

Szerződésminta:

Szerződés száma:...../.....év

Építési¹ szerződés

amely létrejött egyrészről

(építtető)

neve:.....

lakhelye (székhelye):.....

képviseli:.....

cégjegyzékszám²
nyilvántartó cégbíróság

adószáma:.....

bankszámlaszáma:.....

beruházáslebonnyító, az építtető általános megbízottjaként.....

mint Megrendelő,

másrészről

(építőipari kivitelező vállalkozó)

neve:.....

székhelye:.....

képviseli:.....

cégjegyzékszám:.....

nyilvántartó cégbíróság:.....

regisztrációs szám³:.....

adószáma:.....

bankszámlaszáma:.....

mint Kivitelező

(Megrendelő és Kivitelező együtt továbbiakban: Szerződő felek) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1) A szerződés tárgya:

1/a) A Megrendelő tulajdonában levő (vagy más jogcímen rendelkezésére álló) cím alatti, hrsz.-ú ingatlanon, a mellékletként e szerződés elválaszthatatlan részét képező jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedély és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentáció, és az ezek alapján elkészített szakszerű műszaki tartalmú kivitelezési tervdokumentáció⁴ szerinti építmény (építményrész) teljes (vagy a dokumentáció szerint meghatározott részének) kivitelezése (építését, bontását, átépítését, bővítését, felújítását) az e szerződésben meghatározott feltételekkel.

¹ Ha a tervezés és a kivitelezés együttesen a szerződés tárgya, ennek megfelelően a tervezési szerződésre vonatkozó kötelező elemekről, a tervezői és a megrendelői kötelezettségekről és jogosultságokról is rendelkezni kell.

² Ha a Megrendelő nem magánszemély. Ez vonatkozik a nyilvántartó cégbíróságra és az adószámra is.

³ Az építőipari kivitelezői nyilvántartásba való felvételkor kapott nyilvántartási szám.

⁴ Ha a kivitelezési dokumentáció már elkészült.

1/b) A Megrendelő megrendeli, a Kivitelező vállalja a jelen szerződés aláírását megelőzően az általa, mint kivitelezőtől elvárható szakmai gondossággal megvizsgált⁵, az e szerződés mellékletét és elválaszthatatlan részét képező jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedély és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentáció, és az ezek alapján elkészített szakszerű műszaki tartalmú kivitelezési tervdokumentáció szerinti 1/a) pontban meghatározott építőipari kivitelezési munkák elvégzését.

1/c) Műszaki és további követelmények (mennyiségi, minőségi mutatók) jellemzők:

1/d)⁶ A Megrendelő köteles a teljes, a jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedély és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentáció alapján a szakszerű műszaki tartalmú kivitelezési dokumentációt elkészíttetni és 200... .. hatánapig a Kivitelezőnek átadni.

1/e)⁷ A Kivitelező vállalja, hogy a jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedély és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentáció alapján a szakszerű műszaki tartalmú kivitelezési dokumentációt 200..... hatánapig elkészíti/elkészítteti.

1/f) A Megrendelő jelen nyilatkozatával igazolja, hogy az e szerződésben megrendelt munkák - részteljesítés esetén a következő kivitelezési szakasz - költségeinek fedezete a munkaszakasz megkezdésének időpontjára a számlavezető pénzügyintézetnél (mint betét, bankgarancia vagy hitel) az e szerződésben meghatározott teljesítések igazolása alapján csak a jogosult számára lehívhatóan rendelkezésre áll.

1/g) A Kivitelező jelen nyilatkozatával igazolja, hogy a vállalt munkák költségének (beleértve az alvállalkozók teljes költségét is) fedezetével rendelkezik. A fedezet a munkaterület átadása időpontjára a számlavezető pénzügyintézetnél (mint betét, bankgarancia vagy hitel) az e szerződésben meghatározott teljesítések igazolása alapján csak a jogosult számára lehívhatóan rendelkezésre áll.

