



KIVITELEZÉSI SZERZŐDÉS
(generálkivitelezés, nem fogyasztói, átalánydíjas)

mely létrejött egyrészről:

név:

lakcím:

anyja neve:

született:

adóazonosító:

szem.ig. szám:

név:

lakcím:

anyja neve:

született:

adóazonosító:

szem.ig. szám:

mint **Megrendelő** – a továbbiakban mint: „**Megrendelő**”,

másrészről a

Kócs Ház Bau Kft.

székhely: 6000 Kecskemét Tatár sor 6. szám

cégjegyzékszám: 03-09-134582

adószám: 29038073-2-03

bankszámlaszám: HUF OTP 11732002-23555989 / EUR OTP 11763323-73990880

képviseli: **Kócs Szabolcs**

MKIK építőipari kivitelezői nyilvántartási szám: 12B30564

naplóügyfél-jel: 890982659

mint **Vállalkozó** – a továbbiakban: „Vállalkozó”

a továbbiakban együttesen, mint „**FELEK**”

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

I. A szerződés tárgya

1. A Megrendelő jelen szerződés alapján megrendeli a Vállalkozótól a..... **(település)** **hrsz** alatti teljesítési helyen építőipari munkák generál-kivitelezését (továbbiakban: „Kivitelezés”) **a 2. – 6. sz. mellékletekben foglalt pénzügyi és műszaki paraméterekkel**. A szerződés tárgyát képezi az ingatlanra vonatkozó, megállapodás aláírásakor aktuális alaprajzi vázlat is.
2. Vállalkozó kijelenti, hogy építési kivitelezési tevékenységgel főtevékenységként foglalkozik. A Vállalkozó, mint a jelen szerződés teljesítéséhez kellő szakismerettel és tapasztalattal rendelkező cég, birtokában van a Kivitelezéshez szükséges szakmai tudásnak, megfelelő létszámú szakembernek és eszköznek. Kijelenti továbbá azt is, hogy pontos tudomása van a Kivitelezés pontos részleteiről és a teljesítési helyszínen jelenlegi dokumentumaiból megismerhető adottságairól, valamint a Kivitelezésnél irányadó jogszabályi és hatósági előírásokról.

3. 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.
4. A Vállalkozó az elvégzett munkáért – az alvállalkozók teljesítését is beleértve - teljes eredményfelelősséggel tartozik.
5. A Megrendelő fő kötelezettsége a Vállalkozó szerződés szerinti teljesítésének az elősegítése, átvétele és a jelen szerződésben meghatározott időpontokban és módon a vállalkozási díj kifizetése a Kivitelezés hiánytalan és megfelelő minőségű elvégzésének, valamint a jótállási kötelezettségek ellenértékéért.

II. Vállalkozási díj

- 1 A kivitelezés finanszírozása az 2. számú mellékletben szereplő, munkafázisokhoz igazított tervezet szerint zajlik, amely a jelen szerződés aláírását követően **kizárólag a Kivitelező írásos jóváhagyását követően módosítható** a Banki hitel folyósításának részleteihez.

Banki finanszírozás esetén a Megrendelőnek fenn áll a tájékoztatási kötelezettsége a Vállalkozó felé a Bank által előírt, egyes részfinanszírozásokat követően minimálisan elérendő készütségi szint százalékos mértékéről.

- 2 A Megrendelő a 2. számú mellékletben rögzített ütemezés szerinti összeget **az elkészült munkaszakasz sikeres átvételét követően köteles a Vállalkozó részére 5 munkanapon belül megfizetni**, a Vállalkozó pedig arra vonatkozó bizonylatot kibocsátani.
- 3 Amennyiben a Megrendelő a kivitelezés finanszírozásához Pénzügyi intézet közreműködésével Banki hitelt vesz igénybe, és/vagy bármilyen lakáscélú támogatást igényel, abban az esetben a Vállalkozói szerződés aláírását megelőzően a Vállalkozó részére írásban köteles annak részleteit jelezni, kiemelt figyelemmel a Megrendelői Önerő elköltésének és beépítésének Pénzügyi intézeti elvárásaira.

A Vállalkozó a saját pénzügyi biztonsága érdekében a **Vállalkozó részéről történő előfinanszírozást csak abban az esetben vállalja**, ha a Megrendelő a hitelkérelmét a Credipass Kft. közreműködésével, vagy a Vállalkozó általa kijelölt pénzügyi szakember közreműködésével adja be a választott hitelintézetbe. Ezzel egy időben a Vállalkozó fenntartja a jogot, hogy a kivitelezés során előnyben részesítse a Credipass Kft.-vel történő együttműködést.

A kivitelezés megkezdése előtt rendelkezésre álló önerő (Ft)	
Hitel, támogatás (Ft)	

- 4 A teljes finanszírozás a kivitelezés munkafázisaival összhangban történik. **A Megrendelő az önerő befizetését követő** fizetési ütemeket az egyes elkészített munkafázis sikeres átvételét követően utólag fizeti meg azt a Vállalkozó részére, a II./3. pont ide vonatkozó szabályozásának megvalósulása esetében. Kivétel ez alól az utolsó 9. fizetési ütem. Ezt a Megrendelő a Vállalkozó részére hiánytalanul megfizeti az utolsó munkák megkezdése előtt.
- 5 A jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó Kivitelezés vállalkozási díja **összesen bruttó Ft (5%-os Áfa-val növelt érték)** azaz Ft (továbbiakban: „Vállalkozási díj”).

- 6 Felek rögzítik, hogy a Vállalkozási díj egyösszegű átalányár, amely a Mellékletekben foglalt, a Felek által közösen elfogadott műszaki tartalomra vonatkozik és valamennyi közösen elfogadott kivitelezési munka ellenértékét tartalmazza.
- 7 Vállalkozó kijelenti, hogy a fenti átalányárat azt követően határozta meg, hogy Kivitelezéssel kapcsolatban valamennyi jelenleg rendelkezésére álló körülményt – különös tekintettel a vonatkozó tervekre - a szakember gondosságával áttanulmányozta és megvizsgálta.
- 8 A Kivitelezés Vállalkozási díjának kiegyenlítése a Vállalkozó számlájának ellenében átutalással történik a Vállalkozó bankszámlájára.
- 9 Vállalkozó a Megrendelő részére a befejezett munkaütem teljesítési igazolását követően részszámlát állít ki. Az egyes részszámlák fizetési határideje **5 naptári nap**. A teljesítési igazolás aláírását Megrendelő – vagy az általa meghatalmazott személy, - és Vállalkozó közös helyszínbemjárása előzheti meg. Megrendelő a teljesítési igazolást, vagy annak indokokkal ellátott elutasítását a bejárást követő **2 naptári nap** alatt juttathatják el Vállalkozónak. Az épület egyediségéből fakadóan, illetve a Megrendelő kérésére és/vagy késedelmére tekintettel előfordulhat, hogy az ütemekben található munkafázisok nem sorrendben készülnek el. Ilyen esetben a Vállalkozó kiállíthat ütemen belüli részteljesítésről is részszámlát.
- 10 Azon esetben, ha a Megrendelő a szerződésben megjelölt fizetési ütemet nem tudja betartani, úgy a Vállalkozó a fizetési késedelem időtartamával jogosult a teljesítési határidőt meghosszabbítani.
- 11 Vállalkozó jogosult a munkát kötbérmentesen felfüggeszteni, amennyiben Megrendelő a szabályszerűen kiállított és befogadott részszámla megfizetésével **5 naptári napot** meghaladó késedelembe esnek. A munka felfüggesztésével bekövetkező esetleges károkért Vállalkozó nem felelős.
- 12 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 általi aláírása – ezen teljesítésigazolás minden esetben a (rész)számla mellékletét képezi. A Vállalkozó részteljesítésenként jogosult részszámlát kiállítani az elvégzett munkálatok alapján.
- 13 A Vállalkozó minden számviteli bizonylatának tartalmaznia kell:
 - a bizonylat sorsszámát;
 - a Vállalkozó és a Megrendelő cégnevét, székhelyét, adóazonosítóját;
 - a számlavezető bank nevét és számlaszámát;
 - a projekt megnevezését;
 - a számlázott összeget;
 - a számlázás jogalapja, utalva a szerződésre;
 - a számla kibocsátási és lejárat dátuma, adózási kötelezettség dátuma;
 - minden egyéb részletet, amire szükség lehet az alkalmazandó jogszabályoknak megfelelően.
- 14 A számlához csatolni kell az aktuálisan elvégzett munka teljesítési igazolását, vagy megfelelő hivatkozást az elektronikus teljesítési igazolásra.
- 15 Megrendelő fizetési késedelve esetén Vállalkozó a mindenkori Ptk.-ban szereplő mértékű kamatot számolja fel késedelmi kamatként. Amennyiben Megrendelő fizetési késedelembe esik, Vállalkozónak joga van az építési munkálatokat felfüggeszteni, **30 naptári napot** meghaladó fizetési késedelem esetén pedig jogában áll felmondani a szerződést. Ekkor a fennálló tartozáson felül a lentebb látható **4.000.000 Ft-os megíjeselési kötbérre** is jogosulttá válik a Vállalkozó.

