

# ÉPÍTÉSI VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS

## Generálkivitelezésre

mely létrejött egyrészről a

### Név

Lakcím:

Telefon:

Email:

Bankszámláját vezető hitelintézet:

Bankszámlaszáma:

Naplóügyszám jel (NÜJ):

mint **Megrendelő** – a továbbiakban: Megrendelő -,

másrészről a

### Vállalkozás neve

Székhely:

Cégjegyzékszám:

Adószám:

Bankszámláját vezető hitelintézet:

Bankszámlaszáma:

képviseli:

Telefon:

Email:

Építőipari Panaszmentességi Igazolás száma:

MKIK építőipari kivitelezői nyilvántartási szám:

Naplóügyszám jel (NÜJ):

mint **Vállalkozó** – a továbbiakban: Vállalkozó –

(a Megrendelő és a Vállalkozó a továbbiakban külön-külön a **Fél** együttesen **Felek**)  
között a mai napon az alábbi feltételekkel:

## 1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

A Megrendelő jelen szerződés (továbbiakban: Szerződés) alapján megrendeli, a Vállalkozó pedig elvállalja ----- belterület ----- helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a -----  
alatt található ingatlanon létesítendő, ---- m<sup>2</sup> alapterületű lakóház generálkivitelezését  
(továbbiakban: Kivitelezés).

1.1. Megrendelő nyilatkozik, hogy a jelen Kivitelezés ellenértékének pénzügyi fedezetével rendelkezik. Megrendelő tájékoztatja Vállalkozót, hogy a pénzügyi fedezet egy részét családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételéből, illetőleg bankkölcsönből kívánja fedezni. Felek rögzítik, hogy a Megrendelő kölcsönigénylésének a sikertelensége, illetve az, hogy a Megrendelő családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelmét bármely okból elutasítják, a Megrendelő fizetési kötelezettségét nem befolyásolja.

---

a Megrendelő képviseletében

---

a Vállalkozó képviseletében

1.2. Felek megállapodnak, hogy a Kivitelezés alapját képező terveket a Megrendelő szolgáltatja.

1.3. Vállalkozó kijelenti, hogy mint a jelen szerződés teljesítéséhez kellő szakismerettel és tapasztalattal rendelkező vállalkozás, birtokában van a Kivitelezéshez szükséges tudásnak, szakembernek és eszköznek. Kijelenti továbbá azt is, hogy pontos tudomása van a Kivitelezés pontos részleteiről és a teljesítési helyszín adottságairól, valamint a Kivitelezésnél irányadó jogszabályi és hatósági előírásokról.

1.4. A Vállalkozó fő kötelezettsége a Kivitelezés komplett megvalósításához szükséges valamennyi munka elvégzése, és elvégeztetése, az igénybe veendő többi alvállalkozó munkájának az összehangolása, velük a szerződések megkötése, végül pedig annak átadása.

1.5. A Vállalkozó az elvégzett munkáért – az alvállalkozók teljesítését is beleértve - teljes eredményfelelősséggel tartozik.

1.6. A Megrendelő fő kötelezettsége a Vállalkozó szerződés szerű teljesítésének az elősegítése, átvétele és a jelen szerződésben meghatározott vállalkozási díj kifizetése. Megrendelő egyben nyilatkozik arról is, hogy a Kivitelezéshez szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésére áll.

## 2. VÁLLALKOZÁSI DÍJ

A Vállalkozási díj összege a jelen Szerződésben foglalt Kivitelezésért összesen bruttó -----,- Ft, az alábbiak szerint:

Lakóépület: -----,- Ft + ÁFA (5%) = bruttó -----,- Ft, azaz bruttó ----- Forint.

A műszaki tartalom változása esetén a Felek kötelesek megfelelően elszámolni egymással.

A Vállalkozó kijelenti, hogy a vonatkozó pénzügyi és számviteli jogszabályokat megismerte és azokat betartva került megállapításra a fenti vállalkozási díj.

## 3. MŰSZAKI ÉS PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS

3.1. A Kivitelezés vállalkozási díjának kiegyenlítése az alábbi ütemezésben a Vállalkozó számlájának ellenében 3 napon belül átutalással történik a Vállalkozó bankszámlájára. A vállalkozási díj akkor tekintendő kiegyenlítettnek, amikor azt a Vállalkozó számláján jóváírták. A (rész)számla kiállításának feltétele minden esetben az adott (rész)teljesítésre vonatkozó teljesítésigazolás Megrendelő által megbízott műszaki ellenőr aláírása – ezen teljesítésigazolás minden esetben a (rész)számla mellékletét képezi. Teljesítési igazolás és megfelelő számla hiányában a Megrendelőt fizetési kötelezettség nem terheli.

---

a Megrendelő képviselőjében

---

a Vállalkozó képviselőjében

Vállalkozó az alábbi munkafázisok elkészültét megelőzően legalább 5 nappal köteles e-mailben értesíteni a Megrendelőt és a műszaki ellenőrt:

**1. ütem: Előleg és annak zálogjoggal történő biztosítása**

előlegszámla összege: -----,- Ft, azaz ----- Forint

a. Megrendelő fizetési képessége és készsége megerősítéseként a meghatározott vállalkozási díj 5%-ának megfelelő előleget fizet a Vállalkozó részére. Az előlegfizetés feltétele, hogy a Vállalkozó a teljesítés helyén a kivitelezéshez szükséges eszközeivel felvonuljon és részére a munkaterületet a Megrendelő – ha ennek vezetése jogszabály szerint kötelező - az elektronikus építési naplóban, ennek hiányában írásbeli jegyzőkönyvben rögzítetten átadta. Az előleget a Vállalkozó kizárólag jelen szerződés teljesítése érdekében használhatja fel.

b. Megrendelőt a Vállalkozónak nyújtott előleg erejéig a Vállalkozónak a munkaterületen lévő, körülírással meghatározott vagyontárgyain jelzálogjog illeti meg (Ptk. 5:102.§), amelyet a Felek kötelesek külön zálogszerződés alapján a hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyeztetni. Megrendelő mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

c. Ha a Vállalkozó a zálogjoggal terhelt dolgot a Megrendelő engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a Megrendelő követelheti a dolognak a Vállalkozó költségén való visszaszállítását.

d. Felek megállapodnak, hogy a Vállalkozó a kapott előleget beszámítja az esedékes részszámlák összegébe. A teljes előleg beszámításával a Megrendelő zálogjoga megszűnik, amelyet a felek a zálogszerződés feltételei szerint a hitelbiztosítéki nyilvántartásból törölni kötelesek.

