KIVITELEZÉSI SZERZŐDÉS

építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységre

amely létrejött

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | |
| Lakcím: |  | |
| Születési hely, idő: |  | |
| Anyja neve: |  | |
| Adóazonosító jel: |  | |
| Telefonszám: | | E-mail cím: |

a továbbiakban: **Megrendelő**

másrészről

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Cégnév: |  | |
| Székhely: |  | |
| Postázási cím: |  | |
| Adószám: |  | |
| Cégjegyzékszám: |  | |
| Bankszámlaszám: |  | |
| MKIK építőipari kivitelezői nyilvántartási száma: | |  |
| Képviselő: | |  |
| Telefonszám: | | E-mail cím: |

a továbbiakban: **Kivitelező**

– a továbbiakban együttesen: **Felek** – között, az alulírott helyen és napon az alábbi tárgyban és feltételekkel.

**1. Szerződés tárgya**

1.1. **Kivitelezési munka**

|  |  |
| --- | --- |
| 1.1.1. Kivitelezési munka: | Épület építés / Épület bővítés  A pontos műszaki tartalmat a jelen Szerződés 1. sz. melléklete rögzíti. |
| 1.1.2. Kivitelezési munka elvégzésének helye: | …. helyrajzi szám (a továbbiakban: *Ingatlan*)  Az Ingatlannak az építési munkaterület átadásával egyidejűleg, a Felek által írásban körülhatárolt területe (a továbbiakban: *Munkaterület*)  Az Ingatlan Megrendelő kizárólagos tulajdona / nem kizárólagos tulajdona |
| 1.1.3. Hatósági engedély: | Felek rögzítik, hogy a Kivitelezési munka építési engedély / egyszerű bejelentés alapján végezhető.  A Kivitelezési munka valamelyik eleme településképi bejelentéshez kötött / nem kötött. |
| 1.1.4. Kivitelezési dokumentáció: | Az Építési-szereplési munka elvégzéséhez az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (*Kivitelezési kódex*) 22. §-a alapján **kötelező** / nem kötelező kivitelezési dokumentáció |
| 1.1.5. Építési napló vezetése: | Építési napló vezetése kötelező / nem kötelező. Építési napló vezetése hiányában a jelen szerződésben az építési naplóba történő bejegyzések alatt írásban történő nyilatkozattételt kell érteni. |
| 1.1.6. Jótállás: | Kivitelező a Kivitelezési munkára a műszaki átadás-átvétel végleges és teljes körű befejezésétől számított.… hónapra jótállást vállal / jótállást nem vállal. |
| 1.1.7. Közterület-foglalás, -használat: | Szükséges / Nem szükséges, kizárólag a közműbekötések vonatkozásában |
| 1.1.8. Épület használatbavételének feltétele: | végleges Hatósági bizonyítvány / Használatbavételi engedély / Használatbavételi tudomásulvétel |

1.2. **Vállalkozói díj**

|  |  |
| --- | --- |
| 1.2.1. **Vállalkozói díj**: | **……,- Ft + ÁFA** |
| 1.2.2. Előleg: | **Előleg fizetésére nem kerül sor. /**  **……,- Ft + ÁFA. Kizárólag építési anyag vásárlására fordítható, Kivitelező köteles az Előleg összegével az első részszámla kiállításával – a részszámla teljesítésének feltételeként – egyidejűleg elszámolni.** |
| 1.2.3. ÁFA fizetés | **Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (ÁFA törvény) értelmében jelen szerződés összes tétele fordított adózás hatálya alá esik / nem esik fordított adózás hatálya alá.** |

**1.3. Kötbérek**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **A.**  **Kötbér megnevezés** | **B.**  **Mértéke** | **C.**  **Maximuma** |
| 1.3.1. Késedelmi kötbér | nettó Vállalkozói díj  0,5 % / nap | nettó Vállalkozói díj 15 %-a |
| 1.3.2. Hibás teljesítési kötbér | nettó Vállalkozói díj  0,25 % / nap | nettó Vállalkozói díj 15 %-a |
| 1.3.3. Meghiúsulási kötbér | nettó Vállalkozói díj  15 %-a | **-** |