A Megrendelő kifejezetten elfogadja, hogy a Vállalkozó a jelen Vállalkozási díjat **bruttó 10.000.- Ft/m²** összeggel egyoldalúan megemelheti abban az esetben, ha a tervdokumentáció részét képező geodéziai alaptérkép adatai tűréshatáron túli értékeket mutatnak és a Földhivatal kötelező telekkiigazítást rendel el, melynek ügyintézési időtartama a kiigazítási kérelem Földhivatali benyújtásának dátuma és a hiánytalan tervdokumentáció benyújtása között több mint 4 hónap eltelik.

Mivel az építés-bejelentés vagy építési engedély benyújtásának felététele a földhivatal által záradékolt tervezői alaptérkép megléte, így ez jelentősen meghosszabbítja az engedélyezést, kivitelezés megkezdését, ezzel együtt az esetlegesen szükséges banki hitelügyintézési folyamatokat.

Amennyiben a fenti eset következtében a kivitelezés megkezdhetősége nem a Vállalkozónak felróható okok miatt húzódik el, hanem a telekkiigazítás ügymenetének megnövekedett időigénye miatt, ez esetben a Felek jóváhagyása szerint a Vállalkozó az építőanyagok árváltozása miatt a Vállalkozási díjat a fenti összeggel megemeli.

- 16 Felek rögzítik, hogy a beépített anyagok tulajdonjogával mindaddig, kizárólag a Vállalkozó rendelkezik, amíg a Megrendelő az egyes ütemek szerint kibocsátott számlát, illetve végszámlát a Vállalkozó felé ki nem egyenlíti. A számla kiegyenlítésével egyidejűleg az anyagok tulajdonjoga automatikusan átszáll Megrendelőre.
- 17 Megrendelő tudomásul veszi, hogy az alábbi feladatok költségei őt terhelik, egyben nyilatkozik, hogy az ehhez szükséges pénzforrás birtokában van.
 - A szakmailag megfelelően koordinált, építési terület előkészítésének, tereprendezésnek, humuszeltávolításnak, és a munkaterület megközelítésének biztosításához szükséges **munkálatok költségviselője egy személyben a Megrendelő.**
 - Amennyiben a Felek ezen munkálatok egymás közötti költségviselés arányáról az árazási szakaszban másképpen rendelkeznek, akkor azt a 3. számú mellékletben rögzíteni kötelesek.
 - **Megrendelő** vállalja a költségeit minden, az ingatlanhoz elvezetett, közmű esetében a közművenként 8 méter feletti, közüzemi hálózati rákötések anyag és munkadíját a kiépített mérőórák csapalakozási pontjától számítva.

- 18 **Többlitmunka:** Vállalkozó köteles elvégezni a vállalkozási szerződés tartalmát képező, a vállalkozói díj meghatározásánál figyelembe nem vett, de a tervdokumentációban szereplő munkát, amely nélkül a családi ház rendeltetésszerű használatra alkalmas megvalósítása nem történhet meg. Ezen munkálatok ellenértékével Vállalkozó a vállalkozási díjat nem módosíthatja.

Köteles azonban Megrendelő megtéríteni a Vállalkozónak a többlitmunkával kapcsolatosan felmerült olyan költségét, amely a szerződéskötés időpontjában nem volt előrelátható.

- 19 **Pótmunka:** A Vállalkozó a pótmunka írásos megrendelése, annak FELEK általi közös elfogadása esetén köteles elvégezni a Megrendelő által jelen szerződésen felüli, utólag, a kivitelezés során felmerülő egyedi igény szerinti munkát.

A Megrendelő köteles az elfogadott pótmunka összeget a munkakezdést megelőzően számla ellenében megfizetni a jelen szerződésben meghatározott vállalkozói díjon felül.

Pótmunkának minősülnek azon munkák, amelyek nem képezik az I. pontban felsorolt szerződéses mellékleteinek értelmében a Kivitelezés részét, és amelyek elvégzése nem teszi a Vállalkozó feladatát aránytalanul terheesebbé.
- 20 Pótmunkát a Megrendelő csak írásban jogosult megrendelni, és pontosan meg kell Vállalkozó részére jelölni annak műszaki tartalmát. A pótmunkákra vonatkozóan, Vállalkozó a Megrendelő



részére **5 munkanapon** belül külön árajánlatot ad, melynek elfogadásáról a Megrendelő **5 munkanapon** belül írásban nyilatkozik. A munkálatok a választadásig szünetelnek.

- 21 A pótmunkák megfizetése jogszabály szerint **27%-os Áfa** tartalmú számla ellenében történik készpénzben vagy átutalással.
- 22 Vállalkozó a Megrendelővel szemben kizárólag abban az esetben léphet fel anyagi követeléssel, ha a jelen szerződésben és mellékleteiben rögzített munkálatokhoz képest további anyagok, illetőleg pótmunkák elvégzése válik szükségessé, és ezek nem esnek a jelen szerződésben rögzített olyan munkálatok közé, amelyek elvégzésére a Vállalkozó egyébként is köteles. Felek rögzítik, hogy pótmunkának csak azon munka minősül, amelyet a Megrendelő külön megrendelt a Vállalkozótól. A Megrendelő kötelesek az egyéni igényeik szerint kiválasztott anyagok listáját határidőben eljuttatni a Vállalkozó részére, ezzel egyidőben a Vállalkozó részére megfizetni a Vállalkozó által meghatározott előzetesen írásban jelzett időpontig. Ennek keretében a Megrendelő egyedi igényeit szövegesen és a szükséges rajz mellékletekkel dokumentálva, aláírásával ellátva kötelesek a Vállalkozó részére eljuttatni, mely egyedi igények az alábbiakra kell, hogy kiterjedjenek:
- Elektromos kapcsolók és kiállások rajza, minden esetben a kijelölt villanyszerelővel egyeztetve.
 - Homlokzati nyílászáró nyitásiirányának, színének meghatározása, esetlegesen redőny és szűnyogháló igényt.
 - Beltéri ajtók nyitásiirányának rajza, összhangban a burkolatváltásokkal
 - Burkolási és burkolatkiosztási rajz, pontosan megjelölve a választott csempe típusát, nevét, kódját (pontos méretekkel ellátva) Ezen terveket a Megrendelőnek kell biztosítani.

A Vállalkozó egy alkalommal díjmentes szakmai konzultációt, felmérést biztosít a burkoló szakembere közreműködésével a Megrendelőnek. ezen alkalommal a megrendelő anyagok mennyisége, az egyes felületeken alkalmazott burkolási technikák, lapkiosztások egyeztetésre kerülnek. A további igényelt helyszíni felmérések, szaktanácsadások költségeit a Megrendelő viseli.

A Megrendelő kifejezetten elfogadja, hogy az építész tervező által elkészített tervdokumentációban szereplő alaprajz tartalmazhat olyan feltüntetett elemeket, jelzéseket, jelöléseket, amelyek nem részei a szerződésnek, az árazáskor nem aszerint vették azokat figyelembe!

Ilyen lehet például az egyes helyiségeknél feltüntetett burkolatok megnevezései is! A kivitelezési árajánlat ezekről a burkolóanyagokról a Műszaki Tartalomban külön, pontosan határoz, amelyet a Megrendelő elfogad! Az ettől eltérő igényeket, módosításokat a Vállalkozó pótmunkaként meghatározza, melyet a Megrendelő annak elfogadását követően megfizet a Vállalkozó részére!