**2. ütem: kitűzés, alapozások, gépészeti és elektromos átvezetések**

részszámla összege: -----,- Ft, azaz ----- Forint

esedékessége: 202\_. \_\_\_\_\_ .

feltétele: -----

**3. ütem: földszint főfalak 25-50%, áthidalók**

részszámla összege: -----,- Ft, azaz ----- Forint

esedékessége: 202\_. \_\_\_\_\_ .

feltétele: -----

**4. ütem: koszorú vasalása elkészült, tető fogadóképz állapot**

részszámla összege: -----,- Ft, azaz ----- Forint

esedékessége: 202\_. \_\_\_\_\_ .

feltétele: -----

---

a Megrendelő képviselőjében

---

a Vállalkozó képviselőjében

**5. ütem: tető 25-50%, válaszfalak, szakipari alapszerelések**

részszámla összege: -----,- Ft, azaz ----- Forint

esedékessége: 202\_. \_\_\_\_\_ .

feltétele: -----

**6. ütem: szigetelések 25-50%, aljzatbetonok**

részszámla összege: -----,- Ft, azaz ----- Forint

esedékessége: 202\_. \_\_\_\_\_ .

feltétele: -----

**7. ütem: nyílászárók, vakolások 25-50%**

részszámla összege: -----,- Ft, azaz ----- Forint

esedékessége: 202\_. \_\_\_\_\_ .

feltétele: -----

**8. ütem: burkolások 25-50%, szerelvényezések**

részszámla összege: -----,- Ft, azaz ----- Forint

esedékessége: 202\_. \_\_\_\_\_ .

feltétele: -----

**9. ütem: festések, befejező munkák**

végyszámla összege: -----,- Ft, azaz ----- Forint

esedékessége: 202\_. \_\_\_\_\_ .

feltétele: -----

3.2. Amennyiben a Megrendelő valamely fizetési kötelezettségét nem teljesíti határidőben, a Vállalkozó jogosult annak kiegyenlítéséig – előzetes írásbeli felszólítást követően - a Kivitelezést felfüggeszteni.

3.3. Megrendelő fizetési késedelme esetén köteles a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresét késedelmi kamatként megfizetni.

## 4. HATÁRIDŐK

4.1. A Vállalkozói munkálatok megkezdésének határideje: 202\_. \_\_\_\_\_ .

A munkaterület átadását követő 10 munkanapon belül. Ennek elmaradása esetén a Megrendelők egyoldalú nyilatkozatukkal jogosultak elállni a jelen Szerződéstől és egyidejűleg követelhetik káraik megtérítését. Vállalkozó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg műszaki-pénzügyi ütemtervet ad át Megrendelőknek.

---

a Megrendelő képviseletében

---

a Vállalkozó képviseletében

4.2. Vállalkozási (teljesítési) véghatáridő: 202\_. \_\_\_\_\_ .

A teljesítés azon a napon tekinthető megtörténtnek, amikor a Felek a közösen tartott műszaki átadás-átvétel jegyzőkönyvét aláírják. A műszaki átadás-átvétel lezárásának feltétele, hogy az összes olyan szakhatósági pozitív nyilatkozat rendelkezésre álljon, amely a használatba vételi engedély benyújtásához, illetve a hatósági bizonyítvány kiállításához szükséges.

4.3. A Vállalkozó vállalkozási véghatáridőhöz képest késedelmes teljesítése esetére a Felek kötbért kötnék ki, melynek összege napi -----,- Ft. azaz napi ----- Forint. A kötbér a késedelem teljes időtartamára érvényes.

4.4. A Vállalkozó szerződés szerű teljesítése magában foglalja a megvalósítás minden előkészítő és felvonulási munkáját, az esetleges közterület foglalásokat, behajtási engedélyeket, a munkaterület átvételét, a szükséges közműkiváltásokat (a tervben szereplő gáz, víz, csatorna), az átadott dokumentumok szerinti építési munkákat, az átadási dokumentáció elkészítését, a műszaki-, hatósági- és használatbavételi átadások feltételeihez szükséges dokumentáció biztosítását, a jótállási és szavatossági munkák elvégzését, az épület illetve a munkaterület rendezett állapotban történő visszaadását, a környezet megóvásához szükséges költségeket, anyagszállítási-, anyagigazgatási-, felvonulási költségeket, a gépészeti- és villamos rendszerek, felszerelések beszabályozásának és beüzemelésének költségeit, a területről elszállítandó anyagok lerakóhelyre történő szállítási díját, az esetlegesen a szomszédos ingatlanokon és a közterületen okozott károk helyreállítását és a jelen szerződésben rögzített kötelezettségek teljesítéséhez szükséges díjakat és költségeket. A munka részét képezik és a díjba beleértendő a járulékos munkák, a segédanyagok, segédszerkezetek, szerelvények, ideiglenes létesítmények stb. beépítése, felhasználása, lebontása.

