MEGÁLLAPODÁS  
ingatlanon tervezett beruházásról

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros Önkormányzata**, mint tulajdonos képviseletében eljáró Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített neve: **BFVK Zrt.**, székhely: 1013 Budapest, Attila út 13/A., cégjegyzékszám: 01-10-042695, adószám: 12006003-2-41, KSH szám: 12006003-6832-114-01; képviseli: Barts J. Balázs vezérigazgató, a továbbiakban: **Fővárosi Önkormányzat**),

másrészről

**Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzata (**székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1., törzskönyvi azonosító: 735650, adószám: 15735650-2-41, KSH statisztikai számjel: 15735650-8411-321-01, képviseli: Őrsi Gergely polgármester), mint beruházó (továbbiakban: **Beruházó**; a Fővárosi Önkormányzat és Beruházó a továbbiakban együtt: **Felek**)

között, a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága ……/2023. (………) számú határozata, valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének …/2023.(…) határozata alapján, az alulírott napon, az alulírott helyen, a következő feltételekkel:

**ELŐZMÉNYEK**

1. Budapest Főváros Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által Budapest, II. ker. belterület 13722 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1027 Budapest, Jurányi utca 3. szám alatt található, 2835 m² területű, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett középiskola” megnevezésű ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) található 6371 m2 alapterületű épület összesen 389 m2 alapterületű helyiségcsoportja, valamint a hozzá tartozó 290 m2 alapterületű udvar (a továbbiakban: Bérlemény). Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (a továbbiakban: **BFVK Zrt**.) a Fővárosi Önkormányzattal 2021. április 1. napján létrejött Közfeladat-ellátási Keretszerződése, valamint a 2023. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződése alapján jogosult az ügylet során a Fővárosi Önkormányzatot képviselni, figyelemmel arra, hogy az Ingatlant a 2023. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződés 1. számú mellékletének II/1. és II/6. számú almellékletei tartalmazzák.
2. A Fővárosi Közgyűlés 479/2022. (VI.8.) számú határozata alapján Budapest Főváros Önkormányzata és a Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzata között a Bérlemény vonatkozásában 2023. november 20-ai hatállyal bérleti szerződés jött létre 10 év határozott időtartamra bölcsődei közfeladatellátás céljára 116 000 Ft + áfa/hó kedvezményes bérleti díjfizetés mellett (a továbbiakban: Bérleti szerződés). A bérleti díj összege 2023. évben az éves indexálás okán 132 800 Ft + áfa/hó. A Fővárosi Önkormányzat a kivitelezési munkálatok megkezdéséhez tulajdonosi hozzájárulás adott ki, amelynek 4. pontja alapján az elvégzésre kerülő beruházások tárgyában a Fővárosi Önkormányzat és a Kerületi Önkormányzat 2023. december 31. napjáig beruházási megállapodást köt.
3. Beruházó bölcsőde létesítéséhez a jelen megállapodás (a továbbiakban: **Beruházási** **megállapodás**) 1. számú mellékletében részletezett kivitelezési munkálatokat kíván elvégezni a Bérleményben a jelen Beruházási megállapodásban rögzített feltételekkel.

**A MEGÁLLAPODÁS CÉLJA**

1. Felek jelen Beruházási megállapodásban kívánják rögzíteni a Bérleményben végzendő beruházással kapcsolatos feltételeket és a költségek viselésének kérdéseit.

**A MEGÁLLAPODÁS TÁRGYA**

1. Fővárosi Önkormányzat, mint a Bérlemény kizárólagos tulajdonosa hozzájárul, hogy Beruházó a Bérleményt érintő jelen Beruházási megállapodás elválaszthatatlan mellékletét képező kivitelezési szerződés (továbbiakban: Kivitelezési szerződés) szerinti műszaki tartalomnak megfelelően a saját költségén kivitelezési munkálatokat végezzen el (a továbbiakban: Beruházás). Beruházó köteles a Beruházást a jelen Beruházási megállapodás aláírásától számított 1 éven belül befejezni. Beruházó tudomásul veszi, amennyiben 1 éven belül nem fejezi be a Beruházást, úgy jelen Beruházási megállapodás időtartama alatt írásban kell kérelmeznie a Fővárosi Önkormányzat hozzájárulását a Beruházási megállapodás időtartamának módosításához. Felek rögzítik, hogy a tulajdonosi hozzájárulás a Beruházót nem mentesíti az esetlegesen szükséges szakhatósági, hatósági engedélyek, hozzájárulások saját költségen történő beszerzése alól, amelyek megléte nélkül a Beruházás nem kezdhető meg.
2. Felek rögzítik, hogy a Beruházás megvalósítása a Fővárosi Önkormányzat számára semmilyen pénzügyi vagy egyéb kötelezettséggel nem járhat. Beruházó kijelenti, hogy a Beruházással kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget és a kárveszélyt is maga viseli, annak Fővárosi Önkormányzat részéről történő elszámolására, megtérítésére sem most, sem pedig a jövőben semmilyen jogcímen nem tart igényt. Beruházó kijelenti, hogy a Beruházásra kapott anyagi támogatásokkal kapcsolatos kötelezettségek teljesítését önállóan vállalja, azok teljesítéséért teljes körű felelősséget vállal, a Fővárosi Önkormányzatot, mint tulajdonost nem terheli semmilyen felelősség, kötelezettség ezzel kapcsolatosan.
3. Felek megállapítják, hogy a Beruházás tervezett összköltsége 209 719 325 Ft + áfa, azaz Kettőszázkilencmillió-hétszáztizenkilencezer-háromszázhuszonöt Forint + általános forgalmi adó. A Beruházás összköltségét teljes egészében a Beruházó köteles viselni*.* Beruházó kijelenti, hogy a Beruházás elvégzéséhez szükséges pénzügyi fedezet a rendelkezésére áll.

