

BX080/2023.
710169/0562/062020

ÉRKEZETT
33696/M
2025. MÁJ 28.

Fővállalkozói kivitelezési szerződés

2.sz. módosítása

– Tervezési és generálkivitelezési feladatok ellátására –

amely létrejött egyrészről a **Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 7400 Kaposvár, Kossuth tér 1.sz, törzskönyvi azonosító szám (PIR):731597, adószám: 15731591-2-14, képviseli: Szita Károly polgármester), mint megrendelő és építtető (a továbbiakban: „**Megrendelő**”) másrészről

Cégnév:	"VARIABAU" Vegyesprofilú Építőipari és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhely:	3300 Eger, Trinitárius u. 2.
Adószám:	11160452-2-10
Céggjegyzékszám:	10-09-020771
Bankszámlaszám:	10103513-16051700-01006005
Képviselő:	Eged Máté Henrik
Képviselő címe:	3300 Eger, Tulipánkert utca 2.
MKIK építőipari kivitelezői nyilvántartási száma:	11A33315

mint fővállalkozó kivitelező (a továbbiakban: „**Kivitelező**” vagy „**Vállalkozó**”) – a továbbiakban Megrendelő és Vállalkozó külön-külön: **Fél**, együttesen: **Felek** – között, alulírott helyen és napon az alábbi tárgyban és feltételekkel.

1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1 A Modern Városok Program megvalósításáról szóló 250/2016. (VIII.24.) Korm. rendelet 4 § (2) bekezdésében foglaltak alapján a Modern Városok Program Bizottsága a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium által előterjesztett, a „*Deseda kemping fejlesztésének kormányzati támogatással történő megvalósítása*” elnevezésű projekt vonatkozásában támogatás nyújtásáról döntött.
- 1.2 A Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata (7400 Kaposvár, Kossuth tér 1.), mint ajánlatkérő megbízásából az Építési és Közlekedési Minisztérium (1054 Budapest, Alkotmány u. 5.) a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII törvény („Kbt.”) 81. § (1) bekezdése alapján „DESEDA Kemping átfogó rekonstrukciója” tárgyban nyílt közbeszerzési eljárást indított, amely eljárás ajánlati felhívása az Európai Unió Hivatalos Lapjában 2023. május 5. napján 2023/S 088-268244 számon jelent meg
- 1.3 Felek rögzítik, hogy a közbeszerzési eljárás vonatkozásában legjobb ár-érték arányú érvényes ajánlatot a Vállalkozó nyújtotta be, ezért a közbeszerzési eljárás nyerteseként Megrendelő a Vállalkozót hirdette ki 2023. 09. 05-én.
- 1.4 A közbeszerzési eljárás eredményeként Felek között 2023. november 3. napján vállalkozási szerződés jött létre a „Kaposvár Deseda kemping átfogó rekonstrukciója” tárgyú projekt tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos munkák elvégzésére.
- 1.5. Felek egyezően rögzítik továbbá, hogy 2024. október 15. napján a Fővállalkozói Kivitelezői Szerződést módosították, amelyről Ajánlatkérő hirdetményt adott fel a TED adatbankban. A szerződésmódosítást a teljesítés során előállt, előre nem látható okok tették szükségessé, ugyanis a szerződéskötést követően bekövetkezett, egymással szorosan összefüggő események miatt változás állt be a műszaki tartalomban, amely a teljesítési határidőt kritikusan érintette, így azt szükséges volt meghosszabbítani.

Bayza Sándor

Az 1. sz. szerződésmódosításban Felek kizárólag a szerződés teljesítésének határidejét módosították, rögzítették ugyanakkor a műszaki tartalom változásának elemeit is.

1.6. Fentieknek megfelelően Szerződő Felek a jelen 2. sz. szerződésmódosításban a mobilházak és a recepció épületének műszaki tartalmi változával járó pótmunkákat, és azok többletköltségét kívánják rendezni.

2. INDOKOLÁS

2.1. Felek az 1. sz. szerződésmódosításban rögzített, és az alábbiakban is ismertetett indokokat továbbra is fenntartják, azokat jelen szerződésmódosítás alapjaként is elismerik.

