

ÉPÍTÉSI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről

(a továbbiakban mint **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, képviseli az önálló aláírásra jogosult Krastenics Ervin ügyvezető) 2111 Szada, Akácvirág u. 13., vállalkozó (a továbbiakban: **Vállalkozó**) együttesen továbbiakban **Szerződő Felek** között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

Preambulum

Megrendelőnek.....
.....szám alatt található, belterületi ingatlan (a 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 vonatkozásábansorszámú elektronikus építési naplóban feltöltött tervdokumentációt igazoló készenlétbe helyezési adatlap;

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 84608 sorszámú elektronikus építési naplóban feltöltött tervdokumentációt igazoló készenléthez helyezési adatlapban leírtakat elfogadják és Megrendelők a létesítményt ennek alapján fogják Vállalkozóval felépíteni, illetve Vállalkozó kötelezi magát, hogy a bejelentésről szóló határozatban, valamint a szerződés II. pontjában meghatározott dokumentációk alapján fogja felépíteni.

IV. A Vállalkozó kötelezettségei

A Vállalkozó Szerződés szerinti legfőbb és ezáltal első rendű kötelessége, hogy munkáit a törvényes, hatályos jogszabályok és hatósági (pl. munkavédelmi, tűzvédelmi, stb.) előírások betartásával, a Szerződésben rögzített engedélykés 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, 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 a tervezési hibák miatt az épületben később felmerülő minőségi problémákért is felelősséget vállal.

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 költségeit a Megrendelőt 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 munkálatokat legkésőbb **2018.**befejezi és a Létesítményt kulcsrakész állapotban átadja Megrendelőknek.

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/1. számú, valamint a II/2. számú mellékletekben feltüntetett anyagokat Vállalkozó szerzi be. Ha azok a kivitelezés időpontjában - időben történt megrendelés ellenére - nem szerezhetők be, Vállalkozó köteles arról Megrendelőket az építési napló, valamint telekommunikációs eszközök 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 szállítatja, 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 kizárított 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 Megrendelőknél a birtokba adja a kulcsrakész állapot el készültkor.

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 rendeltetészerű használatot akadályozó, illetve 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 Megrendelőknél határidőben nem adja át a létesítményeket, akkor 5.000 Ft/nap kötbért köteles a Megrendelőknél 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 5%-át kitevő meghiúsulási kötbért köteles fizetni Megrendelőknél részére, mégpedig a Szerződés teljesítésének lehetetlenné válásától számított 15 (tizenöt) naptári napon belül.

3.Amennyiben a szerződés teljesítése Megrendelőknél számára felróható okból válik lehetetlenné az addig elvégzett munkák kifizetésén felül kötelesek a szerződés összegének 5%-át kitevő meghiúsulási kötbért kifizetni Vállalkozó részére, mégpedig a Szerződés Megrendelőknél, részéről történő lehetetlenné válásától számított 15 (tizenöt) naptári napon belül.

4. Amennyiben Megrendelőnek, 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 **bruttó,- Ft (azaz harminchatmillió-hatszázkettőezer forint)** -amely összeg tartalmazza a mindenkori általános forgalmi adót (5%) és a garázs kivitelezési munkáiért **bruttó,- Ft (azaz négy millió forint)** amely összeg tartalmazza a mindenkori általános forgalmi adót (27%) fognak fizetni a Vállalkozónak.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az átalányáras fix vállalkozási díj magában foglalja a Vállalkozónak a jelen Szerződésben meghatározott összes munkálatainak díjazását és költségeit, beleértve pl. a Vállalkozó műszaki és konzulensei költségeit, a hatósággal való egyeztetés költségeit, a közművekkel történő egyeztetés költségei, 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, valamint a kazánbeüzemelés és a kémények átvételének költségeit. 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:

Vállalkozó Megrendelőket minden esetben megfelelő időben telekommunikációs eszközök (telefonon, faxon), vagy e-mail útján írásban tájékoztatni köteles, amennyiben őket érintő döntési helyzet merül fel a kivitelezéssel összefüggésben. A szerződés záradéka tartalmazza Szerződő Felek között a konkrét telekommunikációs kapcsolattartás módját (telefonszám, fax

szám, e-mail cím) attól függően, hogy Megrendelők mely eszközt, illetve eszközöket választja.

XII.

Szerződő felek együttműködése:

Megrendelők személyesen, illetve műszaki ellenőrük útján (amennyiben van) jogosult a kivitelezés folyamatos ellenőrzésére. A műszaki ellenőr köteles a személyi adatait és kamarai tagsági számát bejegyezni az építési naplóba. A munkavégzéssel kapcsolatos esetleges kritikai észrevételeit a műszaki ellenőr és/vagy a Megrendelők az építési naplóba jegyzi be. 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 vagy Megrendelők műszaki ellenőre azt az építési naplóban elrendeli.

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 7 (hét) oldalból álló Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, át-és felolvasás után jóváhagyólag írtak alá.

Budapest, 2017.

Expert Kivitelezés Kft.

képviselő: Krastenics Ervin
Vállalkozó

Telefonszám: +

Megrendelő

cím: minosegihaz@gmail.com

Ellenjegyzem:

Dr. Kvasz Mátyás ügyvéd
1116 Budapest, Kondorosi út 10/A. B. Lph. VII/8.
Budapest, 2017.