



**Esztergom Város
Polgármestere**



**Esztergom Város Önkormányzat Polgármesterének
358/2021. (XII.3.) határozata
Döntés a Market Építő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal
„Esztergom, Aquasziget Élmenyfürdő felújítása” tárgyban kötött
vállalkozási szerződés módosításáról**

1. Esztergom Város Polgármestere úgy dönt, hogy a 873-47/2021. iktatási számmal 2021. szeptember 6. napján kelt vállalkozási szerződés 3. 1. pontját a határozat 1. számú melléklete szerint módosítja.
2. A jelen szerződésmódosítás tárgyát képező megrendelt munkák többlet értékét nettó 18.880.350,- Ft + ÁFA összegben Esztergom Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2021. évi költségvetéséről szóló 13/2021. (III.11.) önkormányzati rendelete a 8. melléklet K. oszlop 6.75 Aquasziget Élmenyfürdő felújítása költségvetési sora biztosítja.

Felelős: Hernádi Ádám polgármester

Határidő: vállalkozási szerződés módosítására a döntést követő 5 napon belül



Hernádi Ádám
polgármester



Iktatószám: 873-.../2021
Ügyintéző: Cseri-Szepesi Gréta

Vállalkozási szerződés módosítása

amely létrejött egyrészről

Esztergom Város Önkormányzata

Székhely: 2500 Esztergom, Széchenyi tér 1.

Adószám: 15729600-2-11

Számlaszám: 11740054-15729600

Képviseli: Hernádi Ádám polgármester

mint Megrendelő (továbbiakban: **Megrendelő**)

másrészről

Market Építő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely: 1037 Budapest, Bojtár u. 51.

Adószám: 14776355-2-44

MKIK szám: 11A28232

Számlaszám: 14100000-22304449-01000007

Képviseli: Scheer Sándor, igazgatóság elnöke

NÜJ: 336209506

mint Vállalkozó (továbbiakban: **Vállalkozó**)

/a továbbiakban Megrendelő és Vállalkozó együttesen: **Felek vagy Szerződő Felek**/ között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. ELŐZMÉNYEK

A Megrendelő, mint ajánlatkérő 2021. április 13. napján feladott ajánlattételi felhívással a Közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) harmadik része, a Kbt. 112.§ (1) bekezdés b.) pont szerinti nyílt közbeszerzési eljárást indított „**Esztergom Aquasziget élménysziget felújítása**” tárgyában (a továbbiakban: Projekt), amelynek eredményeként Vállalkozó került nyertes ajánlattevőként kihirdetésre a 2021. július 23. napján megküldött írásbeli összegezés tanúsága szerint, amelyre tekintettel a Felek 2021. szeptember 06. napján szerződést kötöttek.

2. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS KÖRÜLMÉNYEI

a.)

A szerződés alapjául szolgáló közbeszerzési eljárás műszaki dokumentációjának elkészítésekor a tervező a kialakult szakmai követelmények és gyakorlat szerint a kültéri burkolat egy részének megbontásával tervezte meg a szükséges munkálatokat, és határozta meg annak munka- és anyagigényét. A tervezési időszakban a vizsgált területeken egyértelműen ragasztási hibára utaló jelek mutatkoztak, a vizsgált területen az aljzat stabil volt.

A megtervezett feladatokkal ellentétben a tényleges munkák megkezdésével, és a kültéri burkolat teljes felületének felbontását követően azonban a kivitelező megállapította, hogy a felbontott burkolat alatti aljzat meglévő állapotában burkolásra nem alkalmas. A meglévő kültéri burkolatok bontása során kiderült, hogy a meglévő aljzat nem mindenhol alkalmas szakszerűen kialakított tervezett kültéri burkolati rétegfelépítés kialakítására. A probléma a felmérési szakaszban nem volt előre látható, mivel a vizsgált területeken egyértelműen ragasztási hibára utaló jelek mutatkoztak, az aljzat stabilnak tűnt a vizsgált felületen. Probléma oka, hogy az eredeti, meglévő fogadószerkezet készítése során nem tartották be a technológiai, alkalmazástechnikai előírásokat. A burkolat fogadó aljzata levelesen válik fel a tartószerkezetről, a megfelelő tapadás nem biztosított, ugyan úgy, mint ahogy a fogadó aljzat és a burkolat is elváltak egymástól. Technológiai szempontból kevert, vegyesen alkalmazott különféle megoldások láthatóak. A meglévő esztrich réteg helytelenül túl vékonyan 2 mm-ről lett indítva, amely szintén alkalmatlan arra, hogy a szakszerű burkolás alapozó rétegét képezze. Az így szükségessé váló munkák előre nem voltak láthatók, csak a nagy területű burkolatbontás után volt észlelhető a probléma, mivel addig a felváló aljzatot takarta a felváló burkolat és a meglévő ragasztó réteg egyben tartotta a felületeket.