**1.4. Biztosítékok**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **A.**  **Biztosíték megnevezése** | **B.**  **Mértéke** | **C.**  **Kivitelező részére történő kifizetés határideje** |
| 1.4.1. **Szerződésteljesítési biztosíték** | a részszámlák nettó összegének  5 %-a | Eredményes műszaki átadás-átvételt követő … banki munkanap |
| 1.4.2. **Jótállási biztosíték** | a **Szerződésteljesítési biztosíték 50 %-a és a** végszámla nettó összegének  2,5 %-a | Eredményes műszaki átadás-átvételt követő … hónap utolsó munkanapja |

1.5. **Határidők**

|  |  |
| --- | --- |
| 1.5.1. Munkaterület átvételének határnapja: | ….. |
| 1.5.2. Kivitelezési munka befejezésének véghatárideje (*Teljesítési határidő*): | …. |

1.6. **Elvárt biztosítások limitösszege**

|  |  |
| --- | --- |
| 1.6.1. Kivitelezői felelősségbiztosítás: | […] |
| 1.6.2. Építés-szerelési biztosítás: | […] |

1.7. **Közreműködők**

1.7.1. **Kivitelező oldalán**

|  |  |
| --- | --- |
| **Felelős műszaki vezető:** |  |
| NÜJ szám: |  |
| Telefonszám: | E-mail cím: |

1.7.2. **Megrendelő oldalán**

|  |  |
| --- | --- |
| **Építési műszaki ellenőr:** |  |
| NÜJ szám: |  |
| Telefonszám: | E-mail cím: |

1.8. Megrendelő megbízza a Kivitelezőt a Kivitelezési munka elvégzésével, a Kivitelező pedig elvállalja a Kivitelezési munka teljesítését, jelen Szerződés feltételi mellett. Kivitelező kijelenti, hogy a feladatot és a helyszíni adottságokat kellően ismeri, a Szerződés határidőre történő kifogástalan és teljes körű műszaki teljesítéséhez szükséges jogosultsággal, eszközökkel, szakértelemmel és tapasztalattal rendelkezik.

1.9. Kivitelező az Építési engedélyt (és az ahhoz kapcsolódó szakhatósági előírásokat) / Egyszerű bejelentési dokumentációt, a Kivitelezési dokumentációt, a Munkaterületet jelen szerződés megkötése előtt megvizsgálta, felmérte, és kijelenti, hogy a Megrendelő által átadott Kivitelezési dokumentációnak felismerhető hibája, hiányossága nincs.

1.10. Megrendelő a Munkaterületet külön jegyzőkönyv felvétele mellett bocsátja a Kivitelező rendelkezésére. Megrendelő köteles biztosítani, hogy a Munkaterület megközelíthetősége a Kivitelező számára zavartalan legyen.

**2. Vállalkozói díj**

2.1. A **Vállalkozói díj** fix átalányár, ennek módosítására – tekintettel a Kivitelezési munka viszonylag rövid időtartamára – nincs lehetőség, akkor sem, ha a Költségvetés készítésekor rögzített és a beszerzéskor fennálló anyagárak között eltérés van, az anyag- és/vagy munkadíjak költségének változása Vállalkozó részére felmondási jogot sem keletkeztet.

2.2. A Vállalkozói díj tételes felmérés alapján került meghatározásra az 1. sz. mellékletben rögzített egységárak alapján.

2.3. A **Vállalkozói díj** tartalmazza értelemszerűen a Kivitelezőnek a Kivitelezési munka elvégzése kapcsán felmerülő összes költségét és kiadását, azok jogcímére és felmerülési időpontjára való tekintet nélkül, ideértve különösen a Kivitelezési kódex 3. § (5) bekezdése szerinti tételeket*.*

2.4. Felek rögzítik, hogy a Vállalkozói díj – a Felek eltérő megállapodása hiányában – nem tartalmazza az alábbiakban felsoroltakat:

a) a kivitelezéshez szükséges víz, elektromos energia fogyasztás költségei;

b) az ideiglenes építési célú közüzemi mérők felszerelésének, plombáltatásának, a szolgáltatók felé történő átadásának költségei;

c) a pótmunkaként megrendelt, jelen Szerződésben és költségvetésben nem szereplő anyagok kiválasztása, beszerzése, szállítása és deponálása;

d) a jelen Szerződés aláírást követő tervmódosítások, pótmunkák egyéb költségvonzatai.