Azon esetben, ha a Megrendelő nem kívánnak egyedi igényeket támasztani, vagy az anyagok kiválasztásában nem vesznek részt, vagy azokat nem biztosítják a Vállalkozó által jelzett időpontig (**e-mailes értesítést követő 5 munkanapon belül**), akkor a Vállalkozó az épületet eredeti tervdokumentációja szerint valósítja meg és e szerint gondoskodik az anyagok kiválasztásáról is. Az egyedi igényekből adódó a fentebb felsorolt munkaterületek plusz költségek számítása a szerződés melléklete szerint történik, (ha van olyan egyedi igény, amit nem tartalmaz, arra a Vállalkozó egyedi ajánlatot készít) melynek összegét a kivitelezés megkezdése előtt előre kell megfizetni a Vállalkozó részére, átutalással **5 naptári napon** belül.

Azon esetben, ha a jóváhagyott "egyedi igényhez" képest (a megrendelés vagy kivitelezés megkezdése előtt), további módosításra kerül sor, úgy a Megrendelő kötelesek módosításonként **50.000 forint + Áfa**, azaz **ötvenezer forint + 27% áfa** megfizetésére, ugyancsak előre **utalással 5 naptári napon** belül.

Megrendelő tudomásul veszi, hogy ezen pótmunkák megvalósításához szükséges tervezési és egyéb bejelentési eljárások, valamint a kivitelezésével felmerülő többlet időtartam a Vállalkozó által jelen szerződésben vállalt teljesítési határidőbe nem számít be, annak időtartama a teljesítési határidőhöz hozzá számítódik.

A Megrendelő tudomásul veszi és kifejezetten elfogadja, hogy a Vállalkozó a kivitelezési szerződéses végösszeget anyag és munkadíj figyelembevételével úgy állapította meg, hogy az aktuális lakóépület építéséhez szükséges építőanyagok tekintetében azok beszerzési árát legalább + 20% haszonkulccsal + ÁFA összeggel megnövelte. A szükséges munkadíj esetében szintén legalább + 20% haszonkulccsal + ÁFA összeggel növelt értéket vett figyelembe. A Vállalkozó minden, általa engedélyezett, a Megrendelő általi termékbeszerzés esetén a kivitelezési szerződés mellékleteiben feltüntetett árakból – 20% levonást eszközöl. A jelenleg elfogadásra kerülő kivitelezési végösszegeből történő levonások tényét szerződésmódosításban rögzíti, kifejezett figyelemmel arra a tényre, hogy a Megrendelő által beszerzett, helyszínrre szállított és beépített építőanyagra és azok beépítésére a Vállalkozónak a garanciaviselése nem terjed ki. Ezt egy személyben a Megrendelő és általa megbízott alvállalkozó viseli.

A Megrendelő által beszerzett burkolati anyagok ügyintézésének a Felek által elfogadott szabályozása a következő:

- A Megrendelő által megbízott építőanyagkereskedőnek, vagy a Megrendelőnek kell pontosan kiszámlálnia a szükséges anyagmennyiségeket a tervdokumentáció alapján.
- A kiválasztott építőanyagok tárolásának időtartamát a Megrendelőnek kell leegyeztetnie a kereskedővel.
- A Megrendelő által biztosított építőanyagok és egyéb termékek szállítását, valamint azoknak a kivitelezés alatt álló lakóépület 16 m²-t meghaladó felületű helyiségébe történő bepakolásáról a kereskedőnek kell intézkedni és vállalni annak költségét.
- A termékek kiszállításának időpontját a Kivitelező jelöli ki. Alap esetben ez a glettelés utolsó napján, vagy az után történik. Ezen időpontig az építőanyagok tárolásról a kereskedő gondoskodik, a lakóépületbe be nem szállíthatók.
- Külsős anyagbeszerzés esetében a Kivitelező nem minden esetben tud, és nem köteles kedvezményt biztosítani a Megrendelő számára.
- Amennyiben a Kivitelező a Megrendelő által megjelölt kereskedő tevékenységét üzletileg kockázatosnak ítéli meg, abban az esetben az adott tétel 20%-kal csökkentett nettó összegét visszatéríti a Megrendelő részére az utolsó elszámoló ütemnél.
- Megrendelő saját szervezésben intézi a termékek leegyeztetését, beszerzését, tárolását, helyszínrre szállítását. A Kivitelező tárolásban, anyagmozgatásban nem közreműködik.

A Vállalkozó a kivitelezés munkaterületén történő munkálatok elvégzésére, a Megrendelő megbízásából alvállalkozókénti közreműködésre csak arra jogosultsággal rendelkező, számlaképes vállalkozóval hajlandó együttműködni. Ezen esetekben a szerződésmódosítást és a részleteket az e-naplóba rögzíti, feltölti. Az alvállalkozó részére a munkálatok megkezdése előtt a munkaterületet átadja, munkavégzést követően a munkát ellenőrzi és a munkaterületet visszaveszi.

III. Teljesítési feltételek

- 1 Az építési munka elkezdésének feltétele, hogy Megrendelő a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016 (IV.13.) Korm.r. R. 2. § (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelő hiánytalan bejelentésnek minősülő visszaigazolással rendelkezzen, és biztosítsa az építési területet.
- 2 Amennyiben a Kivitelezés csak építési engedély birtokában végezhető, annak beszerzése szintén a Megrendelő kötelessége és költsége. Ebben az esetben a munkavégzés csak jogerős és végrehajtható építési engedély birtokában kezdhető meg. A papíralapú kivitelezési

dokumentáció egy példányát a Megrendelő átadja a Vállalkozónak, aki köteles azt folyamatosan a teljesítés helyszínén tartani.

- 3 A Kivitelezéshez szükséges terveket a Vállalkozó jogosult a jelen szerződés teljesítésén túl, mint szellemi tőkét felhasználni, módosítani.
- 4 Abban az esetben, amikor a Vállalkozó a Kivitelezés megvalósításához szükséges, hiánytalan és engedélyezett tervdokumentáció hiányában készíti el a jelen Vállalkozói szerződést és határozza meg a Kivitelezés végösszegét, abban az esetben a Megrendelő elfogadja, hogy a Vállalkozó az általa rendszeresített műszaki tartalmat, anyaghasználatot és technológiát árazta be, vette figyelembe, amelyeket a szerződés mellékletei is rögzítenek.

Az árazást követően engedélyezett, teljes tervdokumentáció megismerését követően észlelt, a Kivitelezés beárazásánál figyelembe nem vett részletekre – **különös tekintettel a statikai, gépészeti, energetikai és a Banki hitelfelvételt érintő paraméterekre** - a Vállalkozó köteles a Megrendelő figyelmét igazolt módon az eltérésekre felhívni, és egyeztető megbeszélést kezdeményezni.

Ezen személyes egyeztetés keretében a Vállalkozó az észlelt eltérő, vagy többlet tartalom megvalósítási költségét meghatározza. Az árajánlat Megrendelő részéről történő elfogadását követően ezen összeggel a jelen Vállalkozói szerződés összege módosításra kerül. A meghatározott növekmények kizárólagosan a Megrendelőt terhelik.

Abban az esetben, amikor a Vállalkozó a hiánytalan, engedélyezett tervdokumentáció és minden szakági terv ismeretében határozta meg a Kivitelezés végösszegét, úgy a Megrendelő kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja, hogy a megbízott Építész tervezője által elkészített, rögzített verziószámmal ellátott, a jelen szerződés tárgyát, árazásának és vállalásának alapját képező tervdokumentációban, valamint a hozzá tartozó szakági tervekben történő bármilyen változtatást – **különös tekintettel a statikai, gépészeti, energetikai és a Banki hitelfelvételt érintő paraméterekre** - haladéktalanul, és igazolható módon bejelenti a Vállalkozó felé.

A Vállalkozó ezen bejelentést követően haladéktalanul megvizsgálja az műszaki eltérés jellegét és meghatározza annak többletköltségét, amelynek Megrendelő részéről történő elfogadását követően a jelen Vállalkozói szerződést közösen módosítják. Ezen meghatározott növekmények kizárólagosan a Megrendelőt terhelik.