A Vállalkozó hibajelzését, továbbá a tervezői művezetés nyilatkozatát és szakmai álláspontját a műszaki ellenőr átvizsgálta, és azok fennállását, továbbá a megoldási javaslat helyességét megállapította.

A Megrendelő műszaki ellenőre továbbá felülvizsgálata a megjelölt pótmunkákkal kapcsolatos költségvetést, amelyről megállapította, hogy azok az eredeti műszaki tartalomban nem szerepeltek, a költségvetésben feltüntetett tételek, az árajánlat árszintje nem túlzó, az általános piaci árszintnek megfelelő.

b.)

A műszaki ellenőr felhívta a Megrendelő figyelmét arra, hogy a kültéri burkolási munkák szerződés szerű elvégzésének fizikai feltétele, hogy a hőmérséklet állandóan, a nap 24 órájában +5 C fok felett legyen. Ezen feltételek hiánya esetén a szerződésnek a kültéri hidegburkolási feladatait szerződés szerűen teljesíteni nem lehet. (A burkolóanyagot a Vállalkozó a szerződés ütemezésének megfelelően beszerezte.)

c.)

Megrendelő megállapította, hogy a szerződés teljesítési határidejének módosítása a tervezői művezetés, illetőleg a műszaki ellenőr műszaki-szakmai indokolással ellátott javaslatai alapján, az ott meghatározott időtartamban közbeszerzési-jogi szempontból kockázatos.

Megrendelő felmérte, hogy amennyiben a megkötött vállalkozási szerződés alapján, az ott megadott teljesítési határidőben megkezdődik az építési munkák átadás-átvételi eljárása, akkor a kültéri burkolati munkákat, továbbá annak alapozásául szolgáló feladatok szerződés szerű teljesítését a Vállalkozó nem tudja biztosítani, mivel a hőmérséklet a pótmunkavégzés szükségességének felmerülésétől kezdődően a szerződés teljesítésének a határidejéig tervezhetően nem éri el a technológiai eljárás által megkövetelt +5 C fokot.

Felek megállapítják, hogy a kivitelezés során felmerült pótmunka egy része olyan feladatvégzést kíván, amelynek körülményeire a felek gondos előkészítés mellett sem számíhattak; nem volt előre tervezhető a bontási, illetőleg aljzatjavítási feladat, amely olyan határidőmódosítást eredményezett, hogy a Vállalkozónak már a késő őszi-téli időszakban lenne kültéri, hőmérséklet-érzékeny feladata.

Felek a jelen szerződésmódosítást előidéző körülmények alapos és teljes vizsgálatát követően arra az elhatározásra jutottak, hogy a közöttük létrejövő vállalkozási szerződést úgy módosítják, hogy minden, az időjárási körülmények által lehetővé tett feladatot a Vállalkozó teljesít, az időjárási feltételek miatt el nem végezhető, ellehetetlenült munkák követelésétől pedig a Megrendelő – a szerződéses összeg ezen ellehetetlenült, el nem végzett része ellenértékének levonása mellett – pedig eláll.

d.)

A kültéri burkolat alatti aljzat bontásán kívül a Vállalkozó további, olyan előre nem látható feladatok elvégzésének szükségességét jelentette a Megrendelő felé, amelyet csak az épület felújítással érintett részének bontása és alapos vizsgálatát követően tudtak pontosan meghatározni.

