

# Építési szerződés

## Építési szerződés (építőipari kivitelezési tevékenységre)

amely létrejött egyrészről:

név:  
cím:  
szig szám:

mint Megrendelő (a továbbiakban: Megrendelő)

valamint másrészről:

név: **ÉZSÉ Tervező és Szolgáltató Kft.**  
székhely: **1112 Budapest, Kőérberki dűlő 78.**  
cégjegyzékszám: **01-09-880141**  
adószáma: **13306571-2-43**  
bankszámla száma:

mint Vállalkozó (a továbbiakban Vállalkozó) között az alábbi feltételekkel.

### **I. A szerződés tárgya**

1. A Megrendelő megrendeli, a Vállalkozó pedig elvállalja a ..... szám alatti családi ház kivitelezési munkálataira a jelen szerződés I. sz. mellékletét képező „költségvetés” alapján, ..... alatti földrészleten lévő családi ház/ lakóépület (a továbbiakban: létesítmény) szerkezetépítési munkáinak a kivitelezését a létesítmény alapját övező 1 méteres körzetre vonatkoztatva.
2. A Vállalkozó kötelezi magát arra, hogy a létesítmény kivitelezését a vonatkozó hatályos jogszabályok és hatósági (pl. munkavédelmi, tűzvédelmi, stb.) előírások betartásával I. osztályú minőségben végzi el.

### **II. Teljesítési határidő**

3. A kivitelezés megkezdésének időpontja: a munkaterület Megrendelő általi átadásának a jelen szerződés 11. pontjában meghatározott napja.  
A kivitelezés befejezésének időpontja: 20..... ..
4. A Vállalkozó jogosult a jelen szerződésben kikötött teljesítési határidő (részhatáridők) előtt is teljesíteni, azonban erről 3 nappal korábban köteles a Megrendelőt értesíteni.
5. A munkaterület Megrendelő általi késedelmes átadása esetén a kivitelezés rész- és befejezési határidői a késedelem idejével meghosszabbodnak. Pótmunka, illetve többletmunka felmerülése esetén a szerződő felek külön állapotodnak meg a határidők módosulásában.

### **III. Vállalkozói díj**

6. A szerződő felek a szerződés tárgyát képező munkák vállalkozói díját .....Ft+Áfa a (Terc Kft. által kiadott ÉNk. 2004/2. normadíj szerinti) rezsiradíjban állapítják meg, jelen szerződés I. sz. melléklete alapján. A vállalkozói díj kifizetése heti bontásban az addig elvégzett munkafolyamatok szerinti részletekben történik, a Vállalkozó részszámlái, illetve végszámlája alapján.
7. A vállalkozói díj kifizetése készpénzzel történik a számla Megrendelő általi leigazolásától számított 2 banki munkanapon belül.
8. A Megrendelő kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező munka pénzügyi fedezete a rendelkezésére áll.
9. Ha a kivitelezés során pótmunka elvégzésének szükségessége merül fel, ezek elvégzéséről és díjazásáról a felek külön állapodnak meg. Megállapodás hiányában az elvégzett pótmunkáért a Vállalkozót a munka mennyiségének és minőségének megfelelő arányos díjazás illeti meg, a jelen szerződés I. sz. mellékletét képező "költségvetés"-ben rögzített árak alapulvételével.

### **IV. Kölcsönös kötelezettségek**

10. A Megrendelő köteles az 1. pontban megjelölt, saját tulajdonát képező földrészletet, mint munkaterületet a közművezetékek csatlakozási pontjaival és a kitűzött alappontokkal (azok jegyzékével) együtt 20..... ..... .. időpontig munkavégzésre alkalmas állapotban a Vállalkozó részére átadni. A munkaterület átadása a felek által az építési naplóban felvett jegyzőkönyvvel történik, amelyben a felek rögzítik a munkaterület átadás kori állapotát, amely irányadó lesz annak visszaadása során is. A munkaterület átadásától kezdve, a területen a munkavédelmi, tűzvédelmi, stb. előírások betartása a Vállalkozó kötelessége és felelőssége. Tekintettel arra, hogy a munkavégzés során felvonulási területként közterület igénybevétele is szükségessé válhat, a Vállalkozó vállalja a közterületfoglalási engedély beszerzését. A közterületfoglalási díjat a Megrendelő viseli.
11. Felek külön megállapodása alapján, Vállalkozó a kivitelezési terület vagyonszámának védelméért, csak az építési napló szerinti munkavégzés ideje alatt felelős. Egyéb időpontokban, a vagyonszám védelem a Megrendelő feladata. Valamint a természeti (tűz, szélvihar, földrengés stb...) jellegű károkért a vállalkozó nem tehető felelőssé, Ez nem terjed ki az előre látható természeti esemény bekövetkezésére (pl. fagy miatti tönkremenetel). A vállalkozó felhívja a megrendelő figyelmét, hogy építés szerelés biztosítást nem köt. Ez a megrendelő feladata.
12. A Vállalkozó a munka elvégzéséhez jogosult alvállalkozókat igénybe venni, ezek munkájáért azonban úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna el. Ha a megrendelő alkalmaz másik alvállalkozót a munkaterületen, akkor az alvállalkozó munkájáért a vállalkozó csak akkor vállal felelősséget, ha ennek díjazásában a felek külön megállapodtak.
13. Az építés helyszínén a felek közötti kapcsolattartás a felek képviselői útján történik.