Felek rögzítik, hogy jelen Beruházási megállapodás a mellékletét képező Kivitelezési szerződésben rögzített műszaki tartalom megvalósítására vonatkozik, ezért amennyiben ahhoz képest a Beruházó az alapvető műszaki tartalmat jelentősen meghaladó változtatást kíván eszközölni a Beruházás tekintetében, úgy erről köteles előzetesen a tulajdonos Fővárosi Önkormányzat képviseletében eljáró BFVK Zrt.-t írásban értesíteni és jóváhagyó döntését kérni a tervezett változtatás műszaki és pénzügyi részletezése mellett. A Fővárosi Önkormányzat képviseletében eljáró BFVK Zrt. az előzetes értesítés alapján egyoldalúan jogosult határozni az eltérő műszaki tartalom engedélyezéséről, ennek körében dönt arról, hogy az engedélyt külön hozzájáruló nyilatkozatban adja meg vagy pedig jelen Beruházási megállapodás módosításához köti.

1. Felek rögzítik, hogy a Beruházó köteles a Beruházással kapcsolatban minden szükséges információt, adatot olyan időben a Fővárosi Önkormányzat képviseletében eljáró   
   BFVK Zrt. tudomására hozni, hogy az azzal kapcsolatos véleménye kialakítására, illetve intézkedés megtételére elegendő idő álljon rendelkezésre.

**A BERUHÁZÁSSAL KAPCSOLATOS KÖLTSÉGVISELÉSI, TULAJDONJOGI ÉS EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

1. Felek kijelentik, hogy a Beruházót terhelik a munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyek beszerzési kötelezettsége.
2. Szerződő felek rögzítik, hogy a Beruházás során a Bérleményben elvégzett (értéknövelő) beruházás, átalakítás során létrejövő vagyonnövekmény a Bérleti Szerződés bármely okból történő megszűnését követően, térítés nélkül kerül a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonába és a Beruházó semmilyen követeléssel nem él a Fővárosi Önkormányzat felé. A térítés nélküli átadás után az átadás napján hatályos jogszabályok alapján az adófizetési kötelezettség – különösen az általános forgalmi adó fizetési kötelezettség – a Beruházót terheli. Amennyiben a Beruházás elvégzése, a Fővárosi Önkormányzat részére történő térítésmentes átadása következtében a Fővárosi Önkormányzatnál bármilyen járulékos költség (ideértve különösen az áfa, adó, díj, illeték és egyéb, a tulajdonost terhelő fizetési kötelezettségeket) merülne fel, úgy azt a Beruházó köteles a Fővárosi Önkormányzat javára megtéríteni. Amennyiben a Beruházás elvégzése következtében a Beruházónál merülne fel bármilyen járulékos költség (ideértve különösen az adó, díj, illeték és egyéb fizetési kötelezettségeket) azt maga fizeti meg, annak megtérítését a Fővárosi Önkormányzattól nem követelheti.
3. A Fővárosi Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a Beruházás megvalósítása vonatkozásában, a Beruházó, mint a Beruházás megrendelője jogosult és köteles a bérleti szerződés hatálya alatt a kivitelezőkkel szemben érvényesíteni a jótállási és szavatossági jogait.
4. A beruházás megvalósítása során létrejövő tárgyi eszközöket a Beruházó a saját könyveiben jogosult nyilvántartani és aktiválni. Amennyiben a Bérleti szerződés bármilyen okból megszűnik, úgy a beruházás során létrejött vagyonnövekmény nyilvántartásba vételét a Fővárosi Önkormányzat nevében eljáró Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Pénzügyi, Számviteli és Vagyonnyilvántartási Főosztály végzi.

