

Kivitelezési szerződés

Mely létrejött egyrészről

név, adatok

.....

(a továbbiakban mint **Megrendelő 1**), valamint

név, adatok

.....

a továbbiakban mint **Megrendelő2**)

(a továbbiakban: **Megrendelő1** és **Megrendelő2** együttesen: **Megrendelők**)

másrészről

az Expert Kivitelezés Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzék szám: 13-09-169904, adószám: 24919988-2-13, statisztikai számjel: 24919988-4110-113-13., Raiffeisen Banknál vezetett bankszámlaszám: 12021006-01439412-00100001, honlap: <https://minosegihaz.hu/> képviseli az önálló aláírásra jogosult Krastenic Ervin ügyvezető) 2112 Veresegyház, Fő út 69., vállalkozó (a továbbiakban: **Vállalkozó**) együttesen továbbiakban **Szerződő Felek** között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

Preambulum

Megrendelőknekkivett, beépítetlen terület megnevezésű, belterületi ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**).

I.

A szerződés tárgya:

A Megrendelők megrendelik, a Vállalkozó pedig elvállalja a Preambulumban megjelölt Ingatlanra jelen Építési szerződés (a továbbiakban: Szerződés) II. pontjában meghatározott dokumentációk alapján lakóház (a továbbiakban: Létesítmény) kulcsrakész állapotba történő felépítését (használatbavételi engedély kiadására alkalmas).

II.

A Szerződés kötelező mellékletei:

1. A Preambulumban meghatározott ingatlan vonatkozásában az Építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszerbe (ÉTDR)-es ÉTDR azonosító alatt feltöltött tervdokumentáció és a benyújtásról készült kivonat;

2. Építési munkákra vonatkozó műszaki tartalmi kiírások, árkategóriás táblázat, burkolási melléklet és a tételes műszaki kiírások:

- a.) épületszerkezeti
- b.) villanyszerelési
- c.) gépészet
- d.) tető
- e.) festés
- f.) árkategóriás táblázat
- g.) burkolás

3. Fizetési ütemterv

III. Nyilatkozat:

Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, hogy a szerződés preambulumban megjelölt ingatlanon felépíteni kívánt létesítményre vonatkozó-es ÉTDR azonosító alatt feltöltött tervdokumentációt és a benyújtásról készült kivonatot elfogadják és Megrendelők a létesítményt ennek alapján fogják Vállalkozóval felépíteni, illetve Vállalkozó kötelezi magát, hogy a fent megjelölt tervdokumentáció, valamint a szerződés II. pontjában meghatározott dokumentációk alapján fogja felépíteni.

IV. A Vállalkozó kötelezettségei

1. A Vállalkozó Szerződés szerinti kötelessége, hogy munkáit a hatályos jogszabályok és hatósági (pl. munkavédelmi, tűzvédelmi, stb.) előírások betartásával, a Szerződésben rögzített engedélyek és dokumentációk alapján a Szerződésben meghatározott határidő betartásával, I. osztályú minőségben (a kiviteli terv és a szerződésben rögzített műszaki tartalommal) a X. pontban meghatározott fix átalányáron belül - azaz azt meg nem haladóan-, a Szerződésben rögzített kötelezettségek betartásával végezze el. Felek rögzítik, hogy a Megrendelő felkérése alapján a Tervezett létesítmény kiviteli tervdokumentációját, a Vállalkozó által megbízott Farkas László (címe: 2112 Veresegyház, Ady Endre u. 3., kamarai tagsági száma: É13-0248) építész tervezte. Ezért a Vállalkozó az általa igénybe vett alvállalkozók, illetve a tervezési hibák miatt az épületben később felmerülő minőségi problémákért is felelősséget vállal.

2. Tervezői művezetés ütemezése

- 1. Első művezetés a síkbeton lemez vasalásának és lehúzásának elkészülte kor
- 2. Második művezetés a tetőszerkezet megépítésének (vázszerkezet) elkészülte kor

3. Harmadik művezetés a gépészeti padlófűtés csövezése és villamos alapszerelés elkészülte kor
4. Negyedik művezetés a belső oldalfalak vakolásának elkészülte kor
5. Ötödik művezetés a belső hideg- meleg burkolatok burkolásának, és a beltéri ajtók beépítésének elkészülte kor
6. Hatodik művezetés a belső festés, villany-gépészeti szerelvényezés, valamint takarítás elkészülte

V.

A Megrendelők kötelezettségei

A Megrendelők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kivitelezés megkezdéséig a Vállalkozó részére - a kivitelezés teljes időtartamára - biztosítani fogják a kivitelezéshez szükséges közműveket (víz, villany, gáz), melyeknek az építés ideje alatt felmerülő költségei a Megrendelőket terheli. A Megrendelők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés X. pontjában szereplő vállalkozói díjat a szerződés mellékletét képező fizetési ütemtervben meghatározott összegek szerint késedelem nélkül megfizetik a Vállalkozó részére.