2.2. A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X.20.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján szálláshely-üzemeltetési tevékenység csak olyan szálláshelyen folytatható, amely megfelel azon szálláshelytípus szerinti minőségi, műszaki és szolgáltatási követelményeknek, amely tekintetében a szálláshely-szolgáltatási tevékenységet folytatni kívánják. Fent hivatkozott Korm. rendelet 4/A. § (2) szerint a szálláshely-minősítési eljárás szabályai minőségi, műszaki és szolgáltatási szempontrendszerre a szálláshely-minősítő szervezet elektronikus felületén kerülnek közzétételre, mely alapján a szálláshely-minősítő szervezet vizsgálja különösen a szálláshely műszaki állapotát és felszereltségét, illetve a nyújtott szolgáltatások színvonalát.

A kivitelezési kooperáció során a leendő Üzemeltető képviselője jelezte, hogy a kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás lezárásnak időpontjához képest változnak a kemping típusú szálláshely minősítésének eljárásrendjére vonatkozó szabályok 2024. október 2-től, így a 4* minősítésű kemping minősítés megszerzéséhez már az új eljárásrendi követelményrendszernek kell megfelelni. Ezért a kemping típusú szálláshely minősítésének eljárásrendjére vonatkozó szabályok változása okán szükségessé vált a mobilházakra vonatkozó műszaki tartalom megváltozott szabályoknak megfelelő pontosítása.

Megrendelő jóváhagyta a műszaki tartalom változást, valamint a kapcsolódó terveket, ezzel együtt a szükséges építési engedély módosításának elvégzését. A mobilházak a minősítési követelmények és a véglegesített tervek szerinti legyártása többletköltséget eredményez. A változás az alábbi plusz elemek beépítését jelenti:

- járművé történő minősítés
- alapterület növelése
- napvitorla helyett fedett terasz
- fürdőszobai felszerelés módosulása
- komplett bútorzat

A felek által elfogadott műszaki tartalomváltozást az elmaradó tételek figyelembevételével a mellékelt költségvetés alapján nettó 228.270.136,-Ft összegben fogadják el.

2.3. A kivitelezés során, 2024. 05. 17-én lakossági bejelentés érkezett Megrendelőhöz a Deseda Kemping rekonstrukciója kapcsán történő fakivágások ügyében, kérve a fakivágások felülvizsgálatát. A bejelentés kapcsán, még ugyanazon a napon az Önkormányzat elrendelte a fakivágások felülvizsgálatát, hogy milyen módon lehetséges a még kivágásra nem került faállomány, vagy azok egy részének megtartása.

Vállalkozó azonnali hatállyal leállította a folyamatban lévő fakivágási munkákat, a Megrendelő által 2024.05.17. napján elrendelt fakivágások vizsgálatára Vállalkozó szakértőt bízott meg.

A szakértői szemle alkalmával a szakértő alapos vizsgálatot követően megállapította, hogy a fejlesztési terület dél - keleti csücskében lévő, kivágásra jelölt fák egészségi állapota kielégítő, ezen egyedek megtarthatók, az építész tervek megfelelő átdolgozásával, a tervezett Recepció épület homlokzati vonalának hátra húzásával.

A szakértő szakvéleménye alapján a tervezett Recepció épület homlokzati vonalának hátra húzásával az alábbi műszaki tartalom változás vált szükségessé:

- akadálymentes rámpa kiépítése az Oték előírásai szerint, mely módosítás az áthelyezés következtében megváltozott terepviszonyok miatt az épület akadálymentes parkolóból történő megközelíthetősége miatt vált szükségessé
- támfal átépítése és polikarbonát tetővel történő lefedése, melynek szükségessége a megváltozott terepviszonyokra tekintettel igazolható
- épület áthelyezéséből adódó többlet földmunkák

A felek által elfogadott műszaki tartalomváltozást az elmaradó tételek figyelembevételével a mellékelt költségvetés alapján nettó 5.836.068,-Ft összegben fogadják el.

Megrendelő jóváhagyta a műszaki tartalom változást, valamint a kapcsolódó tervek, ezzel együtt a szükséges építési engedély módosításának elvégzését.