A Megrendelő képviselője:

A Vállalkozó képviselője: **Tóth Zsolt** építésvezető (06-30-407-0148).

A felek kijelölt képviselői jogosultak a kivitelezéssel kapcsolatos minden olyan jognyilatkozat megtételére, ami nem igényli a jelen szerződés módosítását.

14. A szerződő felek a szerződés teljesítése során kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. Mindkét felet tájékoztatási és figyelmeztetési kötelezettség terheli a szerződés teljesítését befolyásoló bármely körülményt illetően.
15. Mindkét fél köteles a károk megelőzése és az esetleg már bekövetkezett károk enyhítése érdekében minden tőle elvárható intézkedést megtenni.
16. A Vállalkozó köteles a kivitelezés teljes időtartama alatt a vonatkozó jogszabályi előírásoknak és a szakmai szokásoknak megfelelően építési naplót vezetni, amelyet a Megrendelő vagy annak műszaki ellenőre öt naponként ellenőrizni és ellenjegyezni köteles. A szerződés teljesítésével kapcsolatos közlések az építési naplóba való bejegyzéssel történnek.
17. A Megrendelő maga, vagy műszaki ellenőre útján jogosult a kivitelezés rendszeres ellenőrzésére. A munkavégzéssel kapcsolatos esetleges kritikai észrevételeit a műszaki ellenőr az építési naplóba jegyzi be. A műszaki ellenőr munkáját a Vállalkozó köteles elősegíteni, pl. oly módon, hogy előre értesíti őt az utólag kibontás nélkül már nem ellenőrizhető munkák eltakarásának várható időpontjáról.

18. A Megrendelő csak a felhasználásra kerülő anyagok minősége kérdésében, valamint a jogszabályi és más hatósági előírások betartása és a hibás teljesítés megakadályozása, továbbá a létesítmény rendeltetésszerű használatához elengedhetetlenül szükséges pótmunka elvégzése érdekében adhat utasítást a Vállalkozónak. Az utasítás nem terjedhet ki a munka megszervezésére, és nem teheti terhesebbé a vállalkozó teljesítését. Az utasítás csak az építési naplóba bejegyzetten érvényes.
19. A létesítmény rendeltetésszerű használatához szükséges anyagokat, (termékeket, berendezéseket) a Megrendelő illetve a vállalkozó közösen szerzi be. Ha azok a kivitelezés időpontjában - időben történt megrendelés ellenére - nem szerezhetők be, a Megrendelő köteles arról a Vállalkozót szóban és - az építési naplóba rögzítetten - haladéktalanul értesíteni. Amennyiben a fenti anyagihiány a Vállalkozó munkájának folyamatosságát befolyásolja, úgy a leállásból eredő esetleges határidőcsúszás Vállalkozónak nem róható fel. A szerződés I. számú mellékletében feltüntetett anyagárak csak tájékoztató jellegűek.