VI.

Vállalkozó felelőssége:

Vállalkozó kijelenti, hogy a Szerződés II. pontjában felsorolt terveket, műszaki leírásokat, valamint az építési munkákra vonatkozó tételes műszaki kiírást a tőle elvárható szakmai gondossággal előzetesen megvizsgálta, azt kivitelezésre alkalmasnak találta és mindezek ismeretében kijelenti, hogy a Szerződésben foglalt munkák teljesítésére képes. Vállalkozó a Szerződésben meghatározott dokumentációk szerinti kivitelezésért tartozik felelősséggel. A kivitelezés során felmerült esetleges tervezési hibáról Vállalkozó köteles Megrendelőket azonnal szóban és írásban tájékoztatni.

VII.

Kivitelezés:

1. Vállalkozó a kivitelezési munkákat a szerződésben rögzített ütemek alapján végzi. A kivitelezés szünetelhet tekintettel arra, hogy bizonyos szakági munkák elvégzéséhez megfelelő időjárási viszonyok szükségesek. Az indokolt szünetelés időtartamával a szerződés teljesítési határideje meghosszabbodhat.

A Vállalkozó által teljesített ütem kifizetése a Megrendelők részéről bármilyen okból kifolyólag (akár banki folyósítás miatt) nem a szerződés szerinti 3 banki munkanapon belüli határidőben történik, akkor ezen fizetési késedelem idejével a 2. pontban megjelölt kivitelezési határidő meghosszabbodik. A Vállalkozó az előbb említett fizetési késedelem miatt jogosulttá válik a kivitelezés szüneteltetésére.

2. A Vállalkozó kötelezettséget vállal arra, hogy a fent említett kivitelezési munkákat legkésőbb **2022.....**befejezi és a Létesítményt kulcsrakész állapotban átadja Megrendelőknél.

3. Vállalkozó előteljesítésre jogosult.

4. Vállalkozó a munkák végzéséhez felelős műszaki vezetőt, illetve a kivitelezési munkálatok idején, a helyszínen folyamatosan jelenlévő (megfelelő szakmai képesítéssel rendelkező) szakági vezetőt foglalkoztat.

5. A szerződés II. pontban megjelölt 1-es. számú, valamint a II. pontban megjelölt 2 a), 2 b), 2 c), 2 d), 2 e), 2 f) és 2 g). számú mellékletekben feltüntetett anyagokat Vállalkozó szerzi be. Ha azok a kivitelezés időpontjában - időben történt megrendelés ellenére - nem szerezhető be, Vállalkozó köteles arról Megrendelőket az építési napló, valamint e-mail és telefon útján - haladéktalanul értesíteni. Vállalkozó a Megrendelőkkel történt egyeztetés és jóváhagyás után jogosult azonos használati értékű és azonos árú más anyagok (termékek, berendezések) beszerzésére is, alacsonyabb használati értékűeket vagy magasabb árúakat azonban csak Megrendelők előzetes hozzájárulásával használhat fel. Amennyiben Megrendelők ragaszkodnak a II/1. és a II/2. pontban felsorolt termékekhez, berendezésekhez, ezek beszerzéséhez szükséges idővel a szerződés teljesítési határideje meghosszabbodhat.

6. Az építési törmelék lerakását Vállalkozó a kijelölt lerakóhelyre szállíttatja, amelyekre vonatkozó lerakóhelyi befogadói nyilatkozatokat Megrendelők részére az átadás-átvételi dokumentációban átadja.

VIII.

A létesítmények birtokbaadása:

1. A VII/2. pontban meghatározott határidőre Vállalkozó a Szerződés mellékleteit képező műszaki leírás, a tervrajzokban rögzített műszaki tartalom és állapot követésével a Létesítményt kulcsrakész állapotra kivitelezési és azokat kitakarított és kiürített, az építési hulladékoktól megtisztított állapotban, valamint az Ingatlanra vonatkozó valamennyi rendelkezésre álló dokumentumnak (műbizonylatok, kivitelezési nyilatkozat, felelős műszaki vezetői nyilatkozat, jegyzőkönyvek, stb.) az egyidejű átadásával Megrendelőknek a birtokbaadja a kulcsrakész állapot elkészültekor.

2. Vállalkozó saját költségére és felelősségére köteles gondoskodni az átadás-átvételek napjáig a készülő Létesítmény és az ahhoz kapcsolódó munkaterület (a tárolt, illetve beépített anyagok, készülékek, berendezések, stb.) őrzéséről és védelméről, a vagyoni védelmi rendszabályok betartásáról.