Ilyen feladat a kültéri elosztók cseréje, a zuhanyzók burkolatbontásánál szükségessé vált szárazépítési és szigetelési munka elvégzése, gázfogadó felülvizsgálata és javítása, a növényláda szigetelése, valamint a szigetelt vályú kialakítása (mivel az eredetileg tervezett szigetelést nem lehetett a meglévő szerkezethez csatlakoztatni). Továbbá a fém nyílászárók/függönyfal üvegpanelek cseréje, amelyek a tervek szerint még nem igényeltek javítást, azonban a munkák megkezdésére már nagy felületen megrepedtek vagy tönkrementek.

A műszaki ellenőr az ebben a körben felmerült pótmunkákat és azok költségét előre nem láthatónak és szükségesnek, továbbá a piaci árszint szerintinek minősítette, megrendelését javasolta.

e.)

Felek megállapítják, hogy az a-d) pontban meghatározott kiegészítő feladatok, továbbá az elmaradó munkák értéke a szerződésmódosítás mellékleteként csatolt, és a műszaki ellenőr által jóváhagyott számítás szerint kiegyenlítik egymást, azok sem többletköltséget sem elmaradt feladatok miatti felmerülő vállalkozói díjlevonást nem eredményeznek.

f.)

Az épület konyhai területei vonatkozásában meghatározott feladatokat a felek szintén csak a kivitelezési munkák megkezdését – a bontási részeket – követően tudták teljes pontossággal megállapítani. A korábbi tervek szerint a konyha működéséhez szükséges eszközöket a Megrendelő szerezte volna be és az eszközök elhelyezéséhez szükséges munkálatokat üzemeltető végezte volna el. A közbeszerzési eljárásban az ajánlatok bontását követően, a nyári üzemeltetési tapasztalatok, illetve a meglévő eszközök bontását követő előre nem látható megállapításokat követően a konyhai munkák, korábban az üzemeltetői hatáskörbe sorolt munkafázisait is, jelen szerződés keretében szükséges elvégezni. Ezen épületgépészeti és elektromos munkák Vállalkozó által meghatározott értéke nettó 18.880.350,- Ft, amely összeget a műszaki ellenőr piaci árral megegyezőnek tekint és elfogadásra javasolt a Megrendelő részére.

Szerződő felek a fenti előzmények tekintetében döntöttek a szerződés módosításának kérdésében.

3. A SZERZŐDÉSMÓDOSÍTÁS JOGALAPJÁNAK A VIZSGÁLATA

3.1. A Felek álláspontja szerint a szerződés a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pontja alapján módosítható:

A Kbt.141.§ (4) bekezdés c) pontja az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

„A (2) bekezdésben szabályozott esetek mellett a szerződés – a (6) bekezdésben foglalt feltételek vizsgálata nélkül – új közbeszerzési eljárás lefolytatása nélkül módosítható, illetve módosulhat az alábbiak közül bármely esetben:

c) a következő feltételek együttes teljesülése esetén:

ca) a módosítást olyan körülmények tették szükségessé, amelyeket az ajánlatkérő kellő gondossággal eljárva nem láthatott előre;

cb) a módosítás nem változtatja meg a szerződés általános jellegét;

cc) az ellenérték növekedése nem haladja meg az eredeti szerződés értékének 50%-át. Ha egymást követően több olyan módosításra kerül sor, amelyek a ca) alpont szerinti több, egymással nem összefüggő körülmény miatt merültek fel, ez a korlátozás az egyes módosítások nettó értékére alkalmazandó. Az egymást követő módosítások nem célozhatják e rendelkezés megkerülését.”

A jogszabályi feltételek teljesülésének vizsgálata:

ca) pont szerinti körülmény

A meghatározott pótmunkaigényt olyan feladatok elvégzése indokolta, amelyeket a felújítási munkák bontási részének megkezdésével tártak fel, amelyekről kellő gondosság tanúsítása mellett, sem a közbeszerzési eljárás előkészítésekor, sem annak lefolytatásakor nem volt tudomása a Megrendelőnek. Az ezen körülményekből eredő egyéb kötelezettségek és feltételek megvalósítását a felmerülés időpontjától tudta a Megrendelő tervezni.

cb) pont szerinti körülmény

A módosítás nem változtatja meg a szerződés általános jellegét. A Vállalkozó feladata a szerződésben meghatározottaktól nem tér el; azonban, egyrészt el kell végeznie szerződéses kötelezettségét a közbeszerzési dokumentáció előírásai és a Megrendelő igénye szerint, amelyhez többletfeladatokat kell elvégeznie, amelyek a projektben – műszaki ellenőr által igazolt mértékű - többletköltséget generálnak.

