

Tisztelt Képviselő-testület !

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2018 (I. 09.) számú Kt. döntésében foglalt felkérés alapján a Viva Palazzo Zrt-vel kötött vállalkozási szerződések hatálya, a kötbérfizetés szabályai, felmondás, elállás lehetőségei tárgyában az alábbi tájékoztatást adom :

Két szerződés rendezi az orvosi rendelő átalakítását és energetikai felújítását.

1. Budakeszi Orvosi Rendelő átalakítása

Szerződéskötés ideje : 2017.10.18.

Szerződés időtartama határozott, teljesítési határidő 2018. január 31.

Vállalkozási díj : bruttó összegű átalányár : 253.100.244,- Ft

2. Épületenergetikai felújítások Budakeszi Város Pitypang Óvoda és Orvosi rendelő intézményein

Szerződéskötés ideje : 2016. június 15. (hatályba lépése a támogatási szerződéshez kötött)

Szerződés időtartama határozott, teljesítési határidő a munkaterület átadásától számított 150 nap.

Vállalkozási díj : bruttó összegű átalányár : 37.948.974,- Ft

A két szerződésben egyezően kerül szabályozásra a kötbérfizetési kötelezettség, a felmondás és a szerződéstől elállás.

Kötbér fizetési kötelezettség szabályozása:

Késedelmes (rész)teljesítés esetén Vállalkozó a késedelem minden napjára a késedelemmel érintett részteljesítés nettó vállalkozói díja alapján számított napi 1 % kötbért köteles fizetni a Megrendelőnek, a késedelmi kötbér maximum a késedelemmel érintett (rész)teljesítés 15 %-ig terjedhet.

A maximális kötbér késedelemmel történő elérése súlyos szerződésszegésnek minősül a megállapított kötbéren felül kár és költség is követelhető.

Hibás teljesítési kötbér mértéke 15 %, alapja az adott (rész)teljesítés nettó vállalkozói díja.

Meghiúsulási kötbér mértéke 15 %, alapja a teljes nettó vállalkozói díj, mint kötbér alap 15%-át kitevő összeg. Vállalkozónak felróható lehetetlenülés, a Vállalkozó által a teljesítés jogos ok nélküli megtagadása és a Vállalkozó felróható magatartása miatt bekövetkezett egyéb szerződésszegés esetén a Megrendelő által jogszerűen gyakorolt elállás, felmondás (meghiúsulás) esetén a Vállalkozó köteles megfizetni.

A szerződés **rendkívüli felmondására** súlyos szerződésszegés esetén van mód, ha a Vállalkozó :

- a teljesítést megtagadja,
- 15 napnál hosszabb késedelembe esik,
- a szerződéstől jogellenesen áll el,

- d. késedelmes teljesítési kötbér maximumának elérése (nettó vállalkozási díj 15 %-a)
e. csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás hatálya alá kerül.

Elállás a szerződéstől Megrendelői oldalról akkor lehetséges ha a Vállalkozó fizetőképességében, pénzügyi helyzetében olyan lényeges változás következik be, amely a szerződés teljesítését veszélyezteti. (lényeges fizetőképességben bekövetkező változásnak tekinthető, 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, vagy végelszámolás alatt áll).

A két szerződés csak együtt kezelhető, figyelemmel arra, hogy a műszaki tartalma egymásra épül. A teljesítés határideje egyelőre egyik szerződésnél sem járt le.

Az **átalakításra** kötött szerződés alapján késedelembe esésre hivatkozással 2018. 01.31-ét követően kötbérezhető a Vállalkozó, kivéve ha a teljesítés határideje közös megegyezéssel – műszaki ellenőri indokolással ellátva - módosításra kerül. Esetleges kötbérkövetelés bejelentése előtt szükséges megvizsgálni, hogy Megrendelői oldalon nincs-e olyan késedelmes intézkedés amely kizárja a vállalkozó késedelembe esését. Hibás teljesítési, meghiúsulási kötbér kiszabásának lehetősége – felmerülés esetén- egyedi vizsgálat alapján lehetséges.

Az **épületenergetikai felújításra** vonatkozóan kötött szerződés esetében a lejárát egyértelműen nem állapítható meg. Az építési napló bejegyzései alapján a munkaterület átadás -átvétel időpontja vitatható, így a szerződés teljesítési határideje – melyhez szankciók kapcsolhatók - sem határozható meg egyértelműen.

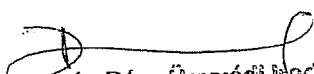
Ténylegesen a munkaterület teljes átadására 2017. szeptember 4. vagy 5. napján kerülhetett sor hiszen az épület ekkorra lett kiürítve. Megrendelő az átadást 2017. június 19. napján rögzíti a naplóban, ekkor azonban csak részleges munkaterület-átadás történhetett. Vállalkozó 2017.10.20. napján rögzíti a terület átvételét, azonban 2017. 09.04. napjától tesz bejegyzéseket az e- naplóba.

A szerződések felmondását - figyelemmel arra is, hogy Kbt. alapján megkötött szerződésekről van szó - nem javaslom. Új közbeszerzési eljárás kiírása válna szükségessé, a már elvégzett munka pontos meghatározása, elszámolás, az új szerződés műszaki tartalmának megjelölése rendkívüli nehézséget okozna, és jogvitás helyzetet teremtené. Az Kbt. eljárás időigénye pedig már önmagában jelentős késedelemhez vezetne, és többletköltséggel járna.

Tekintve, hogy az épületenergetikai felújítás 2018.01.31-ei határidőre történő befejezése az elsődleges érdek (s ezen szerződés teljesítési határideje nem jár le a fenti határidőig) a Vállalkozóval egyezsége kell jutni, hogy az energetikai felújítás szükséges műszaki tartalma határidőre készüljön el. Az átalakításra kötött szerződés teljesítési határidejét pedig véleményem szerint – műszaki ellenőr indokolása mellett – szükséges meghosszabbítani.

Budapest, 2018.01.18.

Tisztelettel:


Dr. Disztós Dóra Ügyvédi Iroda
Dr. Disztós Dóra
Ügyvéd
1141 Budapest, Óv u. 100.
Telefon: 06 20 4151-789