg a szerződés általános jellegét.
- 2.10. Megrendelő megállapítása nyomán az Előre Nem Látható Feladatok kellő gondosság mellett sem számolható, azok kizárólag a Vállalkozási Szerződés részét képező bontási/feltárási munkákkal voltak beazonosíthatóak (egyrészt az állványozás igénye, másrészt pedig a bontás/feltárási nagyságrendje és az épület használhatóságára gyakorolt hatásai tekintetében). Az Előre Nem Látható Feladatok és a releváns Elmaradó Feladatok díjának összesített ellenértéke (egyenlege) nem haladja meg a Vállalkozási Szerződés szerinti vállalkozói díj 500/-át (ötven százalékát), így az megfelel a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pontjában az ellenértékre vonatkozóan rögzített jogszabályi feltételeknek. A 2.5. pontban kifejtettek alapján a Vállalkozási Szerződés általános jellege nem változik az Előre Nem Látható Feladatokkal (a Vállalkozási Szerződés részét képező munkanemek és járulékos munkák elvégzése szükséges ugyanazon eredménytermék kivitelezéséhez), az ahhoz kapcsolódó - változatlan kivitelezői szolgáltatás - illeszkedik a Vállalkozási Szerződés eredeti jellegéhez.
- 2.11. Kivitelezők továbbá a 2.5. és 2.10. pontokban rögzítettekkel is összefüggésben kezdeményezték a Vállalkozási Szerződés teljesítési határidejének meghosszabbítását, figyelemmel arra a körülményre, hogy a Előre Nem Látható Feladatok többlet anyag és humán erőforrás időigénye - építéstechnológiai és építésszervezési egymásra épültség okán - a kivitelezés időtartamának meghosszabbodását eredményezték.
- 2.12. Kivitelezők előadták továbbá a 2.5. és 2.10. pontokban rögzítettekkel is összefüggésben, hogy lényeges jogos érdeküket sértene a Vállalkozási Szerződés eredeti számlázási ütemezésének fenntartása, különösen a 3. részszámlához eredetileg rögzített 400/-os (negyven százalékos) műszaki készség mellett a Kivitelezőknek jelentős kb. 300 millió Ft-os további előfinanszírozást kellene biztosítaniuk, melynek igényével kellő gondossággal sem számolhattak az ajánlattételük során. Kivitelezők e tényre tekintettel a finanszírozási arányosság fenntartása érdekében további 1 db (egy darab) részszámla beiktatását kezdeményezték.
- 2.13. A fent részletezettekre tekintettel Felek a Vállalkozási Szerződés módosításáról döntöttek a jelen szerződésmódosításban rögzített feltételekkel (a továbbiakban: Szerződésmódosítás) annak tudomásulvételével, hogy a Szerződésmódosításra kizárólag a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseivel összhangban van mód.

Megrendelő: 

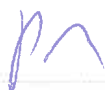
Kivitelezők: 