3. A birtokbaadás akként történik, hogy Szerződő Felek az Ingatlant közösen bejárják, amelyről jegyzőkönyvet vesznek fel. Az átadás-átvétel során Szerződő Felek jegyzőkönyvben rögzítik az átadott Ingatlan esetleges hibáit, valamint az Ingatlan átadásának, illetve átvételének tényét, valamint Szerződő Felek egyéb észrevételeit, megjegyzéseit. Az átadás-átvételi jegyzőkönyv aláírása a birtokbaadás feltétele. Megrendelők által megjelölt, a rendeltetésszerű használatot akadályozó vagy a birtokbaadási jegyzőkönyvben javítandóként rögzített hibákat Vállalkozó köteles 15 napon belül kijavítani, ehhez Megrendelők kötelesek a bejutást az Ingatlan vonatkozásában biztosítani. A kijavítások megtörténtét Szerződő Felek jegyzőkönyvre vezetett nyilatkozatban rögzítik, egy megismételt közös bejárásban.

4. A Vállalkozó a teljes vállalkozói díj kifizetéséig jogosult a birtokbaadást megtagadni.

IX. Kötbér:

1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy ha Vállalkozó a VII.2. pontban említett határidőt önhibájából nem tartja be és Megrendelőknek határidőben nem adja át a létesítményeket, akkor 5.000 Ft/nap kötbért köteles a Megrendelőknek fizetni. Természeti hatások közrejátszása esetén, a teljesítési határidő a kivitelezési munkálatokra alkalmatlan napok számával meghosszabbodik, vagy közös megegyezés alapján változik. A kötbér összege a még meg nem fizetett vállalkozási díjba beszámítandó (abból levonandó).

2. Ha Vállalkozó szakmai, vagy egyéb felróható hibájából a szerződés teljesítése lehetetlenné válik, úgy Vállalkozó a szerződés összegének 2%-át kitevő meghiúsulási kötbért köteles fizetni Megrendelők részére, mégpedig a Szerződés teljesítésének lehetetlenné válásától számított 15 (tizenöt) naptári napon belül.

3. Amennyiben a szerződés teljesítése Megrendelők számára felróható okból válik lehetetlenné az addig elvégzett munkák kifizetésén felül kötelesek a szerződés összegének 2%-át kitevő meghiúsulási kötbért kifizetni Vállalkozó részére, mégpedig a Szerződés Megrendelők, részéről történő lehetetlenné válásától számított 15 (tizenöt) naptári napon belül.

4. Amennyiben Megrendelőknek, vagy Vállalkozónak fel nem róható okból (tartós akadályoztatás, hosszantartó betegség, halál) a szerződés teljesítése lehetetlenné válik, az addig elvégzett munkák a pénzügyi ütemezési tervnek megfelelően lezárulnak és a Szerződő Felek egymással elszámolnak.

X.

A Vállalkozói díj összege, kifizetésének módja és esedékessége

1. Megrendelők kötelezik magukat, hogy:

A lakóépület kivitelezési munkáiért- amely összeg tartalmazza az általános forgalmi adót (5%) összeget fognak fizetni a Vállalkozónak.

A garázs kivitelezési munkáiért- amely összeg tartalmazza a mindenkor általános forgalmi adót (27%) összeget fognak fizetni a Vállalkozónak.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az átalányáras fix vállalkozási díj magában foglalja a Vállalkozónak a jelen Szerződésben meghatározott összes munkálatának díjazását és költségeit, beleértve pl. a Vállalkozó műszaki és konzulensei költségeit, a felelősség biztosítást, illetve a védelmi eszközök biztosításának költségeit és minden olyan kiadást, ami a munka határidőben történő szakszerű és biztonságos elvégzéséhez és hatósági -, megrendelői átvételhez szükséges. A vállalkozási díj nem tartalmazza a közművek bekötésének, bekötés terveinek közművek hatósági átvételének. Vállalkozó nem jogosult arra, hogy árkiigazítást kérjen, ha kalkulációs alapelvei helytelennek bizonyulnának, vagy pl. az üzemanyag árak, beépítési anyagok stb. bármilyen oknál fogva változnának. Az átalányáras fix vállalkozói díj változtatása csak előzetes írásbeli Szerződés módosítás által lehetséges.

2. A fizetés a Szerződés II/3. sz. mellékletét képező fizetési ütemterv alapján történik

3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a fizetési ütemterv szerinti részmunkák elvégzése után közösen ellenőrzik az elvégzett munkát (erről Megrendelők kérésére jegyzőkönyvet vesznek fel, és ha amennyiben a Megrendelők részéről hiba, minőségi kifogás merülne fel az elvégzett részmunkával kapcsolatban, akkor a Vállalkozó 15 napon belül köteles azt elvégezni, kijavítani). A Vállalkozó által szabályszerűen kiállított számlák átvételét követő **3 (azaz három) banki munkanapon belül** Megrendelők a vonatkozó vállalkozói díjakat a Vállalkozó részére átutalással a Vállalkozó számláján megjelölt számlaszámra megfizetik.