2.5. Megrendelő az építési célú közmű (elektromos áram, víz) csatlakozásokhoz a Munkaterület határán belül hozzáférési helyet biztosít, Megrendelő tudomásul veszi, hogy a közművek használhatósága jelen szerződés teljesítésének feltétele.

**3. Fizetési ütemezés és fizetés módja**

3.1. A jelen Szerződés 4. sz. mellékletében részletezett pénzügyi ütemekhez rendelt műszaki ütemek megvalósulását a Megrendelő igazolja le.

3.2. Megrendelő a Kivitelező teljesítésigazolás iránti kérelmére 3 munkanapon belül kiadja a Teljesítésigazolást. A Teljesítésigazolás kiállítását követően a Kivitelező kiállítja a számláját, az összeget a Megrendelő átutalással teljesíti a Kivitelezőnek a számla kézhezvételétől számított 8 naptári napon belül. Felek a Vállalkozói díj teljesítésének napjaként a Kivitelező számláján történő jóváírás napját fogadják el.

3.3. Amennyiben Megrendelő a Teljesítésigazolás kiadását vagy a számla befogadását bármilyen okból megtagadja, vagy a már befogadott számla ellenértékét a rögzített fizetési határidőn túli 3. naptári napon sem fizeti meg, úgy **Kivitelező jogosult a Kivitelezési munkát** a Teljesítésigazolás kiadásáig, illetve – ammenyiben a Teljesítésigazolás kiállításra került – a számla megfizetéséig **szüneteltetni**. Ilyen esetekben a Teljesítési határidő a szüneteltetés megkezdése és befejezése között eltelt idővel automatikusan meghosszabbodik.

3.4. A szüneteltetett munka folytatására az adott részszámla, a 3.5. pont szerinti átalány költség kiegyenlítését, illetve a 3.7. pont szerinti biztosíték nyújtását követő 3. munkanapon kerülhet sor.

3.5. A szünetelés időtartamára Kivitelező a késedelmi kötbérnek megfelelő mértékű átalány költségre jogosult.

3.6. A 3.3. pont szerinti esetben Megrendelő köteles az adott részszámlát követő számla összegét, valamint a korábban már levont Szerződésteljesítési biztosíték összegét – Megrendelő költségén – **ügyvédi vagy közjegyzői letétbe teljesíteni**. Kizárólag olyan letéti szerződés fogadható el a Kivitelezési munka folytatásának feltételeként, amely alapján a következő számla összegét a letéteményes a megrendelői teljesítésigazolás vagy TSzSz szakértői vélemény vagy bíróság által kirendelt szakértői vélemény alapján fizetheti ki Kivitelező részére. Kivitelező a jelen pont szerinti letét igazolását követő 5. munkanapig köteles a Kivitelezési munkát folytatni, kivéve, ha időközben a Kivitelezési szerződésre vonatkozó felmondási jogát gyakorolta.

3.7. Kivitelező nem jogosult a Kivitelezési munka szüneteltetésére, amennyiben a Teljesítésigazolás kiállításának megtagadására hibás teljesítés miatt kerül sor, és az igazolt javítási költség meghaladja a Teljesítésigazolásban szereplő vállalkozói díjat. Az igazolt javítási költségen felüli összegre ki kell állítani a Teljesítésigazolást, ellenkező esetben Kivitelező alkalmazhatja a 3.3-6. pont szerinti rendelkezéseket.

**4. A teljesítési határidők**

4.1. Kivitelező köteles a Kivitelezési munkát – a jelen Szerződés szerinti követelményeknek, a mindenkori hatósági előírásoknak és szabványoknak megfelelően, I. minőségi osztályú teljesítésként – elvégezni a Teljesítési határidőig, és legkésőbb ezen időpontig a műszaki átadás-átvételi eljárást megkezdeni. Felek szerződésszerű teljesítésnek minősítik, amennyiben a Teljesítési határidő utolsó napjáig megkezdett műszaki átadás-átvételi eljárás eredményesen lezárul.