3. A Vállalkozási Szerződés módosított rendelkezései

- 3.1. A Vállalkozási Szerződés új, 2.5. pontként kiegészül a következő rendelkezéssel:
„Felek rögzítik továbbá, hogy Megrendelő megrendeli, Kivitelező pedig elvállalja a jelen szerződés 2.1. pontjában rögzített építési beruházáshoz kapcsolódóan újabb munkák elvégzését a jelen szerződés, különösen az annak 6. sz. mellékletét képező műszaki dokumentáció tartalma szerint (a továbbiakban a jelen mondat szerinti munkák együttesen: Új Feladatok). Az Új Feladatok tekintetében – a jelen szerződés külön előírásának hiányában – az eredeti műszaki tartalomra irányadó rendelkezések alkalmazandóak. Felek rögzítik továbbá, hogy Megrendelő megrendeli, Kivitelező pedig elvállalja a jelen szerződés 2.1. pontjában rögzített építési beruházáshoz kapcsolódóan újabb, kellő gondossággal előre nem látható okból felmerült munkák elvégzését a jelen szerződés, különösen az annak 6. sz. mellékletét képező műszaki dokumentáció tartalma szerint (a továbbiakban a jelen mondat szerinti munkák együttesen: Előre Nem Látható Feladatok). Az Előre Nem Látható Feladatok tekintetében – a jelen szerződés külön előírásának hiányában – az eredeti műszaki tartalomra irányadó rendelkezések alkalmazandóak. Felek rögzítik továbbá, hogy az eredeti műszaki tartalomrészét képező egyes munkák megvalósítása nem vagy más műszaki tartalommal szükséges a Projekt megvalósításához, mely munkák teljesítésére nem vagy más műszaki tartalommal kerül sor a jelen szerződés keretében (a továbbiakban a jelen mondat szerinti munkák együttesen: Elmaradó Feladatok). Az Elmaradó Feladatok pontos tartalmát a jelen szerződés 6. sz. mellékletét képező műszaki dokumentáció rögzíti.”
- 3.2. A Vállalkozási Szerződés 4.1. pontjának „Véghatáridő” elnevezésű első bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:
„Véghatáridő: a jelen szerződés – Elmaradó Feladatokkal csökkentett – eredeti műszaki tartalmának, az Új Feladatoknak és az Előre Nem Látható Feladatok, mint kivitelezési munkálatok teljesítésének véghatárideje: 2027. augusztus 31.”
- 3.3. A Vállalkozási Szerződés 3.1. pontjának első bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„Jelen szerződésben foglalt munkák elvégzésének végleges, a befejezési határidőre prognosztizált összegű [átalány] vállalkozói díja (a továbbiakban: Vállalkozói Díj) mindösszesen 3.663.402.449,- Ft + ÁFA, tehát hárommilliárd-hatszázhatvanhárommillió-négyszázkettőezer-négyszáznegyvenkilenc forint + ÁFA, melynek megoszlása a következő:
- a) *az – Elmaradó Feladatokkal csökkentett – eredeti műszaki tartalom díja 2.743.352.254,- Ft + ÁFA, azaz kettőmilliárd-hétszáznegyvenhárommillió-háromszázötvenkettőezer-kettőszázötvennégy forint + ÁFA összeg;*
 - b) *az Új Feladatok díja 77.324.302,- Ft + ÁFA, azaz hetvenhétmillió-háromszázhuszonnégyezer-háromszázkettő forint + ÁFA összeg;*
 - c) *az Előre Nem Látható Feladatok díja 842.725.893,- Ft + ÁFA, azaz nyolcszáznegyvenkettőmillió-hétszázhuszonötezer-nyolcszázkilencvenhárom forint + ÁFA összeg.”*
- 3.4. A Vállalkozási Szerződés 3.6. pontjának helyébe a következő rendelkezés lép:
„Tartalékkeret: Szerződő Felek a Kbt. alapján tartalékkeretet (a továbbiakban: Tartalékkeret) kötnek ki az eredeti műszaki tartalom vállalkozói díja 10%-ában (tíz százalékában), vagyis 296.200.000,- Ft + ÁFA, azaz kétszázkilencvenhatmillió-kétszázezer forint + ÁFA összegben. A Tartalékkeret összege a Vállalkozói Díjon felül értendő.”

Megrendelő:



Kivitelező:





3.5. A Vállalkozási Szerződés 5.1. pontjának 1.-7. részszámlákra és végszámlára vonatkozó feltételei helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. Részszámla

- Kibocsátás esedékessége és mértéke: Felek rögzítik, hogy a Vállalkozó a jelen szerződés 1. sz. módosítása előtt kiállította 1. részszámláját az eredeti műszaki tartalom vállalkozói díja 15% -ának (tizenöt százalékának) megfelelő, azaz 444.300.000,- Ft + ÁFA összegben;

2. Részszámla

- Kibocsátás esedékessége és mértéke: Felek rögzítik, hogy a Vállalkozó a jelen szerződés 1. sz. módosítása előtt kiállította 2. részszámláját az eredeti műszaki tartalom vállalkozói díja 10% -ának (tíz százalékának) megfelelő, azaz 296.200.000,- Ft + ÁFA összegben;