XI. Kapcsolattartás:

1. Vállalkozó Megrendelőket minden esetben megfelelő időben telefonon vagy e-mail útján írásban tájékoztatni köteles, amennyiben őket érintő döntési helyzet merül fel a kivitelezéssel összefüggésben. Az elektronikus levelezés útján történő közlést/nyilatkozatot a Felek írásban történő közlésnek/nyilatkozatnak fogadják el.

2. Kapcsolattartási adatok:

Vállalkozó telefonszáma: 06 70-386-6966

Vállalkozó e-mail címe: minosegihaz@gmail.com

név - adatok

név - adatok

XII. Szerződő felek együttműködése:

1. A kivitelezés folyamatos ellenőrzését, a felelős műszaki vezető és műszaki ellenőr Zsigri Csilla (MMK-13-67915) végzi, illetve a Megrendelők személyesen jogosultak a kivitelezés folyamatos ellenőrzésére. A munkavégzéssel kapcsolatos esetleges észrevételeit a Megrendelők a felelős műszaki vezetővel és ellenőrrel tudják egyeztetni és az építési naplóba bejegyezni. A műszaki ellenőr és/vagy a Megrendelők kivitelezés folyamatos ellenőrzésének tevékenységét Vállalkozó köteles elősegíteni, pl. oly módon, hogy előre értesíti őt az utólag kibontás nélkül már nem ellenőrizhető munkák eltakarásának várható időpontjáról.

XIII.

Pótmunka, többletmunka:

1. Vállalkozó többletmunka elszámolására nem jogosult. Pótmunka elszámolására csak abban az esetben jogosult, ha Megrendelők azt az építési naplóban elrendelik.
2. Többletmunka: a szerződéskötés alapját képező (ajánlatkérési vagy kivitelezési) dokumentációban kimutathatóan szereplő, de a szerződéses árban (vállalkozói díjban) figyelembe nem vett tétel.
3. Pótmunka: a szerződés alapját képező dokumentációban nem szereplő külön megrendelt munkatétel (munkatöbblet).

XIV.

Jótállás, szavatosság:

1. Vállalkozó, mint a Létesítmények kivitelezője kijelenti, hogy az Ingatlan műszaki megfelelőségéért a vonatkozó hatályos jogszabályok szerint jótállást vállal, egyebekben a szavatossági felelőssége áll fenn.
2. Vállalkozó a 181/2003. (XI.5.) Korm. rendelet 1. számú mellékletének 1. pontjában meghatározott épületszerkezeteire, az 1. számú melléklet 2. pontjában meghatározott lakás- és épület-berendezések beépítésére, illetve beszerelésére, valamint az e lakóépületnek a 2. számú mellékletében meghatározott, a lakásokat kiszolgáló helyiségeire és részeire **3 éves jótállást vállal**, amennyiben ezen részek, berendezések, felszerelések beépítését, beszerelését a kivitelező végezte, illetve végeztette.
3. Az építési munkák esetében történő hibás teljesítés esetén Vállalkozót a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI.5.) Korm. rendelet alapján szavatossági felelősség terheli a birtokbaadás napjától.

XV.

Egyéb rendelkezések

1. Krastenics Ervin, mint az Expert Kivitelezés Kft. ügyvezetője büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a társaság felszámolási-, csőd-, illetve végelszámolási eljárás alatt nem áll, ilyen eljárást maga sem kezdeményezett, illetve ilyen eljárás más általi kezdeményezéséről nincs tudomása. Amennyiben a kivitelezés alatt az Expert Kivitelezés Kft. ellen felszámolási-, csőd-, illetve végelszámolási eljárás indulna Krastenics Ervin, mint az Expert Kivitelezés Kft. ügyvezetője Megrendelőket haladéktalanul írásban értesíti.
2. Jelen Szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezik a szerződés II. pontjában felsorolt dokumentációk, valamint a pénzügyi ütemezés.
3. A Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a 191/2009. (IX.15.) Kormányrendelet (Kivitelezési kódex) előírásai az irányadók.

Szerződő Felek a jelen 8 (nyolc) oldalból álló Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, át- és felolvasás után jóváhagyólag írtak alá.

Veresegyház, 2022

Expert Kivitelezés Kft.
képviselésében: Krastenic Ervin
Vállalkozó
Telefonszám: +36-70-386-6966
e-mail cím: minoszegihaz@gmail.com

ügyfelek név-nevek

Ellen jegyzem:

Dr. Kvasz Máttyás ügyvéd
1116 Budapest, Kondorosi út 10/A. B. Lph. VII/8.
Veresegyház, 2022