4.5. A kivitelezési határidő automatikusan meghosszabbodik, ha a VIS MAJOR vagy egyéb –a Megrendelő hibájából eredő - akadályoztatás következik be. A kivitelezés során bekövetkező vis major a véghatáridőt legfeljebb a vis major időtartalmával módosítja. Vis majornak minősül a háború, forradalom, földrengés, környezeti katasztrófa. A Megrendelő oldalán felmerülő fizetési késedelem a befejezési határidőt legfeljebb a fizetési késedelem időtartalmával módosíthatja. A fizetési késedelem időtartamára a Vállalkozó a munkavégzést jogosult, de nem köteles felfüggeszteni. A Megrendelő fizetési késedelme a Vállalkozói késedelmet kizárja.

## 5. KÖTELEZETTSÉGEK

5.1. A Vállalkozó a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségeit a Megrendelővel jogviszonyban álló egyéb jogalanyokkal együttműködve köteles teljesíteni, továbbá a munkát úgy köteles megszervezni, hogy biztosítsa a biztonságos, szakszerű, gazdaságos és határidőre történő befejezést.

5.2. Vállalkozó a Kivitelezést saját, Megrendelő által elfogadott munkatársaival, vagy szerződő partnereivel jogosult és köteles teljesíteni, akiknek jogszerű foglalkoztatásáért kizárólag a Vállalkozó felelős. Vállalkozó kijelenti, hogy a tevékenység végzésére és eredmények létrehozására jogosult és képes, rendelkezik valamennyi, a Szerződésben vállalt kötelezettség teljesítéséhez szükséges engedéllyel és képesítésekkel.

---

a Megrendelő képviselőjében

---

a Vállalkozó képviselőjében

5.3. Vállalkozó a vállalkozási díjon felüli további díj felszámítása nélkül biztosítja a Szerződés teljesítéséhez szükséges szakembert és gépi erőforrásokat. Megrendelő tudomásul veszi, hogy Vállalkozó alvállalkozókat is igénybe vesz. Vállalkozó kijelenti, hogy felelősséget vállal a Megrendelővel szemben a közreműködő harmadik személy által teljesített szolgáltatásokért és helytáll az általuk esetleg okozott kárért.

5.4. Amennyiben a Megrendelő a Kivitelezéshez szükséges terveket a Vállalkozó rendelkezésére bocsátja, azokat a Vállalkozó kizárólag jelen szerződés teljesítése érdekében, jelen szerződés időbeli hatálya alatt jogosult felhasználni, és nem jogosult azokat – jogosan igénybe vett alvállalkozóit, továbbá a szakhatóságokat kivéve - harmadik személynek átadni, hozzáférhetővé tenni vagy módosítani.

5.5. Vállalkozó köteles a jogszabályban előírt feltételeknek megfelelő felelős műszaki vezetőt alkalmazni, akinek állandóan elérhetőnek kell lennie és a szükséges szakmai minősítéssel, valamint a hasonló jellegű építmények kivitelezésében szerzett gyakorlattal kell rendelkeznie.

5.6. A Szerződés megszűnése esetén Vállalkozó haladéktalanul köteles a Megrendelőnek visszaszolgáltatni minden olyan dokumentumot vagy eszközt, melyet a Megrendelőtől a Szerződés teljesítése érdekében vett át, kivéve, amit abból a Szerződés teljesítése folytán jogosan felhasznált.

5.7. Az esetlegesen felmerült pótmunkákat vagy többletmunkát a felek írásos úton kötelesek egymás felé jelezni. Pótmunkát a Vállalkozó csak írásbeli megrendelés alapján, a Felek által kötött előzetes írásbeli megállapodás alapján végezhet. A pótmunka anyag és díj költségeit a Felek külön megállapodásban rögzítik. A pótmunkából eredő határidő módosítás és annak költségnövekedését Megrendelő vállalja. A Megrendelő által megrendelt pótmunkák elvégzésére a Vállalkozó kötelezettséget vállal. Mivel a jelen szerződés átalánydíjas építési szerződés, a Ptk. szabályai szerint a vállalkozási díjon felül csak a pótmunkák ellenértéke számolható el. A pótmunka elszámolása mennyiség vonatkozásában idom terven alapuló tételes felméréssel kell alátámasztani.

5.8. A Megrendelő indokolt esetben – a jelen Szerződés megkötésének időpontjában előre nem látható okokból – jogosultak a kivitelezési munkálatok megkezdését követően is a terveket, illetve az épület megvalósítandó műszaki tartalmát módosítani. A Felek rögzítik, hogy a tervek, illetve a megvalósítandó műszaki tartalom módosítása esetén a Vállalkozónak 5 (öt) nap tervfelülvizsgálati idő áll rendelkezésre a felmerülő pótmunkadíj igényének bejelentésére. A pótmunkadíj igényt a Vállalkozónak tételes költségvetéssel kell alátámasztania. A határidőben bejelentett és a Vállalkozó költségvetése alapján jóváhagyott pótmunkák költségei a Megrendelőt terhelik. Amennyiben a Szerződés megkötése időpontjában előre nem látható ok következtében a Megrendelő tervmódosítást, pót- vagy műszaki tartalommodosítást jelent be, úgy indokolt esetben a felek a teljesítési határidőt módosíthatják.

5.9. A Vállalkozó köteles a szerződés teljes időtartamára az alvállalkozókra is kiterjedő teljes körű építési-szerelési, valamint felelősségbiztosítást kötni és azt folyamatosan fenntartani, valamint az erről szóló fedezetigazolást legkésőbb a Kivitelezés megkezdésekor a Megrendelőnek átadni.