A szerződéskötést követően, Építész tervező és Megrendelő által megvalósított termódosítások Vállalkozó felé történő igazolható bejelentésének **elmulasztásából** eredő többletköltségeket szintén a Megrendelő vállalja kizárólagosan.

Tekintettel mindkét esetben arra a tényre, hogy a Vállalkozó az utólagos módosításokra a Vállalkozói szerződés aláírásakor, valamint a vállalkozói díj megállapításakor előzetesen kellő gondosság mellett sem számolhatott.

A tervdokumentációban utólagosan végrehajtott módosítások véglegesítéséhez szükséges Hatósági ügyintézési és idő, valamint a munkák megvalósításához szükséges idő nem számít bele a Kivitelezési szerződésben korábban vállalt időtartamába.

A Kivitelezés csak a módosított tervdokumentáció feltöltését és megkezdhetőségét igazoló dokumentum meglétét követően folytatható.

A Vállalkozó lehetőséget biztosít a Megrendelő számára a Kivitelezés során felmerülő műszaki módosítás igényére, de a Megrendelő elfogadja azt, hogy ezen módosítások a Kivitelezési végösszeg megváltoztatásával és a teljes szerződéses csomag írásban történő módosításával jár.

- 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.

A Felelős Műszaki Vezetők neve:

Sipos József nyilvántartási száma:03-0442, 03-5395

Nagy Norbert nyilvántartási száma:03-01243, 03-06957

- 6 A Vállalkozó köteles elvégezni, és elvégeztetni mindazon Kivitelezési munkákat – függetlenül attól, hogy azok mely szakterületet érintenek –, amelyek a Kivitelezés 1. pont szerinti megvalósításához szükségesek.
- 7 Vállalkozó a tevékenységét a Megrendelő utasításai alapján végzi, azonban köteles a Megrendelő figyelmét felhívni arra, amennyiben célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad. A Vállalkozó nem végezheti el a Megrendelő utasításai szerint, vagy az általa adott anyaggal a munkát, ha azzal jogszabályt vagy hatósági rendelkezést sértene vagy az élet- vagy vagyonbiztonság veszélyeztetésére vezetne.
- 8 A Vállalkozó vállalja, hogy a Megrendelő által rendelkezésére bocsátott, külsős tervező által készített tervdokumentációt a Kivitelezés megkezdése előtt megvizsgálja és a Megrendelőt a terv felismerhető hibáira és hiányosságaira figyelmezteti. Ha a terv valamely hibája vagy hiányossága a Kivitelezés folyamatában válik felismerhetővé, a Vállalkozó késedelem nélkül köteles erről a Megrendelőt tájékoztatni.
- 9 Megrendelő köteles a Kivitelezés teljesítési helyét jegyzőkönyvileg munkavégzésre alkalmas állapotban a Vállalkozó rendelkezésére bocsátani azon a napon, melyen Vállalkozó meghívásra került az E-naplóba, és azt a teljesítés idején folyamatosan fenntartani. Amennyiben a Megrendelő a fenti és egyéb más, jelen szerződésben meghatározott kötelezettségét nem teljesíti határidőben, a teljesítési határidő ezen késedelem idejével automatikusan meghosszabbodik.
- 10 Amennyiben a Megrendelő nem tulajdonosa az I. 1. pont szerinti ingatlan, akkor az ingatlan tulajdonosának a munkaterület átadását külön nyilatkozatban kell tudomásul vennie és azt az elektronikus építési naplóhoz kell csatolni (amennyiben a felek utóbbi vezetésére kötelesek). Felek rögzítik, hogy a tulajdonos nyilatkozata hiányában az építési munkaterület nem adható át, az építési napló nem nyitható meg és a kivitelezés sem kezdhető el.
- 11 Vállalkozó betartja a teljesítés helyén irányadó munkavédelmi, környezetvédelmi, vagyonvédelmi, tűzvédelmi és egyéb releváns jogszabályi előírásokat és megteszi a szükséges intézkedéseket a tevékenységével összefüggő esetleges károk, balesetek, sérülések elkerülése érdekében.
- 12 Vállalkozó köteles az építési munkákkal kapcsolatos alappontok kitűzésére. Az alappontok kitűzését Megrendelő ellenőrzi és jóváhagyja.
- 13 A Megrendelő biztosítja a kivitelezéshez szükséges energiát (víz, és áramellátást) a tábori WC-t, valamint őt terhelik a közüzemi szolgáltatások költsége, áram, és vízszámlák megfizetése is.
- 14 A közművek telekhatárig történő kiépítése, a szükséges szakági engedélyezési eljárás, szakági tervek elkészítése a mérőórák megvásárlása, mérőóraszekrények megvásárlása, szekrényállítás, és a mérőórák beszerelése a Megrendelő feladata és költsége.
Az igényelt víz, szennyvíz, gáz vagy villany közműveknek a felszerelt mérőóráktól a családi házig történő elvezetését az ajánlat közművenként maximum 8 folyóméterig tartalmazza, a szükséges anyaggal és munkadíjjal.

A kiépített mérőórák csatlakozási pontjától az épületbekötésig történő közműelvezetés 8 métert meghaladó szakaszának megépítése pótmunkaként kerül elszámolásra, amely összeg a talajviszonyok függvényében változhat. A közreműködő szakember a Megrendelő jelenlétében a szakági tervek birtokában a helyszínen meghatározza a nyomvonalat. A szükséges vezeték távolság ismeretében a szakember árajánlatot ad a munkákra. Az árajánlat Megrendelő általi írásos elfogadását követően az összeget a következő munkafázis megkezdése előtt bekéri. A befizetés beérkezését követően a munkálatokat megkezdi.

- 15 Megrendelő köteles a munkaterületet építésre alkalmas állapotban átadni Vállalkozónak, továbbá teljesíteni az építkezés megkezdésének alapfeltételeit.

Az építkezés megkezdésének minimum feltételei:

- Az építési telek megközelítéséhez szükséges minőségű, 3,5 tonna feletti járművek biztonságos bejutását biztosító útszakasz, útsatlakozás megléte
- Tervdokumentáció elkészítése
- A kivitelezés megkezdhetőségének igazolása a Hatóság részéről
- Vízvételi pont kiépítése az építkezés helyszínén a kezdésig
- Áramvételi pont kiépítése az építkezés helyszínén a kezdésig
- Aláírt kivitelezési szerződés
- Banki előminősítés pozitív bírálata a Hitelszerződés bemutatása a zökkenőmentes finanszírozás biztosítása érdekében
- Munkaterület átadás-átvételi jegyzőkönyv feltöltése az e-naplóba

Amennyiben a kivitelezés megkezdésekor a helyszínén ezen közművek még nem elérhetők, abban az esetben a Megrendelőnek kell azokat a szomszédos területekről biztosítani. Az építés folyamán keletkező közmű költségek, szervezési feladatok Megrendelőt terhelik.

Amennyiben a közmű bekötések nem lesznek elérhetők arra az időpontra, amikor a Vállalkozó rákötné őket az épületre, abban az esetben Vállalkozó határideje ennek a folyamatnak a végeztéig eltelt napok számával megnövekszik.

A fenti feltételek megvalósulásának hiányában a Vállalkozó nem tudja a Kivitelezést megkezdeni vagy haladni a munkálatokkal, ezért ilyen esetben az emiatt eltelt napok számával növekszik a szerződéses teljesítési idő.

- 16 A folyamatban lévő kivitelezés és az ahhoz kapcsolódó munkaterület őrzéséről és védelméről a Vállalkozó nem köteles gondoskodni. A kivitelezés helyszínén és az ahhoz kapcsolódó munkaterületen (ideértve az ott tárolt és beépített anyagokat, készülékeket, berendezéseket) a kárveszélyt Banki finanszírozás esetén a Bank előírása szerint a Megrendelő szerződött Biztosítója viseli.
- 17 Megrendelő köteles a betonozási munkálatokat követően a beton megfelelő vízellátását megoldani (4-5 napon keresztül napi 1-2 alkalommal meglocsolni a betonfelületeket).
- 18 Megrendelő szavatolja, hogy az ingatlanukon nem található hulladék vagy veszélyes anyag, amely környezetvédelmi mentesítést tenne szükségessé.
- 19 A Vállalkozó köteles gondoskodni az átadás-átvétel napjáig a készülő Kivitelezés és az ahhoz kapcsolódó munkaterület (ideértve az ott tárolt, és beépített anyagokat, készülékeket, berendezéseket stb.) használatával kapcsolatosan előírt rendszabályok betartásáról.