2) A Megrendelő kötelescím alatti,hrs.-on levő építési munkaterületet⁸ a munka végzésére alkalmas állapotbanig a Vállalkozó részére átadni.

3) Az építési naplót a munkaterület átvételekor kell megnyitni, és a jogszabályi előírások szerint, és tartalommal vezetni⁹,

4)¹⁰ A munkák kezdésének a Kivitelező által megjelölt, a Megrendelő által elfogadott időpontja:.....

⁵ Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Ép.Kiv.) 3.§ (1) bekezdése alapján erre köteles a kivitelező.

⁶ Ha a kivitelezési dokumentáció még nem készült el és azt a Megrendelő szolgáltatja.

⁷ Ha a kivitelezési dokumentáció még nem készült el és azt a Kivitelező készíti/készítteti el.

⁸ Ép.Kiv. 2.§ a) pont

⁹ Ép.Kiv. V. Fejezet 24-28.§-ok.

¹⁰ Az 1/c-1/d pontok eseteiben ezek teljesítésével összhangban kell lenni a kezdési és teljesítési (részteljesítési) határidőknek.

5) A kivitelezés Kivitelező által vállalt, a megrendelő által elfogadott teljesítési határideje:

Részteljesítések¹¹ határideje:

- a) munkarész:
határidő:
- b) munkarész:
határidő:

6) A Kivitelező a munkát a saját költségén végzi. A költségek magukban foglalják a Kivitelező által igénybe vett alvállalkozók szerződésükben meghatározott (az alvállalkozók minden költségét magába foglaló) vállalkozói díját.

7/a) A vállalkozói díj¹² :

- átalánydíj¹³ :.....
- beárazott, tételes költségvetési kiírás alapján számított díj¹⁴,
- utólagos, tételes elszámolással megállapított díj, összege a tételes elszámolás alapján kerül megállapításra.

7/b) Részteljesítésben történő megállapodás esetén az 5) pontban meghatározott

- a) munkarész:
vállalkozói díja:
- b) munkarész:
vállalkozói díja:

7/c) A felek megállapodnak abban, hogy az előre nem számítható régészeti lelet, vagy előírás szerint elvégzett lőszerszentesítés ellenére talált lőszeresek feltárása, elszállítás (hatástalanítása) miatti leállítás idejével a teljesítési határidők meghosszabbodnak. Ezeknek a munkáknak a költségét a Megrendelő viseli, a Kivitelezőnek díj, vagy kártérítési igénye nem keletkezik.

7/d) A szerződés alapját képező 1/a) pont szerinti dokumentációban nem szereplő külön megrendelt munkatétel, mint pótmunka a vállalkozói díjon kívüli külön elszámolás tárgyát képezi.

8) A felek megállapodnak abban, hogy a Megrendelő az átadás-átvételi eljárás során felfedezett és a jegyzőkönyvben, vagy külön hiánypótlási jegyzőkönyvben, hiányjegyzékben rögzített mennyiségi és minőségi hibák, hiányok, hiányosságok ismeretében nyilatkozik arról, hogy a hiányosságok pótlását, a hibák kijavítását kéri, vagy árendedményt kér¹⁵.

¹¹ Ha a felek részteljesítésben állapodnak meg.

¹² Megállapításánál az Ép.Kiv. 3.§ (5)-(6) bekezdések rendelkezéseinek alkalmazása kötelező.

¹³ Az Ép.Kiv. 3.§ (8)-(9) bekezdések rendelkezései kötelezőek, a feleknek eltérően nem állapodhatnak meg.

¹⁴ Kapcsolódó rendelkezés az Ép.Kiv. 3.§ (8) bekezdése.

¹⁵ Ép.Kiv. 32.§ (4) bekezdés e)-f) és h)-i) pontok.