Amennyiben a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérleményben végzett Beruházás eredménye piaci értékkel bír, a térítésmentes átadáskor esetlegesen felmerülő adó és egyéb költségek tekintetében Felek jelen Beruházási megállapodás 10. pontja szerint járnak el.

1. A Beruházó jelen Beruházási megállapodás aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Fővárosi Önkormányzat jogosult a Beruházás végzését folyamatosan ellenőrizni, az ellenőrzéseket saját vagy megbízott szakértő útján lefolytatni. A Beruházó köteles az ellenőrzések során a Fővárosi Önkormányzat képviselőivel, kapcsolattartójával, az általa esetlegesen bevont szakértőkkel és egyéb közreműködőkkel együttműködni, az ellenőrzés végzéséhez szükséges támogatást megadni. Az ellenőrzések keretében a Beruházó köteles a tervekbe, műszaki iratokba való betekintést biztosítani, illetve az összes szükséges dokumentumot rendelkezésre bocsátani, a helyszín megtekintését lehetővé tenni. Az ellenőrzés eredményeként a Fővárosi Önkormányzat követelheti jelen Beruházási megállapodással ellentétes tevékenység gyakorlásának haladéktalan megszüntetését.
2. Felek kifejezetten rögzítik, hogy Beruházó a fenti munkálatok ellenértékének megtérítésére sem jelen Beruházási megállapodás hatálya alatt, sem annak megszűnését követően semmilyen jogcímen igényt nem tarthat, azt a Fővárosi Önkormányzattól nem követelheti. Fővárosi Önkormányzat kijelenti, hogy a Beruházás megvalósításával összefüggésben semminemű (áfa, adó, illetéke, költség stb.) fizetési kötelezettséget nem vállal. Beruházó kijelenti, amennyiben a Fővárosi Önkormányzat terhére fizetési kötelezettség keletkezik, és a Fővárosi Önkormányzat a fizetési kötelezettségének eleget tesz, úgy a Beruházó megtéríti a Fővárosi Önkormányzat pénzügyi teljesítését.
3. A Fővárosi Önkormányzat kifejezetten rögzíti, hogy jelen Beruházási megállapodásban megtett nyilatkozatait a Beruházó kezdeményezésére, mint az Ingatlan ingatlan-nyilvántartás 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonosa adta ki, a nyilatkozatokkal kapcsolatos kárfelelősségét kizárja. A Beruházó kifejezetten vállalja, hogy amennyiben jelen Beruházási megállapodás teljesítésével kapcsolatban a Fővárosi Önkormányzat felé harmadik személy bármilyen vagyoni, kártérítési, megtérítési igénnyel lép fel, úgy azért a Beruházó köteles közvetlenül helytállni.
4. Beruházó kijelenti és felelősséget vállal azért, hogy a Beruházás kapcsán létrejött vagyonnövekmény a Fővárosi Önkormányzat számára történő térítés nélküli átadáskor per, - teher és igénymentes.
5. A Beruházó tudomásul veszi, hogy a Beruházásra tekintettel a kárfelelőssége fennáll minden, az Bérleményben, az ott lévő ingóságokban bekövetkező károkkal összefüggésben, valamint a tevékenységével összefüggésben teljes körű felelősséget vállal minden közvetve vagy közvetlenül - akár a Fővárosi Önkormányzatnak, akár harmadik személyeknek - okozott vagyoni vagy/ és nem vagyoni kár megtérítéséért.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Beruházó jelen Beruházási megállapodás megkötésére tulajdoni igényt nem alapíthat. Felek ezért jelen Beruházási megállapodásukkal kifejezetten kizárják, hogy a Beruházó a Bérleményben történő beruházás kapcsán az Ingatlanban tulajdont szerezzen, továbbá a Beruházó kijelenti, hogy a Beruházás eredményeképpen tulajdonjogot az Ingatlanon nem szerez, és tudomásul veszi, hogy jelen Beruházási megállapodás mellékletét képező, Kivitelezési szerződésben felsorolt, beépítésre kerülő anyagok, dolgok, tárgyi eszközök a Bérlemény, illetve az Ingatlan tartozékává válnak. Beruházó tudomásul veszi, hogy a Bérleményben az általa elvégzésre kerülő esetleges értéknövelő, a Bérleménytől, illetve az Ingatlantól el nem választható munka eredménye osztja az Ingatlan jogi sorsát.

Felek a Beruházás gördülékeny elvégzése, a határidőben történő befejezés érdekében, továbbá a felmerült kérdések rendezése során egymás méltányos érdekeit figyelembe véve együttműködnek.