- 20 Megrendelő hozzájárul, hogy a Vállalkozó indokolt esetben kamerát szereljen fel az építési telken a vagyoni védelem érdekében.
- 21 Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Megrendelő a Kivitelezés folyamán nem tehető felelőssé semmilyen, a munkaterületen bekövetkezett kárért, kivéve, ha a kárt a Megrendelő vagy annak valamely munkavállalója szándékos vagy gondatlan magatartásával okozta. A kárveszély az átadás-átvétellel száll át a Megrendelőre.
- 22 Vállalkozó kizárólag a tervdokumentációnak és a vonatkozó szabványoknak megfelelő minőségű, Megrendelő által jóváhagyott anyagokat jogosult beépíteni a Kivitelezés során. Ugyanez megfelelően irányadó a teljesítendő szolgáltatásokra is. Vállalkozó a köteles továbbá a vonatkozó magyar jogszabályokat, hatósági előírásokat és szabványokat betartani és a szükséges teljesítmény-nyilatkozatokat beszerezni.
- 23 Valamely épületrész eltakarása előtt a Vállalkozó köteles **5** munkanappal előbb értesíteni a Megrendelőt telefonon, vagy e-mailben, amennyiben a Megrendelő erre igényt tart. Az értesítésre abban az esetben van lehetősége a Megrendelőnek, ha azt előre írásos formában jelzi a Vállalkozónak. Ha a Megrendelő ezen értesítés ellenére az ellenőrzést elmulasztja, a beépített részt utóbb csak akkor ellenőrizheti, ha feltárás és helyreállítás költségeit a Vállalkozónak megtéríti.
- 24 Felek megállapodnak, hogy a Kivitelezésből eredően keletkezett építési törmelék jogszabályoknak megfelelő elhelyezése, valamint Vállalkozó saját felvonulási jellegű létesítményeinek kivitelezése és elbontása, és az ebből adódóan a terület megtisztítása a Vállalkozó kötelessége.

A Vállalkozó köteles a Kivitelezés, valamint az esetleges hibák javítása során megtenni az összes tőle elvárható intézkedést a környezet védelme érdekében. A Vállalkozó teljes mértékben felelős a munkahelyi műveletekért és az általa alkalmazott építési-szerelési módszerekért, amelyeket úgy kell megválasztania, hogy azok ne veszélyeztessék más építmények biztonságát, ne okozzanak kárt a környezetben.

A Vállalkozó köteles saját költségére gondoskodni a Kivitelezés helyszínének tisztaságáról.

A Vállalkozó a Kivitelezés során keletkezett veszélyes és nem veszélyes hulladékokat a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével köteles tárolni.

A kivitelezés során keletkezett építési hulladék elszállítására a Megrendelő egyszeri bruttó 100.000.- forintot fizet, melyről a Hulladékbefogadó állomás befogadói nyilatkozatot állít ki. Minden további, építési hulladék kezelésével és elszállításával kapcsolatos költség a Vállalkozót terheli.

A Vállalkozó az építési területet a munka befejezésétől számított 5 napon belül köteles kiüríteni és elszállítani az ott levő, a tevékenységből származó, illetve azzal összefüggő felesleges anyagokat, hulladékokat, mindenféle ideiglenes építményt.

- 25 Vállalkozó a jogszabály által előírt esetben és módon elektronikus építési napló vezetésére köteles. A Felek nevében az alábbi személyek jogosultak az elektronikus építési naplóba bejegyzést tenni:

Megrendelő részéről:

Vállalkozó részéről: Györkös Barnabás
Továbbá: Sipos Tamás
Sipos József MV

Szerkezeti Felelős Műszaki Vezető - Nagy Norbert FMV

- 26 A Vállalkozó köteles a szerződés teljes időtartamára az alvállalkozókra, valamint az esetleges üzemszünetre is kiterjedő teljes körű építési-szerelési, valamint felelősségbiztosítást (Contractors All Risks, CAR Insurance) kötni és azt folyamatosan fenntartani.
- 27 Vállalkozó jelen szerződésből eredő kötelezettségeinek teljesítése érdekében alvállalkozót, továbbá egyéb közreműködőt jogosult igénybe venni, azok tevékenységéért azonban úgy felel, mint a sajátjáért. A Vállalkozó kötelessége az alvállalkozók összehangolt munkavégzéséhez szükséges szerződések megkötése, azok munkavégzéséhez szükséges feltételek megteremtése, és az alvállalkozók tevékenységének a koordinálása. Az alvállalkozók tevékenységét a Vállalkozó folyamatosan ellenőrzi.
- 28 A Vállalkozó köteles a munkáját időben úgy végezni és szervezni, a Kivitelezést úgy koordinálni és az esetleges döntéseket a Megrendelőtől úgy megkövetelni, hogy a Kivitelezés késlekedés nélkül végezhető legyen.
- 29 Amennyiben a Megrendelő a jelen Kivitelezési szerződés tárgyát képező a lakóépületet közvetlenül érintő építőipari munkák közül egy adott munkafázist, nem a Vállalkozóval, vagy annak alvállalkozójával végeztetne el, ahhoz a Vállalkozó írásos engedélye szükséges, amit annak jóváhagyását követően az e-naplóba feltölt.
Ezt megelőzően az el nem végzendő munkafázis 20 %-os haszonnal növelt, anyag és munkadíj tételének levonandó összegét kizárólagosan a Vállalkozó határozza meg.
A Felek által közösen írásban elfogadott levonandó összeget a Vállalkozói szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező 2. számú mellékletében a Fizetési elosztásban rögzített utolsó befizetési összegből írja jóvá.
Amennyiben a Vállalkozó engedélyezi a külsős alvállalkozó épületen belüli bejutását és munkavégzését, úgy ezen munkálatok időtartamára Vállalkozó és / vagy alvállalkozói az építkezés helyszínéről levonulnak, a külsős megbízott alvállalkozónak hivatalosan átadják a munkaterületet, és ezt az e-naplóban rögzíti.
- 30 Vállalkozó a Megrendelő által alkalmazott másik vállalkozóval egyidejűleg nem köteles a helyszínen munkát végezni.
- 31 Megrendelő által alkalmazott más vállalkozó munkavégzésének időtartama a Vállalkozó által vállalt teljesítési határidőbe nem számít bele. A munka elvégzése után Vállalkozó Felelős Műszaki Vezetője az elvégzett munkafázist ellenőrzi, megállapításait az e-naplóban rögzíti.
- 32 A Megrendelő által alkalmazott más vállalkozó által elvégzett munkákra jelen szerződés Vállalkozója garanciális felelősséget nem vállal.
- 33 A Megrendelő kifejezetten elfogadja, hogy az építési területet érintő, Megrendelő által külsős vállalkozóval megkötött külön ívű megállapodásának tárgyát képező épületen kívüli építőipari munkák – ideértve a közművezetést, kerítés, kapu, térkő, járda, ...stb építését – kizárólag ezen Vállalkozói Szerződés tárgyát képező lakóépület sikeres átadás-átvételi szemlét követően kezdhető el.
- 34 **A Felek rögzítik, hogy a Megrendelő vagy az általa megbízott, vele jogviszonyba lépett Műszaki Ellenőr, Műszaki szaktanácsadó kizárólag a Vállalkozóval előzetesen egyeztetett időpontban léphet be az építkezés területére a Vállalkozó jelenlétében, a biztonsági előírások betartása mellett.**
- 35 A kivitelezés területén munkálatokat végző szakemberek jogosultak a Megrendelő önálló, Vállalkozóval nem egyeztetett időpontban történő megjelenésekor a munkálatokat felfüggeszteni, és azt a Felelős Műszaki Vezetőnek jelezni.