5.10. Vállalkozó a munkaterület átadásától az épület birtokbaadásáig köteles a munkájával érintett területet (az utca, járda is) tisztán tartani. Vállalkozó a munkavégzés alatt köteles betartani, illetve betartatni a vonatkozó biztonsági, munkavédelmi, környezetvédelmi, tűzvédelmi, közegészségügyi és balesetvédelmi előírásokat, a Megrendelő felelőssége e körben kizárt. A kivitelezés alatt a Vállalkozó érdekkörébe eső okok miatt bekövetkező károkért a Megrendelő nem felel, azok megszüntetésének költségei a Vállalkozót terhelik. A Vállalkozó teljes felelősséggel tartozik az összes munkaterületi tevékenység és építési módszer megfeleléséért, stabilitásáért és biztonságáért. A Vállalkozó köteles mentesíteni a Megrendelőt az építési vagy azzal kapcsolatos tevékenységgel harmadik személyeknek okozott károk és igények alól. A Vállalkozó köteles megtéríteni az összes olyan kárt, amelyet a Vállalkozó, illetve érdekkörébe tartozó személyek az építési vagy azzal kapcsolatos tevékenységgel a szomszédos ingatlanokban vagy egyéb objektumokban, illetve a környezetben okoznak.

5.11. A kivitelezés megkezdése előtt a Megrendelő és a Vállalkozó a helyszínen munkaterület átadás-átvételi eljárást folytatnak le. Az átadás-átvételi eljárásról a felek külön jegyzőkönyvet vesznek fel. A munkavégzés során a Vállalkozó a területen található közművek elhelyezkedését ellenőrizni köteles. A munkaterület átvétele után a munkaterület őrzése a közművek védelme, valamint az ideiglenes felvonulási létesítmények kiépítése a Vállalkozó kötelezettsége.

5.12. A Vállalkozó a munkálatokat a jelen Szerződésben foglaltak szerint, valamint az alkalmazandó szabványoknak megfelelően, első osztályú minőségben végzi el. Ha a munkavégzés minősége nem megfelelő, a Megrendelő felszólíthatja a Vállalkozót a hiányosságok pótlására, illetve a hiba kijavítására, aki a megállapított határidőn belül köteles azt végrehajtani. Amennyiben a Vállalkozó ezen kötelezettségének a megállapított határidőn belül maradéktalanul nem tesz eleget vagy ismételten hibásan teljesít, úgy a Megrendelő jogosult más személyt megbízni, melynek költségeit a Vállalkozó felé érvényesítheti. A Vállalkozó kijelenti, hogy a tervdokumentációt megismerte és azt a kivitelezéshez megfelelőnek találta. Amennyiben a szerződéshez csatolt dokumentumok a felhasználásra kerülő anyagok, technológiák tekintetében eltérnek egymástól, a Vállalkozó köteles a Megrendelő iránymutatását kérni és e szerint eljárni. A Vállalkozó köteles a terv felismerhető hibáira, hiányosságaira írásban figyelmeztetni a Megrendelőt. Ha a terv valamely hibája vagy hiányossága a kivitelezés folyamatában válik felismerhetővé, a Vállalkozó késedelem nélkül köteles erről a Megrendelőt írásban tájékoztatni. A Szerződéshez csatolt dokumentumokban jelzett anyagok kiváltásához előzetes, írásbeli (e-mail) Megrendelői jóváhagyás szükséges.

5.13. A Vállalkozó köteles általa alkalmazott felelős műszaki vezetőn keresztül elektronikus építési naplót vezetni és a szükséges dokumentumokat feltölteni a kivitelezés teljes időtartama alatt, amelyet a Megrendelő és/vagy az általa megbízott műszaki ellenőr rendszeresen ellenőriznek. A bejegyzések 3 munkanapon túl automatikusan elfogadottnak tekintendők, kivéve, ha valamely bejegyzés tekintetében Megrendelő vagy a műszaki ellenőr ezen időn belül jelzik, hogy a bejegyzéssel nem értenek egyet, vagy további vizsgáldást tartanak indokoltnak. Amennyiben műszaki vagy pénzügyi szempontból indokolt, a naplóbejegyzés elfogadásáig a további munkavégzést a Megrendelő a szükséges mértékben felfüggesztheti. A Megrendelők kérésére a Vállalkozó köteles az építési naplóban található bejegyzésekről felvilágosítást adni.

5.14. A Vállalkozó a jogszabályi előírásoknak megfelelően folyamatosan rögzíti az építési naplóban az építési tevékenység valamennyi napi eseményét, a foglalkoztatott személyek számát, az elvégzett munka leírását, az olyan megoldandó problémákat, amelyek megoldását a Megrendelőtől várja el, és valamennyi fontosabb körülményt, ami az építési tevékenység későbbi folytatásában visszatükröződik, továbbá feltölti a szükséges dokumentumokat.

5.15. A Vállalkozó tudomásul veszi, hogy a Megrendelő vagy a műszaki ellenőr bejegyzéseivel kapcsolatban észrevételeit (3) három napon belül rögzítenie kell az építési naplóban. Az észrevétel elmulasztása a bejegyzés tudomásulvételét jelenti.

5.16. Az építéshez szükséges anyagokat – ide nem értve a 2. számú mellékletben (külön lista szerinti anyagok) megjelölt anyagokat - a Vállalkozó szerzi be a munka ütemezése szerint. Ha a terveken feltüntetett építőanyag vagy termék a kivitelezés időpontjában nem szerezhető be, Vállalkozó köteles erről Megrendelőt haladéktalanul értesíteni. Az építéshez szükséges, a Vállalkozó által lehívott és kiszállított anyagok a Vállalkozó tulajdonát képezik. A jelen pont szerint beszerzett anyagokat Vállalkozó kizárólag a jelen Szerződésben foglaltak teljesítése érdekében használhatja fel. A tulajdonjog az adott részszámla kifizetésével száll át a Megrendelő tulajdonába.

5.17. A felek megállapodnak, hogy a 2. számú mellékletben (külön lista szerinti anyagok) megjelölt építőanyagok kiválasztása a Megrendelő feladata. Felek rögzítik, hogy a 2. számú mellékletben „összes burkolt felület kiegészítőkkkel” címsor mellett megjelölt összeg a hideg burkolatok, illetve a meleg burkolatok és a meleg burkolatokhoz szükséges segédanyagok árát tartalmazza. A Vállalkozó köteles az általa javasolt segédanyagokat megjelölni. A többi feltüntetett ár a segédanyagok és szerkezetek árát nem tartalmazza, ezen segédanyagokat és szerkezeteket a Vállalkozó köteles külön díj felszámítása nélkül beszerezni és beépíteni. A Vállalkozó köteles ezen építőanyagok helyszínre történő szállítási határidőjéről a Megrendelőt előzetesen írásban, kellő időben, de legalább a határidő előtt 5 héttel tájékoztatni. Ennek elmaradása az átadási véghatáridőt nem érinti.