9) Ha a Megrendelő a 8) pontban megjelölt hiányosságok pótlását, hibák kijavítását kéri, a pótlások és a kijavítások elvégzését követően, az azok elvégzését és átvételét igazoló jegyzőkönyv alapján, a Megrendelő (a fedezetkezelő, a feltételhez kötött letét, bankgarancia, hitel számla vezetője, utólagos, tételes elszámolás alapján az elszámolást követő)napon belül köteles a 7) pontban megállapított vállalkozói díjat a Kivitelező számlájára átutalni¹⁶.

Részteljesítés esetén az elvégzett munkák átvételét igazoló átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján, a 7) pontban meghatározott ellenértéket az átadás-átvételt követőnapon belül köteles átutalni a Kivitelező számlájára.

10) A felek megállapodnak abban, hogy

- a Kivitelező által végzendő (beleértve az alvállalkozókat is) munkákhoz az elektromos áram és vízszolgáltatást a Megrendelő biztosítja, azok költsége nem része a vállalkozói díjnak, vagy

- a szolgáltatás biztosítása a Kivitelező kötelezettsége, a számlákkal igazolt díj a vállalkozói díjban kerül elszámolásra/a vállalkozói díjon kívül külön elszámolással történik.

11) A Kivitelező az építmény megvalósításához¹⁷ szakmunkák elvégzésére az alábbi általa kiválasztott, a jogszabályban előírt követelményeknek¹⁸ megfelelő alvállalkozókat veszi igénybe:

a) (építőipari kivitelező vállalkozó alvállalkozóként akivitelezési munka elvégzésére)
neve:.....
székhelye:.....
képviseli:.....
cégjegyzékszám:.....
regisztrációs száma¹⁹:.....

b) (építőipari kivitelező vállalkozó alvállalkozóként akivitelezési munka elvégzésére)
neve:.....
székhelye:.....
képviseli:.....
cégjegyzékszám:.....
regisztrációs száma:.....

¹⁶ Részteljesítésben történő megállapodás esetén a határidők és az ellenértékek részletesen, pontosan meghatározandók.

¹⁷ Ha a kivitelező vállalja a tervezést is, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 32/A.§ b) pontja alapján a társtervező és ágazati tervező (altervező) igénybevételenek szükségességét a szerződésben rögzíteni kell a Megrendelő számára megnevezve őket. Ha a szerződés megkötésekor még nem ismertek, a szerződésben rögzíteni kell a bevonásuk és a Megrendelő tájékoztatásának módját.

¹⁸ Ép.Kiv. 12.§ (1) bekezdés a) pontja és a b) pont ba) és bb) alpontjaiban előírtaknak megfelel.

¹⁹ Az építőipari kivitelezői nyilvántartásba való felvételkor kapott nyilvántartási szám.

c) (építőipari kivitelező vállalkozó alvállalkozóként akivitelezési munka elvégzésére)

neve:.....

székhelye:.....

képviseli:.....

cégjegyzékszám:.....

regisztrációs száma:.....

Az alvállalkozóval a Kivitelező köt építési szerződést, biztosítja számára a munkaterületet a szerződésben meghatározott szakmunkák elvégzéséhez, átveszi az alvállalkozótól a szerződés szerűen teljesített munkát és kifizeti az alvállalkozó vállalkozási díját.

A Kivitelező az alvállalkozók úgy felel, mintha a munkát saját maga végezte volna el.

12) Ha további alvállalkozó bevonása válik szükségessé, a Kivitelező arról közvetlenül is értesíti a Megrendelőt.

Az alvállalkozók által bevont alvállalkozók jogszerű alkalmazásáért az alvállalkozó mellett a kivitelező is felelős.

13) Az építési munkaterületen csak a jogszerűen munkát végzők tartózkodhatnak.

14) A Kivitelező felelős műszaki vezetője²⁰:

neve:

jogosultsági száma:

elérhetőségei:

15) A Megrendelő által megbízott

tervezői művezető²¹:

neve:

jogosultsági száma:

elérhetőségei:

építési műszaki ellenőr²²:

neve:

jogosultsági száma:

elérhetőségei:

16) A Kivitelező köteles a Megrendelő megbízottjaival együttműködni a megbízásuk szerinti és jogszabályban meghatározott kötelezettségeik teljesítésének biztosítása érdekében. Köteles továbbá az e szerződés tárgyát képező munkákkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettségeinek²³ folyamatosan eleget tenni.