- 36 Amennyiben a Megrendelő a kivitelezés során **Műszaki Ellenőr** közreműködését kéri, akkor már jelen vállalkozási szerződés aláírását megelőzően köteles megbízni az ellenőri munkák elvégzésére, aki a szerződéskötést megelőzően műszaki javaslatait még az árazási fázisban írásban köteles előterjeszteni annak érdekében, hogy a szerződés tartalma ennek megfelelően kerüljön kialakításra. A Műszaki Ellenőr megbízása esetén a Vállalkozó fenntartja a jogát arra, hogy a kivitelezés összegét még az árazási fázisban műszaki egyeztetési és koordinációs költségként **20.000.- Ft/m² + Áfa** összeggel megemelhesse.
- 37 Megrendelő, vagy a megbízott által alkalmazott **Műszaki Ellenőr** részéről a szerződés megkötését követően az elkészített és Felek által korábban közösen elfogadott tervdokumentációban rögzített tartalomhoz képest utólagosan, attól eltérő műszaki tartalom javaslata, plusz berendezések, technológiák beépítése és alkalmazása pótmunkaként kerül felszámításra, mert azzal a Vállalkozó a vállalkozói díj megállapításakor előzetesen kellő gondosság mellett sem számolhatott.
- 38 A Vállalkozó abban az esetben hajlandó **Belsőépítésszel** együttműködni a kivitelezés során, amennyiben a Megrendelővel szerződéses viszonyban lévő belsőépítész már a jelen Vállalkozói szerződés megkötését, és a jelen Vállalkozási díj véglegesítését megelőzően a tervezési szakaszban közreműködött. A Megrendelő által megbízott Belsőépítész részéről a szerződés megkötését követően az elkészített és Felek által korábban közösen elfogadott tervdokumentációban rögzített tartalomhoz képest utólagosan, attól eltérő műszaki tartalom javaslata, burkolat módosítások, plusz berendezések, technológiák beépítése és alkalmazása pótmunkaként kerül felszámításra, tekintettel arra, hogy ezen megnövekedett költségekkel a Vállalkozó a vállalkozói díj megállapításakor előzetesen kellő gondosság mellett sem számolhatott.
- 39 A Vállalkozó képviselője köteles a teljesítés helyén olyan gyakran jelen lenni, ahogy ezt a Kivitelezés előírás szerű teljesítésére vonatkozó felelőssége, az építés folyamatának gondos ellenőrzése és a Megrendelővel való együttműködés egyébként megköveteli.
- 40 A munka kivitelezése során szükség szerint helyszíni értekezletekre kerülhet sor. A helyszíni értekezleteket az Megrendelő hívja össze, időpontját a Vállalkozó jelöli ki. A helyszíni értekezleteken részt vesz az Megrendelő, a Vállalkozó és az érintett szakember vagy alvállalkozó. A Vállalkozó gondoskodik arról, hogy felelős képviselő vegyen részt ezeken a helyszíni értekezleteken. A helyszíni értekezletek jegyzőkönyveiről a Megrendelő a Vállalkozóval együttműködve gondoskodik. A helyszíni értekezletek megegyezései mindkét Fél számára kötelező érvényűek; ugyanakkor ezek a megegyezések automatikusan nem módosítják vagy egészítik ki jelen Szerződés rendelkezéseit.
- 41 A Vállalkozó a Megrendelő szakmai kérdéseinek kiszolgálására, megválaszolására személyes irodai konzultáció keretében elsősorban minden **hét csütörtökön 14-16 órai időpontot** jelöli meg.
- 42 A Vállalkozó nem szolgáltat a Megrendelő részére állandó telefonos elérhetőséget és szakmai konzultációs lehetőséget.

Határidők

- 43 A Vállalkozó kötelezettséget vállal arra, hogy a III./ 15. pontban felsorolt **kivitelezés megkezdés alapfeltételeinek** hiánytalan teljesülését, valamint a Felelős Műszaki Vezető szakmai jóváhagyását követően legkésőbb **30** naptári napon belül megkezdje az építkezést, és a kivitelezés megkezdését követő **365 + 30** naptári nap alatt a családi házat felépíti.

- 44 Az építkezés megkezdését követően normál környezeti körülmények között **14** technológiai nap alatt elkészíti az ingatlanra a sávalapot. A technológiai kötési idő elteltével elkészíti a lábazatot, alapcsövezést, feltöltést, tömörítést és a szerelőbetont a tervdokumentáció szerinti minőségben, a mellékletben rögzített műszaki paraméterek mellett.
- 45 Vállalkozó által vállalt **365 + 30** naptári napos teljesítési határidőbe nem tartoznak bele a Felek által elfogadott alább felsorolt feltételek által kiesett időszakok:
- Felek megegyeznek abban, hogy kivitelezés folyamán bekövetkező minden olyan anyagellátási nehézséget, amely legalább 60 napos időbeli csúszást eredményezhet, a Vállalkozó köteles rögzíteni az építésnaplóban.
 - Felek rögzítik, hogy a kivitelezés folyamán esetlegesen felmerülő, építőanyagok elérhetőségét akadályozó körülmények, beszerzési, vagy anyagellátási nehézségek esetében a Vállalkozónak lehetősége van előzetes egyeztetés nélkül is a műszaki leírásban szereplő anyagok legalább azonos minőségű anyagokkal történő helyettesítésére.
 - Téli időszakra eső kivitelezés esetén azon napok számával nő meg a teljesítési véghatáridő, amely napokon a napi legalacsonyabb hőmérséklet a mínusz 3 Celsius fokot eléri, így a külső munkavégzés nem kivitelezhető vagy át nem ütemezhető. Azon munkanemekre, amelyek belül végezhetőek ugyanebben az időben – függetlenül a mínusz 3 fokos hőmérséklettől – ez a teljesítési határidő hosszabbítási pont nem vonatkozik.
 - Ha a Megrendelő a vállalkozói díj kifizetéséhez hitelt vagy CSOK támogatást vesz igénybe, úgy nem számít be Vállalkozó teljesítési határidejébe a Megrendelő és a választott Bankja közötti szerződés megkötéséhez szükséges időtartam, amely tartalmazza az értékbecslés, hitelbírálat, Banki ügyintézés, valamint a folyósítás időtartamát.
 - A teljesítési határidőbe nem számít bele a Megrendelő által a vállalkozási szerződés mellékletét képező mellékletek műszaki tartalmától eltérő, utólagosan megrendelt műszaki tartalmú pótmunka tervezésével és annak kivitelezésével kapcsolatosan felmerült időtartam.
 - Szintén nem a Vállalkozónak felróható késedelem az sem, ha a Megrendelő egyéni igényeit (pl. külső-belső falszín, csempetípus, villanykapcsolók db száma és helye stb.) **a munkafázis megkezdését megelőző 10 munkanappal** történő értesítését követően a Megrendelő a munkafázis megkezdését megelőző **5 munkanapon belül írásban** nem közli a Vállalkozóval, így a Vállalkozó a kivitelezést Megrendelő késedelve miatt nem tudja folytatni.
 - A Megrendelő tudomásul veszik, hogy Vállalkozó által vállalt **365+30** naptári napos kivitelezési időtartamot, mint teljesítési határidőt vis major, időjárási, vírushelyzetre tekintettel rendeleti korlátozásokból fakadó vagy egyéb, a Vállalkozónak fel nem róható tényező meghosszabbíthatja.
 - Vállalkozó az ilyen vis major tényezőkről köteles a Megrendelőt írásban értesíteni és a kivitelezés további folytatásának megkezdése előtt egy egyeztetést kezdeményezni. Az egyeztetés célja az esetleges megváltozott körülmények szerződésre gyakorolt hatásainak megismerése. Ezt követően a kivitelezés várható megkezdésének időpontjáról köteles írásban tájékoztatni a Megrendelőt.
 - Azon esetben, ha a Megrendelő a szerződésben megjelölt fizetési ütemet nem tudják betartani, úgy Vállalkozó a fizetési késedelem időtartamával jogosult a teljesítési határidőt meghosszabbítani.
 - Megrendelő köteles a kivitelezés teljesítési helyét munkavégzésre alkalmas állapotban Vállalkozó rendelkezésére bocsátani. A munkaterület átadását a felek az építési naplóba

bejegyzik és rögzítik a munkaterület átadáskori állapotát. Amennyiben Megrendelő átadási kötelezettségét nem teljesítik, úgy Vállalkozó teljesítési határideje a késedelem idejével meghosszabbodik.