2.4. A 2.1. és 2.2. pontban foglalta módosításokat a Felek egybehangzóan szükségesnek és elengedhetetlennek ítélik meg. A költségek vonatkozásában a Fővállalkozói kivitelezési szerződés 6.2.2. e) és f) pontját Szerződő Felek irányadónak tekintették.

2.5. Felek a mobilházak tekintetében szükséges pótmunkák ellenértékét, többletköltségeket a szerződés 1. sz. mellékletét képező költségvetés szerint állapították meg. Pótmunka tételek összesen: nettó 228.270.136,-Ft.

2.6. A recepció épületének tekintetében Felek a 2. sz. mellékletként csatolt költségvetés alapján nettó 5.836.068,-Ft összeg pótmunkát számolnak el.

2.7. Felek rögzítik, hogy a kivitelezési tevékenység vonatkozásában a fordított adózás szabályai érvényesülnek, tehát az általános forgalmi adó összegét a kivitelezési munkák vonatkozásában a Megrendelő fizeti meg közvetlenül az adóhatóság részére.

3. A SZERZŐDÉS MÓDOSULÓ RENDELKEZÉSEI

Felek jelen szerződésmódosítás indoklásában kifejtettekre való tekintettel a Fővállalkozói Szerződés I. Rész A Felek szerződéses megállapodásának keretei 2.1.1. és 2.1.2. pontját közös megegyezéssel az alábbiak szerint módosítják.

eredeti rendelkezése:

2.1. Vállalkozói Díj

2.1.1. Vállalkozói Díj:	1.488.083.672,- Ft
2.1.2 Vállalkozói díj megosztása	Tervezés díja: 25.000.000,- Ft A Felek rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján a jelen Szerződés tárgyát képező tervezési munkák vonatkozásában az egyenes adózás szabályai érvényesülnek, tehát az általános forgalmi adó összegét ezen munkák vonatkozásában a Vállalkozó fizeti meg közvetlenül az adóhatóság részére.

Beyz Kusko

	<p>Kivitelezés díja: 1.463.083.672,- Ft</p> <p>A Felek rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 142. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a jelen Szerződés tárgyát képező építési-szerelési munkák vonatkozásában – tekintettel arra, hogy a tárgyi munkák építési hatóság engedélyéhez kötöttek – a fordított adózás szabályai érvényesülnek, tehát az általános forgalmi adó összegét ezen munkák vonatkozásában a Megrendelő fizeti meg közvetlenül az adóhatóság részére.</p>
--	---

módosított rendelkezés:

1.1. Vállalkozói Díj

2.1.1. Vállalkozói Díj:	1.722.189.876,- Ft
	<p>Tervezés díja: 25.000.000,- Ft</p> <p>A Felek rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján a jelen Szerződés tárgyát képező tervezési munkák vonatkozásában az egyenes adózás szabályai érvényesülnek, tehát az általános forgalmi adó összegét ezen munkák vonatkozásában a Vállalkozó fizeti meg közvetlenül az adóhatóság részére.</p>
2.1.2 Vállalkozói díj megosztása	<p>Kivitelezés díja: 1.697.189.876,- Ft</p> <p>A Felek rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 142. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a jelen Szerződés tárgyát képező építési-szerelési munkák vonatkozásában – tekintettel arra, hogy a tárgyi munkák építési hatóság engedélyéhez kötöttek – a fordított adózás szabályai érvényesülnek, tehát az általános forgalmi adó összegét ezen munkák vonatkozásában a Megrendelő fizeti meg közvetlenül az adóhatóság részére.</p>

Figyelemmel arra, hogy a módosítás érinti a biztosítékok mértékét is Felek a Fővállalkozói Szerződés I. Rész A Felek szerződéses megállapodásának keretei 2.4 pontját közös megegyezéssel az alábbiak szerint módosítják.

eredeti rendelkezése:

2.4. Biztosítékok mértéke

2.4.1. Előleg Visszafizetési Biztosíték	a Szerződés II. 6.1.3. pontja szerinti összeg
---	---



Bánya Bealtó

2.4.2. Teljesítési Biztosíték:	a nettó vállalkozói díj 5%-a (százaléka), azaz 74.404.183,- Ft
2.4.3. Jólteljesítési Biztosíték:	A Jótállási Időszak 36 hónapjában a nettó vállalkozói díj 5%-a (százaléka), azaz 74.404.183,- Ft
2.4.4. Óvadék formájában nyújtott biztosíték teljesítési helye:	Jogosult: Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata Bankszámla vezető: OTP Bank Zrt. Számlaszám: 11743002-15398006-06530000

módosított rendelkezés:

2.4. Biztosítékok mértéke

2.4.1. Előleg Visszafizetési Biztosíték	a Szerződés II. 6.1.3. pontja szerinti összeg
2.4.2. Teljesítési Biztosíték:	a nettó vállalkozói díj 5%-a (százaléka), azaz 86.109.494,- Ft
2.4.3. Jólteljesítési Biztosíték:	A Jótállási Időszak 36 hónapjában a nettó vállalkozói díj 5%-a (százaléka), azaz 86.109.494,- Ft
2.4.4. Óvadék formájában nyújtott biztosíték teljesítési helye:	Jogosult: Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata Bankszámla vezető: OTP Bank Zrt. Számlaszám: 11743002-15398006-06530000

4. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

4.1 Felek jelen 2. sz. szerződésmódosítással a Vállalkozói díjat módosítják. A módosítás jogszabályi alapja a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pontjában meghatározott feltételek megvalósulása.

(4) 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 2. pontban foglalt részletes indokolás szerint megállapítható, hogy Ajánlatkérő kellő gondossággal eljárva sem láthatta előre:

- hogy a fakivágás lakossági bejelentés, tiltakozás alapján történő felülvizsgálata szükségessé válik, és annak alapján, azzal szorosan összefüggő, műszaki - tartalmi változtatásokra lesz szükség,
- hogy a mobilházak műszaki tartalmát a kemping típusú szálláshely minősítésének eljárásrendjére vonatkozó szabályok teljesítés során bekövetkezett változása miatt módosítani lesz szükséges,

A módosítás nem változtatja meg a Szerződés általános jellegét, tekintve, hogy a szerződésmódosítás eredményeként nem változik meg a szerződés típusa, sem a szerződés tárgya, sem a szerződéses konstrukció, Vállalkozó továbbra is szerződéskötést megelőző közbeszerzési eljárás műszaki tartalma szerinti cél megvalósítására köteles.

A változás a kivitelezés során felmerült, előre nem látható műszaki tartalmi változások által indokolt, a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges pótmunka feladatok ellenértékének kifizetése.

4.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Szerződésnek jelen szerződésmódosítás által nem érintett egyéb részei, mellékletei, valamint az 1. sz. szerződésmódosítás továbbra is változatlanul irányadóak és hatályosak.

4.3 Felek megállapodnak abban, hogy a jelen 2. sz. Szerződésmódosítás azon a napon lép hatályba, amikor azt valamennyi fél érvényesen aláírta. Vállalkozó az általa nyújtott előleg visszafizetési, és teljesítési biztosíték díját a megváltozott vállalkozói díj arányában módosítja, és a módosított biztosítékokat, valamint a módosított biztosítási kötvényt legkésőbb a szerződés aláírását követő 10. napig rendelkezésre bocsátja.

4.4. Felek megállapodnak abban, hogy a Megrendelő által elfogadott költségvetés fizikai csatolása nélkül is jelen 2. számú szerződésmódosítás részét képezik.

4.5 Jelen 2. sz. Szerződésmódosítást a Felek elolvasták, és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, 4 példányban jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Kaposvár, 2025. február 31.

Kelt: Kaposvár, 2025. február 24.

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata

Szita Károly
polgármester
Megrendelő



Pénzügyileg ellenjegyzem:

Kelt: Kaposvár, 2025. február 12.

"VARIABAU" KFT.
Eged Máté Henrik
ügyvezető
vállalkozó

VARIABAU KFT
Tegyes profilú építőipari és kereskedelmi Kft.
3300 Eger, Trinitárius u. 2.
Adószám: 11160452-2-10

Balogh Beáta
Balogh Beáta gazdasági igazgató