²⁰ Ép. Kiv. 13-14.§-ok.

²¹ Étv. 33.§ (4) bekezdés, Ép.Kiv. 15.§.

²² Ép. Kiv. 16.§

²³ Ptk. 392.§, Étv. 40/A.§, nevesítve kiemelt eset Ép.Kiv. 3.§ (7) bekezdésében.

17) A Kivitelező köteles biztosítani a Megrendelő számára az anyagok és munkák ellenőrzésének lehetőségét. Ha valamely munkarészt beépít vagy eltakar a tájékoztatási kötelezettségének a Megrendelő előzetes értesítésével tesz eleget²⁴.

18) A Megrendelő az utasítás adási jogkörével élve nem adhat jogszabályi, vagy hatósági előírással ellentétes utasítást a Kivitelezőnek. Amennyiben e rendelkezéstől eltér, a Kivitelező köteles annak teljesítését megtagadni, és mind az utasítást, mind a végrehajtás megtagadásának tényét az építési naplóba rögzíteni.

Szakszerűtlen utasítás esetén köteles a Megrendelőt figyelmeztetni, az utasítás fenntartása esetén a műszaki ellenőrt értesíteni, azt az építési naplóba bejegyezni, és a műszaki ellenőr aláírását követően a megrendelő kockázatára a munkát az utasítás szerint elvégezheti, ha az az élet – és vagyónbiztonságot nem veszélyezteti.

19) A kivitelezési munkák közben keletkező építési hulladékok gyűjtése, elszállíttatása a hulladék jogosult kezelőhöz a Vállalkozó kötelezettsége.

20) Az építési munkákhoz igénybevett közterület tisztántartása a Vállalkozó kötelessége.

21) A Kivitelező teljesítésének elválaszthatatlan része az építési munkák befejezését követően minden hulladék elszállítása és a teljes tereprendezés.

22) A Kivitelező a teljesítést és a szavatosságot a jelen szerződés 2) pontja szerinti birtokbaadási határidőtől számított..... hónapon belül a Megrendelő által lehívható, mellékelt bankgaranciával (felelősségbiztosítással) biztosítja.

23) A szerződés 1/f)-1/g) pontjaiban foglaltak nem teljesítése esetén a jelen szerződés külön felmondás nélkül érvényét veszti.

24) Nem szerződésszerű teljesítés esetén a Kivitelező..... kötbér fizetésére és az okozott kár megtérítésére köteles.

25) Megrendelő tudomásul veszi, hogy a Kivitelezőt a vállalkozói díj fedezetének biztosítására a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban:Ptk.) 402.§-a alapján a munkák végzésére szolgáló ingatlanon a követelése erejéig jelzálogjog illeti meg. Kivitelező tudomásul veszi, hogy a biztosíték késedelem esetén és csak a Megrendelő teljesítéséig időlegesen áll fenn, ezért azt hitel fedezeteként a Megrendelő hozzájárulása nélkül nem használhatja.

26) A Kivitelező garanciális kötelezettsége az építőipari kivitelezési tevékenység Megrendelő részére történő átadásától, az átadás-átvételi eljárás napjától kezdődik. Megrendelő a Kivitelező garanciális kötelezettsége teljesítésének biztosítására a vállalkozói díj ...%-át jogosult a végszámla kifizetéséből a garanciális időszak végéig visszatartani.

27)²⁵ A felek kijelentik, a szerződésből eredő gazdasági vitáik rendezésére jelen alávetési nyilatkozatukkal elfogadják a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Választottbíróság kizárólagos illetékességét.

²⁴ Ptk. 394.§

²⁵ Ha a felek a polgári bíróság eljárása helyett a választottbírói eljárást kívánják választani

28) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 200.....

.....

.....