## **V. Átadás - átvétel**

21. A Vállalkozó az elkészült létesítményt a 4. pontban megjelölt teljesítési időben átadás- átvételi eljárás keretében adja át a Megrendelőnek. Az átadás - átvételi eljárás időpontjáról a Vállalkozó legalább 5 nappal előbb köteles a Megrendelőt értesíteni, a Megrendelő pedig köteles az eljárásra meghívni a jogszabályokban megjelölt szerveket. Az átadás- átvétel eljárás során a Vállalkozó köteles átadni - az általa beszerzett - beépített anyagok (termékek, berendezések) megfelelőségi igazolásait (gépkönyveket, garancialeveleket, műszaki tanúsító bizonyítványokat, stb.) a Megrendelő részére.
22. Az átadás- átvételi eljárásról a felek - mindkét fél részéről cégszerűen aláírt – az építési naplóba jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a létesítmény átvételét vagy annak megtagadását, az észlelt mennyiségi hiányokat és minőségi hibákat, valamint a Megrendelő által érvényesíteni kívánt szavatossági igényeket. A megállapított hibákat, hiányokat a Vállalkozónak a jegyzőkönyvben rögzített határidőn belül ki kell küszöbölnie, továbbá el kell végeznie az átadás- átvételi eljárás során valamely hatóság által előírt munkákat is.
23. A Megrendelő nem tagadhatja meg az átvételt a létesítmény rendeltetésszerű használatát nem akadályozó kisebb jelentőségű hibák, hiányosságok miatt. Ha az átvétel megtörtént, az észlelt kisebb hibákat, hiányosságokat azonban a Vállalkozó a jegyzőkönyvben megjelölt határidőre mégsem küszöböli ki, akkor a Megrendelő jogosult a javítást (a hiányzó munkát) a Vállalkozó költségére mással elvégeztetni, illetve díjleszállításra jogosult. A hibák kijavításához (hiányok pótlásához) illetve az igényelt díjleszállításhoz igényelt szükséges összeget a Megrendelő jogosult az átadás- átvételt követően a Vállalkozó által kiállított végszámlából visszatartani. Amennyiben az átadás-átvétel rendben lezajlott, **Megrendelő jogosult a teljes kivitelezői munkadíj összege 5%-ának visszatartására, az átadás időpontjától számított 1 év időtartamra.** Az 1 év eltelte után a Megrendelő és Vállalkozó, a létesítmény közös bejárása után az esetleg felmerülő garanciális hibákat jegyzőkönyvezik és a fentiek szerint kijavítják, azok hiányában a visszatartott összeg Megrendelő részéről kifizetésre kerül. Az 1 éven túli szavatosságra a **11/1985.(VI.22.)ÉVM-IPM-KM-NÉM-BKM** rendelet munkavégzéssel kapcsolatos hibákra vonatkozó rendelkezései az irányadók.
24. Amennyiben a Megrendelő az átvételt a rendeltetésszerű használatot akadályozó nagyobb jelentőségű hibák, hiányosságok miatt jogszerűen megtagadta, akkor a jegyzőkönyvben a felek az újabb átadás- átvételre olyan határidőt tűznek ki, amely elegendő a hibák (hiányok) kiküszöbölésére. Ha ez a póthatáridő is eredménytelenül telik el, akkor a Megrendelő gyakorolhatja a hibás teljesítésből eredő jogait.

## **VI. A szerződészegés jogkövetkezményei**

25. Arra az esetre, ha a Vállalkozó a kivitelezés megkezdésénél vagy a létesítmény átadásánál késedelembe esik, a felek kötbért kötnék ki, amelynek mértéke a teljes nettó vállalkozói (anyagár nélküli)díj napi 1 ezreléke. A késedelmi kötbér összege nem haladhatja meg a teljes nettó vállalkozói díj 10 %-át. Ezt meghaladó késedelem esetén a Megrendelő a szerződéstől elállhat és kártérítést követelhet.

26. A Megrendelő az esedékes számla összege után napi 1 ezrelék késedelmi kamat megfizetésére köteles, ha a Vállalkozó jogszerűen kiállított és leigazolt rész- vagy végszámlájában szereplő vállalkozói díj kifizetésével késedelmeskedik.
27. A teljes nettó vállalkozói díj napi 1 ezrelékének megfelelő késedelmi kötbér megfizetésére köteles a Megrendelő akkor, ha a létesítmény átvételét alapos ok nélkül megtagadja.
28. A szerződés 15. pontjában rögzített együttműködési, tájékoztatási, kárelhárítási kötelezettség megszegésével a másik félnek okozott kár megtérítéséért a szerződésszegő fél felelősséggel tartozik.
29. A Vállalkozó az elvégzett munkákkal kapcsolatban a hibátlan teljesítésért a jogszabályban előírt jótállási kötelezettséggel és szavatossági felelősséggel tartozik. A szavatossági és jótállási határidők kezdete a műszaki átadás- átvétel időpontja. A Vállalkozó teljesítése akkor hibátlan, ha a jelen szerződésben foglalt munkákat a jelen szerződésben rögzített határidőre a hatósági előírásoknak is mindenben megfelelően I. osztályú minőségben elvégezte és a kivitelezett létesítmény a rendeltetésszerű használatra alkalmas.
30. Amennyiben a teljesítés valamelyik fél felróható magatartása, a teljesítés megtagadása vagy lehetetlenülése miatt meghiúsul, az ezért felelős fél a teljes nettó vállalkozói díj 10 %-ának megfelelő meghiúsulási kötbért köteles megfizetni és köteles a másik fél ezt meghaladó esetleges kárát is megtéríteni.

## **VII. Egyéb rendelkezések**

31. A jelen szerződés csak írásban, a szerződő felek cégjegyzésre jogosult képviselői által módosítható.
32. Az e szerződésben nem rendezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit - így különösen a szerződésszegésre, a vállalkozási szerződés általános szabályaira és az építési szerződésre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
33. A felek az e szerződésből eredő vitáikat megkísérlik megegyezés útján rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a felek - hatáskörtől függően - a Pesti Központi Kerületi Bíróság, illetve a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

A jelen szerződést - amely négy egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült - a szerződő felek elolvasták és mint akaratukkal egyezőt aláírták.

kelt: Budapest, 20.... év ..... hó ....nap

.....  
a Megrendelő részéről

Tóth Zsolt  
a Vállalkozó részéről