5.18. A később kibontás nélkül utólag nem ellenőrizhető munkarészek eltakarásáról a Vállalkozó a felelős műszaki vezetőt és a Megrendelőt, illetve a műszaki ellenőrt legalább 5 munkanappal az eltakarást megelőzően köteles írásban értesíteni. A Vállalkozó elfogadja, hogy a Megrendelő építés helyszínén történő érdekképviseletét szakmai kérdésekben a műszaki ellenőr látja el. Amennyiben a Megrendelő és a műszaki ellenőr egymással ellentétes utasítást adnak, úgy a Vállalkozó a Megrendelő utasítását köteles végrehajtani. Amennyiben a Megrendelő vagy a műszaki ellenőr az értesítés ellenére az eltakaráskor a munkaterületen nem jelenik meg, úgy a későbbiekben az eltakart részek ellenőrzésére kizárólag a Megrendelő költségére, a Vállalkozó teljesítési határidőjének megfelelő meghosszabbításával kerülhet sor. Abban az esetben, ha a Vállalkozó az említett értesítést elmulasztja, úgy a Megrendelő vagy a műszaki ellenőr jogosult az eltakart részek kibontásának a Vállalkozó költségén történő elrendelésére. Ez esetben a pótlólagos munkavégzés a jelen Szerződés teljesítési határidejét nem érinti.



5.19. Amennyiben az elvégzett munkálatok minőségének megítélésében a Felek között véleménykülönbség merülne fel, úgy a Felek az alábbiak szerint járnak el. A Megrendelő által megjelölt 3 független szakértő közül a Vállalkozó jogosult 3 napon belül kijelölni az eljáró szakértőt, aki megvizsgálja a teljesítés minőségét. Amennyiben a Vállalkozó ezen határidőn belül nem jelöl meg szakértőt, úgy a szakértőt a Megrendelő jogosultak kijelölni. Az ily módon kijelölt szakértő megállapításait a felek magukra nézve kötelezőnek fogadják el. A szakértő díját a Megrendelő viseli, kivéve, amennyiben a szakértő megállapítja a Vállalkozó hibás teljesítését, mely esetben a szakértő díját a Vállalkozó viseli. A Megrendelő jogosult választani, hogy árengedményt, vagy a hibák I. osztályúra történő kijavítását kéri.

5.20. A Vállalkozó a beépítésre kerülő anyagokról és szerkezetekről a minőségi tanúsítványokat (pl. műszaki adatlapok, ÉMI vagy ÉME engedélyek, szállítói megfelelőségi nyilatkozatok) köteles a Megrendelő részére az anyagok, illetve szerkezetek beépítése, felhasználása előtt az építési naplóban átadni. Amennyiben a felhasználandó anyagokról a gyártó, illetve a forgalmazó a Vállalkozó részére a fent említett tanúsítványt nem állítja ki, úgy a Vállalkozó a beépíthetőségre vonatkozó alkalmasságról a beépítés előtt köteles a műszaki ellenőr részére nyilatkozatot átadni. A Vállalkozó által a teljesítése során kibontott és esetlegesen újból visszaépített anyagok minőségére vonatkozóan az e pontban rögzítettek az újbóli beépítés pillanatában kell, hogy érvényesek legyenek.

5.21. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés alapján felépítésre kerülő épület használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásához, illetve használatbavételi tudomásulvételi eljárás megindításához szükséges dokumentáció elkészítése, igazolások beszerzése a Vállalkozó kötelezettsége. Fentiek eredményes teljesülése feltétele a műszaki átadás-átvételi eljárás lezárásának.

5.22. A Szerződés teljesítéséhez szükséges közterület-foglalási engedélyeket, illetve behajtási engedélyt a Vállalkozó saját nevében és kockázatára köteles saját költségén beszerezni. A Vállalkozónak kell viselnie minden olyan költséget és díjat, amely a munkaterülethez való bejáráshoz, közterület foglaláshoz, ideiglenes forgalom technikához szükséges, különleges vagy ideiglenes útdíjból származik.

5.23. A Vállalkozónak a munkaterületet, valamint a munkaeszközöket megfelelően rendezett állapotban kell tartania; - minden ésszerű lépést meg kell tennie azért, hogy védje a munkaterületen belüli és kívüli környezetet és elkerülje szennyezésből, zajártalomból, vagy egyéb a munkamódszereiből következő okokból származóan harmadik személyek vagy a köz vagy mások tulajdonának károsodását vagy zavarását; - az építési naplóban rögzített hibákat és minőségi kifogásokat a lehető legrövidebb időn belül ki kell javítania.

5.24. Vállalkozó köteles a Megrendelőt haladéktalanul tájékoztatni minden olyan körülményről, ami a Szerződés határidőben történő teljesítését akadályozza vagy veszélyezteti. Az e tájékoztatás elmulasztásából eredő károkért a Vállalkozó felelős.

5.25. A Vállalkozó a jelen Szerződés tárgyát képező épületen, bármilyen állványon, kerítésen, segédépületen, közterületen vagy oda kinyúló Vállalkozó által létesített ideiglenes építményen, bármilyen ideiglenes, az építkezéshez kapcsolódó szerkezeten a Vállalkozó kizárólag akkor helyezhet el reklám céljára szolgáló tárgyat, feliratot, vagy táblát, ha ehhez a Megrendelő írásban hozzájárult.