A Beruházás befejezésekor, annak eredményéről a Beruházó köteles tájékoztatni a Fővárosi Önkormányzatot. Felek a beruházás eredményéről jegyzőkönyvet vesznek fel, amely egyrészt tartalmazza az elkészült Beruházás műszaki megfelelőségét, másrészt a Beruházás értékét számviteli szempontból megbontva kimutatja.

**SÚLYOS SZERZŐDÉSSZEGÉS, A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE**

1. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Beruházó jelen Beruházási megállapodásban foglalt lényeges kötelezettségeit súlyosan megszegi, úgy a Fővárosi Önkormányzat jogosult a jelen Beruházási megállapodást azonnali hatállyal felmondani.

18.1. Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, de nem kizárólagosan, ha:

- a Beruházó a Beruházás elvégzése során a Fővárosi Önkormányzat képviseletében eljáró BFVK Zrt. előzetes hozzájárulása nélkül jelentősen eltér - jelen Beruházási megállapodás 5-6. pontjában rögzítettek figyelembevételével - a műszaki tartalomtól,

- a Beruházó a Beruházás elvégzését félbehagyja, és felszólítás ellenére sem folytatja.

18.2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Beruházás jelen Beruházási megállapodás aláírásától számított 1 éven belül nem fejeződik be és Beruházó nem él a 5. pontban foglalt időtartam módosítási kérelem lehetőségével, illetve azt a Bérlemény műszaki állapota, további használata, hasznosítása indokolja, úgy a Fővárosi Önkormányzat – a 18. pontban rögzített jogkövetkezmény alkalmazásának lehetősége mellett, választása szerint – igényelheti a Bérlemény Beruházó általi, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba állítását, melynek költségét a Beruházó viseli. Amennyiben Beruházó nem tesz eleget fenti kötelezettségének a Fővárosi Önkormányzat által megadott határidőn belül, Fővárosi Önkormányzat a Beruházó költségén rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba állíttatja a Bérleményt. Felek mindkét esetben a 10. pontban foglaltakat rendelik megfelelően alkalmazni.

**VEGYES RENDELKEZÉSEK**

1. A Felek megállapodnak, hogy egymás között minden, a jelen Beruházási megállapodással kapcsolatos nyilatkozatot, értesítést vagy megkeresést írásban, szükség szerint tértivevényes levélben, e-mailben vagy telefax útján, utólag igazolható módon kell megküldeni.
2. A Felek által kijelölt, kapcsolattartásra jogosult személyek:

Tulajdonos részéről: Cég: BFVK Zrt.

Név: Barts J. Balázs vezérigazgató

Cím: 1013 Budapest, Attila út 13/a.

Telefon: 06-1-325-2400

Fax: 06-1-325-2444

E-mail: [bfvk@bfvk.hu](mailto:bfvk@bfvk.hu)

Beruházó részéről:

Név: Pecséri Rita

Értesítési cím: 1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Telefon: +361/346-5438

E-mail: [pecseri.rita@masodikkerulet.hu](mailto:pecseri.rita@masodikkerulet.hu)

1. Felek kijelentik, hogy az Nvtv. szerint természetes személynek és átlátható szervezetnek minősülnek, szerződéskötési képességük jelen jogügylet tárgyában korlátozva nincs.
2. Jelen Beruházási megállapodás adattartalma az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglaltak szerint közérdekű adatnak minősül.
3. Jelen Beruházási megállapodás az aláírásának napján lép hatályba.
4. A jelen Beruházási megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. V. törvény és az egyéb hatályos jogszabályok vonatkozó rendelkezései alkalmazandók.
5. Jelen Beruházási megállapodás 7 eredeti példányban készül, amelyből Fővárosi Önkormányzatot 3 példány, BFVK Zrt.-t 2 példány, Beruházót 2 példány illeti meg.
6. Jelen Beruházási megállapodás elválaszthatatlan mellékletét képezi a Beruházáshoz kapcsolódó Kivitelezési szerződés.

A Felek a jelen Beruházási megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2023. \_\_\_\_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_ napján

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Budapest Főváros Önkormányzata nevében meghatalmazással**  **BFVK Zrt.**  képviseli Barts J. Balázs  vezérigazgató  Pénzügyi ellenjegyzést végezte:  Budapest, 2023. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ napján:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Berente Katalin**  gazdasági igazgató | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzata képviseletében**  Örsi Gergely polgármester |
|  |  |

Mellékletek:

* + - 1. sz. melléklet: Kivitelezési szerződés
      2. sz. melléklet: Tulajdonosi hozzájárulás