- A megrendelt, beárazott és a Felek által elfogadott pótmunkák megvalósításához szükséges tervezési és egyéb bejelentési eljárások, valamint a kivitelezésével felmerülő többlet időtartam a Vállalkozó által jelen szerződésben vállalt teljesítési határidőbe nem számít be, annak időtartama a teljesítési határidőhöz hozzá számítódik.
 - A Megrendelő által igényelt helyszíni szemle során az esetleges társtervezői, szakértői vélemények, szakági elemzések díjait a Megrendelő viseli. A megrendelt szakági tervek, nyilatkozatok elkészítéséhez szükséges idő nem tartozik bele a kivitelezési határidőbe.
 - Megrendelő által alkalmazott más Vállalkozó munkavégzésének időtartama a Vállalkozó által vállalt teljesítési határidőbe nem számít bele. Ezen munka elvégzése után Vállalkozó Felelős Műszaki Vezetője az elvégzett munkafázist ellenőrzi, és megállapításait az e-naplóban rögzíti.
 - Ha a Megrendelő saját Műszaki Ellenőrt vagy Belsőépítést fogad és az építkezés – az ellenőrzésből fakadóan – leáll vagy akadályoztatva van és a teljesítési határidő tekintetében, úgy ezen időszak sem számít bele a vállalt határidőbe.
 - A Vállalkozó akkor sem esik késedelembe, ha a rajta kívül álló okból, egy harmadik személy vagy szervezet eljárása (banki értébecslés, hitelbírálat, hatóság stb.) miatt lépi túl a jelen szerződésben meghatározott teljesítési határidőt.
- 46 A Kivitelezés megtörténtét a Felek 3 példányban átadás-átvételi jegyzőkönyvben (e-jegyzőkönyvben) rögzítik, amelyet mindkét fél aláír.
- 47 A Megrendelő az átvételt kizárólag olyan hiba vagy hiányosság esetén jogosult megtagadni, amely a rendeltetésszerű használatot akadályozza. Amennyiben a Megrendelő az átadás-átvételi jegyzőkönyvet (e-jegyzőkönyv) a fentiek ellenére nem írja alá, azonban a Kivitelezést ténylegesen használatba veszi, az a használatbavétel napján minden jogkövetkezmény tekintetében átvettnek tekintendő.
- 48 A Kivitelezés olyan hibáját vagy hiányosságát, amelynek elhárítását a Vállalkozó megfelelő **14 munkanapos** határidőben vállalja, a Felek a határidő megjelölésével feltüntetik az átadás-átvételi jegyzőkönyvben (e-jegyzőkönyvben).
- 49 A sikeres átadás-átvétel feltételei a következők:
- a Kivitelezési munka szerződésszerű megvalósítása,
 - az előírt szabványoknak, specifikációknak és a műszaki követelményeknek való megfelelés,
 - a Kivitelezési eredményeként létrejött, a létesítmény fenntartásához és működéséhez vagy a használatbavételi engedély, vagy tudomásul vétel megkéréséhez szükséges alábbi magyar nyelvű jegyzőkönyvek és műszaki dokumentációk átadása:
 - kivitelezési és megvalósulási dokumentáció,
 - 2 pld. szabványossági, érintésvédelmi, villámvédelmi, szigetelés ellenállás mérési jegyzőkönyv,
 - az építési-bontási hulladék tárolására, elszállítására vonatkozó hulladék-nyilvántartó lap,
 - felelős műszaki vezetői nyilatkozat,
 - elektronikus építési napló összesítő lapja,

- 1 pld. kivitelezői szabványossági nyilatkozat,
 - minőségi tanúsítások 1 pld.-ban (építész, gépész, elektromos),
 - beépített anyagokra vonatkozó mű- és anyagbizonylatok 1 pld.-ban,
 - gépkönyvek, kezelési, használati és karbantartási utasítások, jótállási jegyek 1 pld.-ban
 - jogszabály által előírt teljesítmény-nyilatkozatok.
- 50 A Vállalkozó a jelen szerződésben rögzített Kivitelezést határidőben teljesíti amennyiben az arra vonatkozó átadás-átvételi jegyzőkönyv (e-jegyzőkönyv) aláírása jelen szerződésben foglalt teljesítési határidőben megtörténik. Vállalkozó a munkaterületet és azon belül a Kivitelezést a sikeres átadás-átvételt követően, a Vállalkozási díj teljes kiegyenlítését követően köteles **8 munkanapon** belül a Megrendelőnek birtokba adni. Ezen átadást a felek jegyzőkönyvben (e-naplóban) rögzítik.
- 51 A Vállalkozó az átadás-átvétel során felmerült hibák, hiányosságok kijavítását, és a teljesítésigazolás (e-teljesítésigazolás) kiadását követően a teljes Vállalkozási díj kiegyenlítésének megtörténteig a már Megrendelő által írásban elismerten elkészült Kivitelezés és a munkaterület Megrendelő birtokába adását a 191/2009. Korm. rendelet 33.§ (4) alapján megtagadhatja, ilyen esetben a Kivitelezésért a Vállalkozó a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint felel, az őrzés költségei és a kárveszély viselése a Megrendelőt terheli.
- 52 Abban az esetben, ha a kivitelezés során a Megrendelő a munkaterületet átvételét követően nem a vállalkozási szerződés szerinti Vállalkozóval, vagy annak alvállalkozójával a vállalkozási szerződésben foglalt munkákon túl további munkát végeztetnek, vagy oda további anyagokat szállíttatnak, úgy a munkaterület és kivitelezés helyszínén okozott kárért nem Vállalkozó, hanem Megrendelő által megbízott személy felel.
- 53 A Megrendelő megbízhatja a Vállalkozót más személy által okozott hibák, károk helyreállításával, azonban ezen munkák már nem tartoznak jelen vállalkozási szerződés körébe, így az Megrendelő és a Vállalkozó külön ívű megállapodását képezi. Vállalkozó ebben az esetben a más által okozott hibák javítási költségét 9.000.- Ft/óra + ÁFA + anyagköltség áron vállalja.
- 54 A használatbavételi engedély beszerzése, valamint a felépítmény Földhivatalba történő feltüntetése Megrendelő kötelezettsége és költsége. Igény esetén Vállalkozó ennek ügyintézésben segítséget nyújt és közreműködik.

IV. Hibás teljesítés, jótállás, szavatosság

- 1 A Felek elfogadják és rögzítik, hogy nem minősül a Vállalkozónak felróható hibás teljesítésének, amennyiben a jelen vállalkozási szerződés tárgyát képező lakóépület végleges belső nettó alapterület mérete 3 %-on belüli mértékben eltér az Építész tervező által elkészített, benyújtott és engedélyezett, nyers falazati méretekkel ellátott tervdokumentációhoz képest. A méretváltozást a vakolat, csemperagasztó, vagy hidegburkolati anyagok vastagsága is eredményezheti egy festett felülethez képest.
- 2 A Kivitelezés hibás teljesítése esetén a Megrendelő a kötbérre jogosult (**5000.- Ft/ munkanap**) mindazon időtartamra vonatkozóan, amely alatt a Vállalkozó a hibát el nem hárítja.
- 3 A Vállalkozó vállalja, hogy a kivitelezendő ingatlan méretétől és műszaki összetettségétől függően a III/15 pontban rögzített és elvárt kivitelezés megkezdésének alapfeltételeinek maradéktalan teljesülését követően, a kivitelezés megkezdésétől számítva legfeljebb **12 + 1 hónap** alatt elvégzi a generálkivitelezést.

A generálkivitelezésben vállalt határidőn túl 4 hónapot meghaladó csúszást követően Vállalkozó **naponta 10.000.- Ft**, azaz tízezer forint **késedelmi kötbért** köteles fizetni Megrendelő részére.



Megállapodnak Felek abban is, hogy a véghatáridő 4 hónappal történő túllépése esetén a Vállalkozó késedelmi kötbért a 4 hónap + 1 naptól köteles megtéríteni.