## 6. ÁTADÁS-ÁTVÉTELI ELJÁRÁS

6.1. A Vállalkozó köteles Megrendelőt a kivitelezési munkák befejezéséről legalább 10 (tíz) munkanappal korábban készre jelentő értesítéssel az építési naplóban tájékoztatni. A Megrendelő a készre jelentő bejegyzésétől számított 9 (kilenc) munkanapon belül köteles meghatározni az átadás-átvételi eljárás kezdő időpontját, amelyre szükség esetén az illetékes hatóságokat és szerveket is meg kell hívnia a Vállalkozónak. Az átadás-átvétel időpontját a Megrendelő a munkák befejezéséről történő értesítéstől számított 15 (tizenöt) napnál távolabbi időpontra nem tűzheti. A felek az átadás-átvételi eljárásról jegyzőkönyvet kötelesek felvenni. Az átadás-átvételi eljárás sikeres befejezésének feltétele, hogy az épület rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen és a jelen szerződéshez csatolt tervekkel és leírásokkal összhangban készüljön el, hiány és hibamentes állapotban. E feltételek hiányában a Megrendelő jogosult az épület átvételét megtagadni. A gépészeti és villamos berendezések vonatkozásában minimum 72 órás sikeres próbaüzemet kell lefolytatni, amelynek eredményeit jegyzőkönyvben kell rögzíteni.

6.2. Az átadás-átvételi eljárás alkalmával észlelt és a rendeltetésszerű használatot nem gátló hiányokról és hibákról a felek hibajegyzéket készítenek. A Vállalkozó a hibajegyzékben rögzített hiányokat és hibákat a rögzítés időpontjától számított 10 (tíz) napon belül köteles kijavítani, illetve pótolni. Ezt követően a Felek a hibák kijavítását és a hiányok pótlását felülvizsgálják. Amennyiben a felülvizsgálat során a Megrendelő megállapítja, hogy a Vállalkozó a hibajegyzékben szereplő hiányokat és hibákat nem, vagy nem megfelelő minőségben pótolta, úgy a Megrendelő a munkálatokat jogosult az általa választott másik vállalkozóval elvégeztetni. Az így elvégeztetett munkálatok, illetve beszerzett berendezések költsége a Vállalkozót terheli, mely összeget a Megrendelő jogosult a végszámla összegébe beszámítani.

6.3. Az átadás-átvételi eljárás a hibajegyzék elkészítésével és az épület átadásnak-átvételének az építési naplóban való rögzítésével, illetve – indokolt esetben – az átvétel megtagadásával fejeződik be.

6.4. A teljesítés azon a napon tekinthető megtörténtnek, amikor a Felek a közösen tartott műszaki átadás-átvétel jegyzőkönyvét a hibák kijavítását követően aláírják.

6.5. Az átadás-átvételi eljárás sikeres befejezésétől számított 5 (öt) napon belül Vállalkozó köteles Megrendelő részére 2 (kettő) példányban megvalósulási tervdokumentációt átadni mind digitális szerkeszthető és pdf, mind papír alapú formátumban. A megvalósulási tervdokumentáció elkészítésének költsége a Vállalkozót terheli. A megvalósulási tervdokumentációban a Vállalkozó köteles minden olyan változást feltüntetni, amellyel az elkészített épület a kiviteli tervektől eltér. A kiviteli tervekről eltérni kizárólag a Megrendelő írásbeli hozzájárulásával lehet.

6.6. Az átadás-átvételi eljárás során a Vállalkozó köteles a Megrendelő részére átadni a közművek illetékes cégeinek, hatóságainak megfelelőségi nyilatkozatát (többek között az elektromos, víz, gáz, csatorna és kéményseprő cégek és vállalatok). Köteles továbbá a Vállalkozó a beépített anyagok állapotára vonatkozó minőségi tanúsítványt is a Megrendelő részére átadni. A Vállalkozó köteles ezen túl mérési jegyzőkönyvek, tanúsítványok, használati, kezelési útmutatók, jótállási jegyek, karbantartási, kezelési utasítások, oktatási naplók átadására.

6.7. Amennyiben az átadás-átvételi eljáráshoz hatósági eljárás (használatbavételi eljárás) is kapcsolódik, úgy a hatóságok által előírt hibák, hiányok pótlását – függetlenül a jelen Szerződésben a hibák kijavítására rögzített maximum határidőktől – a Vállalkozó a hatósági határozatban megállapított határidőre köteles elvégezni.

6.8. Az átadás-átvételi eljárás lezárását követően a Vállalkozó és a felelős műszaki vezető büntetőjogi felelőssége tudatában köteles megtenni a jogszabályokban, szabványokban és szakmai szokásokban előírt, valamint a szerződésszerű teljesítés érdekében elengedhetetlen nyilatkozatokat.

6.9. A Vállalkozó köteles a Megrendelő részére minden olyan szükséges információt megadni, amely a Megrendelő részére átadott épület rendeltetésszerű használatát érinti.

6.10. A Vállalkozó végszámlát a sikeres átadás-átvételi eljárás után jogosult benyújtani, amennyiben a hibajegyzékben szereplő hibák kijavításra kerültek. A Megrendelő a Vállalkozó által ki nem javított hibák és hiányosságok ellenértékével, illetve – amennyiben a hiba vagy hiányosság kijavítása még nem, vagy nem megfelelő minőségben történt meg – azok mással történő kijavíttatásának Megrendelő által becsült ellenértékével jogosultak a végszámla összegét csökkenteni.

6.11. A Megrendelő az épület birtokába az átadás-átvételi eljárás befejeződését követően lépnek. Amennyiben a Megrendelő az átadás-átvételi eljárás során az épület átvételét megtagadja, úgy annak indokait írásban részletesen rögzíteni kötelesek. Az átadás-átvételi eljárást a felek 25 napon belül kötelesek lezárni.

6.12. A Vállalkozó a jelen Szerződés tárgyát képező épületet kitakarítva (ún. pipere takarítás) köteles a Megrendelő részére átadni.