3. Részszámla

- Kibocsátás esedékessége: a jelen szerződés 3.1. pontja szerinti – 1. sz. módosításban megállapított – teljes szerződéses érték 32,5% -át (harminckettő egész öt tized százalékát) elérő megvalósult teljesítés esetén, a Megrendelő műszaki ellenőre általi írásbeli igazolását és Megrendelő teljesítésigazolását követően;
- Mértéke: a teljes szerződéses érték 7,5% -a (hét egész öt tized százaléka) és az 1-2. részszámlák összegének különbözete, azaz 450.107.796,- Ft + ÁFA;

4. Részszámla

- Kibocsátás esedékessége: a jelen szerződés 3.1. pontja szerinti – 1. sz. módosításban megállapított – teljes szerződéses érték 40% -át (negyven százalékát) elérő megvalósult teljesítés esetén, a Megrendelő műszaki ellenőre általi írásbeli igazolását és Megrendelő teljesítésigazolását követően;
- Mértéke: a teljes szerződéses érték 7,5% -a (hét egész öt tized százaléka), azaz 274.755.184,- Ft + ÁFA;

5. Részszámla

- Kibocsátás esedékessége: a jelen szerződés 3.1. pontja szerinti – 1. sz. módosításban megállapított – teljes szerződéses érték 50% -át (ötven százalékát) elérő megvalósult teljesítés esetén, a Megrendelő műszaki ellenőre általi írásbeli igazolását és Megrendelő teljesítésigazolását követően;
- Mértéke: a teljes szerződéses érték 10% -a (tíz százaléka), azaz 366.340.245,- Ft + ÁFA;

6. Részszámla

- Kibocsátás esedékessége: a jelen szerződés 3.1. pontja szerinti – 1. sz. módosításban megállapított – teljes szerződéses érték 65% -át (hatvanöt százalékát) elérő megvalósult teljesítés esetén, a Megrendelő műszaki ellenőre általi írásbeli igazolását és Megrendelő teljesítésigazolását követően;
- Mértéke: a teljes szerződéses érték 15% -a (tizenöt százaléka), azaz 549.510.367,- Ft + ÁFA;

7. Részszámla

- Kibocsátás esedékessége: a jelen szerződés 3.1. pontja szerinti – 1. sz. módosításban megállapított – teljes szerződéses érték 75% -át (hetvenöt százalékát) elérő megvalósult teljesítés esetén, a Megrendelő műszaki ellenőre általi írásbeli igazolását és Megrendelő teljesítésigazolását követően;
- Mértéke: a teljes szerződéses érték 10% -a (tíz százaléka), azaz 366.340.245,- Ft + ÁFA;

8. Részszámla

- Kibocsátás esedékessége: a jelen szerződés 3.1. pontja szerinti – 1. sz. módosításban megállapított – teljes szerződéses érték 90% -át (kilencven százalékát) elérő megvalósult teljesítés esetén, a Megrendelő műszaki ellenőre általi írásbeli igazolását és Megrendelő teljesítésigazolását követően;
- Mértéke: a teljes szerződéses érték 15% -a (tizenöt százaléka), azaz 549.510.367,- Ft + ÁFA;

Megrendelő:



Kivitelezők:




Végszámla

- Kibocsátás esedékessége: a 100%-os, hiba- és hiánymentes teljesítés megtörténtének Megrendelő műszaki ellenőre általi írásbeli igazolását, az átadás-átvételi folyamat lezárulását és Megrendelő teljesítésigazolását követően;
- Mértéke: a teljes szerződéses érték 10%-a (tíz százaléka), azaz 366.340.245,- Ft+ ÁFA; amennyiben Vállalkozó igénybe vette az előleget, úgy az előleg mértéke levonásra került a pénzügyi teljesítés összegéből (10-5=5%)”

3.6. A Vállalkozási Szerződés 6. sz. mellékletként kiegészül a jelen Szerződésmódosítás 1. sz. mellékletével.

4. A Szerződésmódosítás hatályba lépése

4.1. Jelen Szerződésmódosítás a Felek által történő aláírása napján lép hatályba.

5. Egyéb rendelkezések

5.1. A Vállalkozási Szerződés jelen Szerződésmódosítással nem érintett rendelkezései továbbra is hatályban maradnak, azok a jelen Szerződésmódosítással összhangban alkalmazandóak.