Másrészt bizonyos feladatok elvégzését a Vállalkozó felelősségi körén kívül eső körülmények miatt a szerződés teljesítési határidejében (2021. december 06.) elvégezni nem tud.

A konyhában felmerülő munkálatok elvégzésére mindenképpen sor került volna, így ezen munkák sem változtatják meg a szerződés általános jellegét.

cc) pont szerinti körülmény

A lehetetlenült feladatok továbbá a pótmunkákkal (kültéri burkolat alatti aljzat bontással, a kültéri elosztók cseréjével, a zuhanyzók burkolatbontásánál szükségessé vált szárazépítési és szigetelési munka elvégzésével, gázfogadó felülvizsgálatával és javításával, a növényláda szigetelésével, a szigetelt vályú kialakításával, a fém nyílászárók/függönyfal üvegpanelek cseréjével) kapcsolatos költsége egymással szemben elszámolható tételek, azokból a Megrendelőnek fizetési kötelezettsége nem keletkezik.

A módosítás a szerződés ellenértékét – a konyhai munkák elvégzésének díjával - nettó 18.880.350,- Ft többletköltséggel növeli, amely az eredeti szerződéses összeg 2,8 %-a.

Így a mindösszesen módosuló vállalkozási díj 680.952.000,- Ft-ról, 699.832.350,- Ft-ra módosul.

4. A SZERZŐDÉS MÓDOSULÓ RÉSZEI

4.1. A szerződés 3.1 pontjának első két bekezdése az alábbiak szerint módosul

„A felek jelen Szerződés szerinti kiviteli munkák és valamennyi vállalkozói kötelelem teljesítésének ellenértékét fix átalányáras vállalkozói díjban határozzák meg.

A Szerződéses Ár (mint vállalkozói díj) nettó 699.832.350,- Ft, azaz nettó Hatszázkilencvenkilencmillió-nyolcszázharminckétezer-háromszázötven forint, mely a közbeszerzési dokumentumokban foglalt teljes műszaki tartalom megvalósításának az ellenértéke.”

5. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. A Felek megállapodnak abban, hogy a kiegészítő munkálatok műszaki tartalmára vonatkozóan a Vállalkozó által készített és a beruházás műszaki ellenőre által felülvizsgált költségvetés, az abban foglalt műszaki tartalom a szerződés elválaszthatatlan részét képezik.
2. A szerződésnek a jelen szerződést módosító megállapodással nem érintett részei változatlan tartalommal érvényben maradnak.
3. Jelen szerződést módosító megállapodás 5 azonos, a Felek által cégszerűen aláírt eredeti példányban készült magyar nyelven, melyből 2 példány a Vállalkozóé, 3 példány a Megrendelőé.
4. Az alapszerződés jelen módosítását Megrendelő Képviselő-testületének Közbeszerzési Bizottsága a/2021. (.....) határozatával hagyta jóvá.
5. Felek kijelentik, hogy a Jelen szerződést módosító szerződést elolvasták, közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Esztergom, 2021. év

.....
Esztergom Város Önkormányzata
Hernádi Ádám polgármester
Megrendelő

.....
Market Építő Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
Scheer Sándor, igazgatóság elnöke
Vállalkozó

<u>Jegyzői ellenjegyzés:</u> Schottner Norbert jegyző Esztergom, 2021. „.....”	<u>Pénzügyi ellenjegyzés:</u> Gál Judit osztályvezető Esztergom, 2021. „.....”	<u>Jogi Szakvélemény:</u> Zámboriné dr. Cseh Katalin jogi ügyintéző Esztergom, 2021. „.....”
---	---	---