6.13. A Felek rögzítik, hogy a kárveszély a birtokbaadással száll át a Vállalkozóról a Megrendelőre. Ennek megfelelően a birtokbaadásig az épületben, illetve az építési területen tárolt anyagokban és eszközökben – tekintet nélkül azok tulajdonjogára - bekövetkező károk a Vállalkozót terhelik.

6.14. Az épület átvételének megtagadás esetén – a megtagadásától számított 30 (harminc) napon belül – a Felek megismételt átadás-átvételi eljárást folytatnak le. Amennyiben ezen megismételt átadás-átvételi eljárás is sikertelenül járul, úgy a Megrendelő jogosult a hibákat más vállalkozóval, a Vállalkozó költségére kijavíttatni.

6.15. A Felek rögzítik, hogy az egyes helyiségeknél a beázásos hibák rendeltetésszerű használatot gátló hibának minősülnek. Úgyszintén nem alkalmas a rendeltetésszerű használatra az a helyiség, melyben csupán több apróbb hiba van, de a hibák összességükben a rendeltetésszerű használatot gátolják.

6.16. A Vállalkozó a sikeres átadás-átvételi és hibajavítási eljárás befejeződésétől, illetve a megismételt átadás-átvételi eljárás sikertelensége esetén ezen időponttól számított 1 (egy) napon belül köteles az ingatlan területéről levonulni. Ezen kötelezettség megszegése esetén a 4.3. pontban meghatározott kötbér alkalmazandó.

6.17. A Megrendelő az időjárás változások miatt többletköltség igényt, illetve határidő-módosítást a Vállalkozótól nem fogad el.

---

a Megrendelő képviseletében

---

a Vállalkozó képviseletében

6.18. Az átadás-átvételi eljárástól számított 12. (tizenkettedik) hónapban a jelen szerződés alapján elvégzett munkálatokat ismételten felül kell vizsgálni. A Megrendelő készíti elő ezen utólagos ellenőrzési eljárást, melyre a Vállalkozót meg kell hívnia 30 (harminc) nappal az eljárás megkezdése előtt, a Megrendelő hibajegyzékének egyidejű csatolásával. A Felek az ellenőrzési eljárásról jegyzőkönyvet kötelesek felvenni.

6.19. Amennyiben a Vállalkozó az utó-felülvizsgálaton való részvételt elmulasztja, úgy Megrendelő az ellenőrzési eljárásról felvett jegyzőkönyvet köteles a Vállalkozó részére megküldeni. A Vállalkozó a jegyzőkönyvben rögzítettek a jegyzőkönyv kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül jogosult észrevételeket tenni. Az észrevételek jogosságát a Vállalkozó köteles hitelt érdemlően bizonyítani. A bizonyítással kapcsolatos költségek a Vállalkozót terhelik. Amennyiben a Vállalkozó a részére megküldött jegyzőkönyvre az említett határidőben észrevételeket nem tesz, úgy a jegyzőkönyvben rögzítettek a Vállalkozó által elfogadottnak minősülnek.

6.20. A Vállalkozó az ellenőrzési eljárás során jegyzőkönyvben rögzített hibákat és hiányosságokat köteles 15 (tizenöt) napon belül kijavítani. Amennyiben ezt követően a Megrendelő megállapítja, hogy a Vállalkozó a hibajegyzékben szereplő hiányokat és hibákat nem vagy nem megfelelő minőségben pótolta, úgy a munkálatokat jogosult az általa választott más vállalkozóval elvégeztetni. Az így elvégeztetett munkálatok, illetve beszerzett berendezések költsége a Vállalkozó terheli.

## **7. TÁJÉKOZTATÁS ÉS KAPCSOLATTARTÁS**

Felek Szerződéssel kapcsolatban nyilatkozat tételére jogosult képviselői:

**Az átadás-átvételi jegyzőkönyv és a felmérési napló aláírására jogosult személy a Megrendelő részéről:**

Név:

Telefon:

Email:

**Megrendelő műszaki ellenőre:**

Név:

Kamarai nyilvántartási száma:

Telefon:

Email:

**Vállalkozó:**

Név:

Telefon:

Email:

---

a Megrendelő képviseletében

---

a Vállalkozó képviseletében

## **Vállalkozó felelős műszaki vezetője:**

Név:

Kamarai nyilvántartási száma:

Telefon:

Email:

## **8. KÉSEDELEM, HIBÁS TELJESÍTÉS, JÓTÁLLÁS, SZAVATOSSÁG**

8.1. A Vállalkozó szavatolja, hogy az által elvégzett kivitelezési munkák minősége mind a felhasznált anyagok, mind az épület szerkezete és kivitele szempontjából a Szerződéshez csatolt tervdokumentációnak, továbbá a jelen szerződésben foglalt minőségi követelményeknek megfelelnek.

8.2. A Vállalkozó a helyiségekben felszerelt gépekre, eszközökre, illetve felszerelésekre vonatkozóan a Megrendelő részére köteles a megfelelő jótállási jegyet átadni. Amennyiben a Vállalkozó az említett jótállási jegyeket nem adja át, úgy az adott gépre, illetve eszközre vonatkozó szavatossági, illetve jótállási időszak alatt a javítás, esetleges csere költségei a Vállalkozót terhelik.

8.3. Arra az esetre, ha a Vállalkozó megszűnése, felszámolása, illetve végelszámolása esetén az alvállalkozóit terhelő jótállási és szavatossági igényeket nem tudná a Megrendelő érdekében alvállalkozóival szemben érvényesíteni, úgy jelen szerződés aláírásával a Vállalkozó megszűnésének, felszámolásának, illetve végelszámolásának időpontjától a jótállási, illetve szavatossági igények érvényesítésének jogát jelen szerződéssel a Megrendelőre engedményezi. A fent említett igények érvényesíthetőségének érdekében a Vállalkozó köteles az alvállalkozó igénybevetelét követő 3 (három) napon belül a Megrendelő részére az alvállalkozó cégnevét, székhelyét és adószámát írásban bejelenteni.