- 4 Felek rögzítik, hogy a késedelmi kötbér a megállapodásuk alapján nem haladhatja meg az 1.000.000.- Ft, azaz egymillió forintot.
- 5 Megrendelő jogosult a fentiek szerinti kötbért az esedékes (rész) számla összegébe beszámítani.
- 6 A Vállalkozó a jelen szerződés alapján teljesített Kivitelezésre az átadás-átvételi jegyzőkönyv aláírásától a törvényben meghatározott kötelező a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003(XI.5) Korm.r., az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009 (IX.15) Korm. r., az egyes nyomvonal jellegű építményszerkezet kötelező alkalmassági idejéről szóló 12/1988 (XII.27) ÉVM-lpM-KM-MÉM-KVM együttes rendelet, és egyéb ide vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit vállalja.
- 7 A Megrendelő köteles a jogszabály vagy jelen megállapodás 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 A jótállási időszakon belül a Vállalkozó a Megrendelő által jelzett, a hibás munkarészek kijavítását 15 (tizenöt) munkanapon belül köteles írásban befogadni, egyeztetett időpontban a feladatot felmérni, megkezdeni, a műszakilag is indokolt munkákat elvégezni, és a közösen meghatározott, és elfogadott határidőn belül befejezni. Ellenkező esetben Megrendelő – a vonatkozó jogszabályokban meghatározott szavatossági és jótállási jogait alkalmazva – jogosult - a Vállalkozó értesítésével - a munkát Vállalkozó költségére és veszélyére mással elvégeztetni, és a hibajavítás költségeit a Vállalkozóval megfizettetni.
- 9 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. Mentésül 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 tevékenységből ered.
- 10 A Vállalkozó felelős minden kárért, ami a Vállalkozó magatartása következtében a Megrendelőt éri, illetve aminek következtében Megrendelőnek harmadik személlyel szemben kártérítési vagy más kötelezettsége keletkezik. Vállalkozó felelős továbbá minden olyan kárért, amit a jelen Szerződésből eredő kötelezettségek és jogi kötelezettségek és szabályok megszegése okoz. Jelen rendelkezés értelemszerűen vonatkozik a Vállalkozó alvállalkozói által harmadik személyeknek okozott kárra is.

V. Vegyes rendelkezések

Felek szerződéssel kapcsolatban jognyilatkozat tételére jogosult képviselői:

Megrendelő:

Név:

Telefon:

Email:

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



Név:
Telefon:
Email

Vállalkozó:

Név: Kócs Szabolcs
Cím: 6000 Kecskemét Tatár sor 6. szám
Telefon: 30/777 6441
Email: kocshazbau@kocshaz.hu

Vállalkozó Felelős Műszaki Vezetői:

Név: Sipos József
Telefon: 30/943 5771
Email: konstruktplan@konstruktplan.hu

Név: Nagy Norbert
Email: norbert.big@gmail.com

Jelen szerződés rendkívüli felmondásra/elállásra jogosult:

- valamely fél a másik fél a szerződést súlyosan megszegte, a másik felet erről előzetesen, határidő biztosításával felhívta, - de a felhívás eredménytelen maradt
- Rendkívüli felmondásra/elállásra jogosult a Vállalkozó különösen akkor, ha a Megrendelő valamely fizetési kötelezettségével **30** (harminc) naptári napot meghaladó késedelembe esik.
- Bármelyik fél jogosult rendkívüli felmondásra/elállásra, ha a másik fél ellen csőd-vagy felszámolási eljárás indul, vagy ha adószámát felfüggesztették.
- Az átadás-átvételi jegyzőkönyvben (e-jegyzőkönyvben) rögzített Kivitelezés észlelt hibáinak vagy hiányosságainak elhárítását a Vállalkozó által vállalt **14 munkanapos** határidejét további **14 munkanappal** túllépi, de ennek okairól a Megrendelőt előzetesen nem értesíti.

A Szerződés felmondása írásban történik, ezt kézbesítik a másik Félnek és a befejezési értesítés kézhezvételének időpontjában lép érvénybe.

Felek továbbá megállapodnak abban is, hogy amennyiben a szerződés a Megrendelőnek felróható okból meghiúsul, az elállásig, felmondásig teljesített mű ellenértékén felül Megrendelő további **4.000.000.- Forint** kártérítési általányt (**meghiúsulási kötbért**) köteles a Vállalkozó számára megfizetni a meghiúsulástól, elállástól, felmondástól vagy annak közlését követő 8 banki napon belül.

A Megrendelő hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vállalkozó az átvett munkaterületről, és a kivitelezés munkafázisairól a munkaterület visszaadásáig bármikor videó, és fényképfelvételeket készíthessen a kivitelezés ellenőrzése, és a biztonság érdekében. Ezen felvételeket szigorúan a saját rendszerében tárolhatja, és azokat belátása szerint céges reklámjaiban felhasználhatja.



A Vállalkozón kívül bármely másik fél általi munkaterület meglátogatása, arról videó, fényképfelvétel készítése, vagy az építkezésről szóló publikáció bármilyen social média felületen csak a Vállalkozó előzetes, írásos engedélyével lehetséges.

Megrendelő elfogadja, hogy a rendelkezésre bocsátott dokumentumok, szerződések, eljárások szerzői jogvédelem alatt állhatnak, ezért a jelen Kivitelezésen kívül részben, vagy egészben történő felhasználása, a szerzői jog birtokosának engedélye nélkül jogsértésnek minősül.

- 1 Felek kijelentik, hogy a másik félre vonatkozóan jelen szerződés alapján tudomásukra jutott minden bizalmas információt titokban tartanak, és azt – a másik fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül - harmadik fél rendelkezésére nem bocsátják, és hozzáférhetővé nem teszik.
- 2 A Megrendelő írásos kérésére a Vállalkozó minden birtokában lévő, korábban részére átadott bizalmas információt visszaszolgáltatja, másolatait megsemmisíti.
- 3 A Megrendelő bizalmas információkén elfogadja a:
 - költségvetéseket, költség-kalkulációkat, árazásokat
 - számviteli, pénzügyi információkat
 - jogvédelem alá eső szellemi termékeket
 - szerződéseket, céges dokumentumokat
 - a kivitelezést érintő szóbeli és/vagy írásos leírásokat
 - üzleti terveket
 - marketing információkat
 - építészeti terveket, műszaki adatokat
 - személyzeti információkat
 - meglévő és leendő ügyfelek személyes azonosítására alkalmas adatokat, dokumentumokat

A Vállalkozó kiköti és a Felek megállapodnak abban, hogy a **Vállalkozó részéről előfinanszírozott Vállalkozási szerződés hatályba lépésének alap feltétele az, hogy a Megrendelő közjegyzői okiratban közvetlen végrehajtást biztosító kötelezettségvállalást tegyen** a jelen szerződés aláírást követő **10 napon belül** a Vállalkozási szerződésben foglalt fizetési teljesítésére. Az ügymenet díját a közjegyzői díjszabásról szóló 22/2018. (VIII.23.) IM rendelet 1. § szerint viselik.

Jelen szerződésben hivatkozott alábbi mellékletek a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik.

2. számú melléklet **Fizetési elosztás**
3. számú melléklet **Műszaki tartalom**
4. számú melléklet **Burkolási jegyzőkönyv**
5. számú melléklet **Villanyszerelési jegyzőkönyv**
6. számú melléklet **Gépészeti jegyzőkönyv**
7. számú melléklet **Alaprajz (megléte esetén a tervdokumentáció)**

- 4 A Felek megegyeznek, hogy a Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. kivitelezési szerződésre vonatkozó rendelkezései és más vonatkozó jogszabályok az irányadóak mind formai, mind tartalmi tekintetben. A Szerződésből



eredő bármely jogvita esetére a Felek alávetik magukat a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességének.

- 5 Jelen szerződés mértékadó nyelve a magyar nyelv.
- 6 Jelen szerződésre alkalmazandó jog a magyar jog.
- 7 A munkavégzéshez kapcsolódó hivatalos kommunikáció nyelve a magyar.
- 8 A jelen szerződés csak a szerződő felek közös megegyezésével módosítható.
- 9 A szerződés módosításának írásbeli formában kell történnie.
- 10 Jelen szerződés a felek általi aláírása napján lép hatályba.

Kecskemét, 2026

.....		
Megrendelő	Megrendelő	Vállalkozó képviselőjében
		Kócs Ház Bau Kft.
		Kócs Szabolcs
		ügyvezető