Jelen Szerződésmódosítás 9 (kilenc) számozott oldalból áll, és 4 (négy) egymással teljesen azonos eredeti példányban készült, amelynek minden oldalát a felek képviselői kézjegyükkel láttak el, és amelyből a feleket kettő-kettő példány illeti meg.

A jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

1. sz. melléklet: Az Elmaradó Feladatok, az Új Feladatok és az Előre Nem Látható Feladatok műszaki dokumentációja és árazott költségvetése

Felek a jelen Szerződésmódosítást annak elolvasása és közös értelmezése után, mint kinyilvánított akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon kellően felhatalmazott képviselőik útján jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2026. június „ 32. ”

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
Elnök-vezérigazgató
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
Megrendelő

Magyar Építő Zrt.
Magyar Építő Zrt.
Kivitelező1

Pénzügyi ellenjegyzés a Megrendelő részéről:

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
Megrendelő

Építő-és épületkarbantartó Zrt.
Kivitelező2

1. sz. melléklet

Az Elmaradó Feladatok, az Új Feladatok és az Előre Nem Látható Feladatok
műszaki dokumentációja és árazott költségvetése

Megrendelő: Kivitelezők: 

< 81

Sz.	Változtatás kódja	Változtatási kérelem megnevezése, tárgya	Összeg	Pótmunka	Elmaradó munka	Megjegyzés
1.	VK-08	Módosított liftburkolat kivitelezési munkái	14 058 148	65 283 990	-51 225 843	Új feladat
2.	VK-11	Rabiz álmennyezetek bontási munkái	3 723 149	3 723 149	0	Új feladat
3.	VK-12	Tetőszerkezet felújítása #4 ALTERNATÍVA	360 418 021	514 053 094	-153 635 073	Előre nem látható feladat
4.	VK-13	Acéloszlopok megerősítése	48 841 663	48 841 663	0	Előre nem látható feladat
5.	VK-14	Meglévő kifestültséggű mérési pontok megszüntetése	2 755 607	2 755 607	0	Új feladat
6.	VK-15	Takarító zomp alapozási munkái	5 313 300	5 313 300	0	Előre nem látható feladat
7.	VK-16	F1 lift alálapozási munkái	2 226 028	2 226 028	0	Előre nem látható feladat
8.	VK-17	Főbejárat/főkijárat pince feletti földemek bontása és új vb. földem készítése	27 359 147	27 359 147	0	Előre nem látható feladat
9.	VK-18	Teherbearatok (L-O/5-6 és H-K/5-6) pince feletti földem bontása és vb. földem építése	19 747 762	19 747 762	0	Előre nem látható feladat
10.	VK-19	F3 lift és lépcsőház alaprajzi változás miatti vb. szerkezet módosítások	7 102 212	7 102 212	0	Előre nem látható feladat
11.	VK-20	Csarnok területén, a pince feletti földem változásai (bontás-új szerkezet) +/-	7 987 152	7 987 152	0	Előre nem látható feladat
12.	VK-22	O és H raszterek belső homlokzati változásának többlet és elmaradó tételei	33 439 414	38 484 117	-5 044 703	Előre nem látható feladat
13.	VK-24	F3-as lift alapozási kiegészítő munkái	1 709 292	1 709 292	0	Előre nem látható feladat
14.	VK-25	Tűjelző rendszer	3 971 970	5 561 556	-1 589 586	Új feladat
15.	VK-26	Villámvédelem és EPH rendszer	21 531 326	28 683 867	-7 152 541	Előre nem látható feladat

A Vállalkozó által benyújtásra került egy szerződéses véghatáridő módosítás esetén életbe lépő - projektrányítási és
szervezési havi költségekre vonatkozó kalkuláció. Ez a benyújtott kalkuláció független igazságügyi szakértő bevonásával
vizsgáltuk, az igényelt 20.174.037 Ft + ÁFA (FAD) / hónap összeget elfogadásra javasoltuk. A Vállalkozó ütemezését figyelembe
véve, 7 hónapos véghatáridő módosítással számolva ez az összeg összesen 141.218.259 Ft + ÁFA (FAD).

Yerevárosi Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.
elnök-vezérigazgató
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.

Magyar Építő Zrt.
ÉPKAR ZRT.
1112 Budapest,
Németvölgyi út 146.
Adószám: 11266101-2-44

bm