8.4. A Vállalkozó a jelen szerződés alapján teljesített Kivitelezésre az átadás-átvételi jegyzőkönyv aláírásától számítva a jogszabályokban (181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet, 249/2004. (VIII. 27.) Korm. rendelet) előírt kötelező jótállást vállal.

8.5. A Megrendelő köteles a jogszabály szerinti jótállási idő alatt felmerült, jótállás körébe tartozó hibát annak észlelése után haladéktalanul írásban közölni a Vállalkozóval. Ezen kötelezettség elmulasztásából vagy késedelmes teljesítéséből eredő kárért a Megrendelő felelős.

8.6. A Vállalkozó jótállási, és szavatossági kötelezettsége nem terjed ki a termék természetes elhasználódásából, a rendeltetésellenes vagy hanyag kezelésből, üzemeltetésből, rongálásból, vagy bármely olyan egyéb behatásból eredő hibára vagy hiányosságra, amely miatt jelen Szerződés vagy jogszabály alapján a Vállalkozót felelősség nem terheli. Mentesül a Vállalkozó jótállási kötelezettségei alól, ha a meghibásodás a Megrendelő, vagy az általa megbízott harmadik személy által végzett átalakítási, átszerelési vagy egyéb, a használati utasításba és a műleírásba ütköző tevékenységéből ered.

---

a Megrendelő képviseletében

---

a Vállalkozó képviseletében

8.7. Jótállási biztosítékként Megrendelő jogosult a jótállás időtartamára a végszámlából kamatmentesen visszatartani a vállalkozási díj összegének 5%-át. Megrendelő ezen biztosíték terhére akkor jogosult a Vállalkozó jótállási/szavatossági kötelezettségébe tartozó hibát harmadik személlyel elháríttatni, amennyiben erre a Vállalkozót előzetesen megfelelő határidő tűzésével felszólította, és amennyiben ez eredménytelen maradt. Vállalkozó ezen biztosítéki célú visszatartást a visszatartás összegének megfelelő összegű, I. osztályú magyar bank által kiállított visszavonhatatlan, feltétel nélküli bankgaranciával kiválthatja, amely bankgaranciának a jótállási időt 60 nappal meghaladó időtartamra kell érvényesnek lennie.

8.8. A Kivitelezéssel összefüggő esetleges vitás kérdések esetén a Megrendelő elsősorban az 1997. CLV. Fogyasztóvédelmi Törvény értelmében a lakóhelye vagy tartózkodási helye szerint illetékes Békéltető Testület eljárását kezdeményezi.

## **9. VEGYES RENDELKEZÉSEK**

9.1. Vállalkozó ellenkező megállapodás hiányában a Szerződés alapján saját nevében jár el és nincs feljogosítva arra, hogy a Megrendelőket képviselje vagy Megrendelők nevében tegyen jognyilatkozatot.

9.2. Szerződés írásban a Felek aláírásával jön létre. Amennyiben a Szerződést a Felek nem egyidőben írják alá, akkor az utoljára megtett aláíráskor lép hatályba.

9.3. A Szerződés módosítása csak írásban érvényes. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Szerződésben szereplő adatokban változás áll be, az nem igényli a Szerződés módosítását, az érintett fél egyoldalú értesítésének másik fél általi tudomásul szerzéssel hatályossá válik.

9.4. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekre a magyar jogszabályok, így különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv rendelkezései az irányadók. A Felek között a Szerződéssel kapcsolatban esetlegesen felmerülő viták esetén elsősorban az 1997. évi CLV. Fogyasztóvédelmi Törvényben leírt Békéltető Testület jár el, amennyiben nem sikerül békés úton rendezni a vitás kérdést vagy a törvény kizárja az illetékességet, ez esetben a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jár el.

9.5. A szerződés által megkívánt minden írásbeli értesítést a Felek részére - ellenkező írásbeli értesítésig – személyesen kell átadni, vagy a szerződésben meghatározott cégnévre és székhelyre/ lakcímre kell postai úton küldeni. Az erre a - ellenkező írásbeli értesítést követően az ebben megjelölt - címre ajánlott tértivevényes küldeményként postára adott értesítést a kézbesítés megkísérlését követő harmadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni, ha a tértivevény szerint a kézbesítés bármilyen ok miatt eredménytelen volt.

A jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

1. számú melléklet – műszaki tartalom, szakági műszaki leírások, költségvetés, engedélyezési és kiviteli (alapozás és vasbeton tartószerkezet) tervdokumentáció
2. számú melléklet - Külön lista szerinti anyagok
3. számú melléklet - „Kérdés-válasz” lista anyagokról
4. számú melléklet - Kiviteli és pénzügyi ütemterv (részletes)
5. számú melléklet - Vagyon és felelősségbiztosítási kötvény
6. számú melléklet – Gépészeti, -villamossági -és egyéb tervek

Felek jelen Szerződést annak átolvasását és közös értelmezését követően, mint üzleti akaratuknak mindenben megfelelőt, jóváhagyólag írják alá.

Jelen szerződés aláírásával a Felek között minden korábbi szóbeli, írásbeli megállapodás hatályát veszti.

Felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik, a jelen Szerződés megkötésére jogosultak.

Jelen Szerződés a mellékletekkel együtt tizenöt (15) oldal, egymással mindenben megegyező három (3) példányban készült.

\_\_\_\_\_, 202\_. \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
a Megrendelő képviseletében

\_\_\_\_\_  
a Vállalkozó képviseletében

Készítettem és ellenjegyzem, \_\_\_\_\_, 202\_. \_\_\_\_\_. napján

\_\_\_\_\_  
Dr. -----

ügyvéd

\_\_\_\_\_  
a Megrendelő képviseletében

\_\_\_\_\_  
a Vállalkozó képviseletében