4.2. A Teljesítési határidő a Felek megállapodása alapján az alábbi esetekben hosszabbítható meg:

a) Amennyiben Kivitelező – Megrendelő utasítása, vagy késedelme miatt, ideértve akár az adatszolgáltatás hiányát is – nem képes akadálytalanul folytatni a kivitelezést, a kivitelezés időtartama minimum Megrendelő késésével azonos időtartammal meghosszabbodik, amennyiben a Felek másképpen nem rendelkeznek.

b) Megrendelő Pótmunka iránti megrendelése a Felek eltérő rendelkezése hiányában megrendelésenként 5 (öt) munkanappal hosszabbítja meg a Teljesítési határidőt.

c) Jelen Szerződés 3.3. pontja szerinti szünetelés időtartama.

4.3. Nem minősül késedelmes teljesítésnek, ha a Kivitelezőnek nem felróható okból (vis maior) nem tudja Kivitelező teljesíteni a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségeit. A vis maior körülményeinek kell tekinteni azokat a Felek működési területén kívül eső, előre nem látható és általuk elháríthatatlan körülményeket, amelyek nem függnek a Felek akaratától és közvetlenül akadályozzák a Felek bármelyikét a szerződéses kötelezettségének teljesítésében. Vis maior megállapíthatóságának feltétele, hogy Kivitelező az ok felmerülését, vagy a Kivitelező tájékoztatási akadályoztatásának megszűnését követő 5 (öt) munkanapon belül írásban tájékoztatja erről a tényről Megrendelőt. A határidőben történt tájékoztatás hiányában Kivitelező ezen vis maior ok miatti késedelemre alappal nem hivatkozhat.

4.4. A Teljesítési határidő késedelmes teljesítése esetén a Kivitelező minden egyes késedelemmel érintett nap után köteles **késedelmi kötbér**t fizetni.

**5. Kivitelező kötelezettségei és jogai**

5.1. Kivitelező a Kivitelezési munkát a hatályban levő jogszabályok, szabványok, hatósági és a teljesítés helyére vonatkozó helyi jogszabályi előírások (pl. zajvédelmi rendelet, közterület használatáról szóló rendelet, stb.) teljes körű betartása mellett, és a jelen Szerződésben foglaltaknak megfelelően köteles elvégezni.

5.2. Kivitelező csak új és I. minőségi osztályú termékeket építhet be, és Felek kizárólag – eltérő megállapodásuk hiányában – a Költségvetésben meghatározott anyag beépítését minősítik szerződésszerű teljesítésnek. Kivitelező teljeskörűen köteles közreműködni a végleges 1.1.8. pont szerinti hatósági döntés megszerzésében.

5.3. A kivitelezés lebonyolításához közvetlenül szükséges engedélyek beszerzése (pl.: közterület-foglalási engedély, útvonal engedély, stb.) Kivitelező kötelezettsége. Kivitelező köteles a munkaterületekről és az idegen területekről az építkezéssel okozott szennyeződést folyamatosan eltávolítani.

5.4. Kivitelező köteles saját hatáskörében gondoskodni arról, hogy az érvényben lévő munkavédelmi és balesethárítási, valamint tűzvédelmi szabványok előírásait dolgozói betartsák, melyért a teljes munkajogi, büntetőjogi és kártérítési felelősség a Kivitelezőt terheli, mely részben sem hárítható át a megrendelőre.

5.5. Kivitelező a jelen Szerződésből eredő feladatait saját maga által és kvalifikált alvállalkozói igénybevételével jogosult teljesíteni.

5.6. Kivitelező köteles saját költségén a felelős műszaki vezető helyettesítéséről gondoskodni, amennyiben a felelős műszaki vezetője 8 (nyolc) munkanapot meghaladóan bármilyen okból nem tud a Munkaterületen megjelenni. Kivitelező a tartós akadályoztatás tényéről és a helyettes személyéről köteles a következő munkanapon Megrendelőt írásban értesíteni.

**6. Megrendelői szolgáltatások és kötelezettségek**

6.1. Megrendelő köteles a pénzügyi fedezetet biztosítani az ütemterv szerint folyamatosan a teljes Kivitelezői díj és az esetlegesen elrendelt pótköltségek teljes mértékében.

* 1. Megrendelő a munkát, vagy annak bármely részét, minőségi követelményét, mennyiségét, vagy műszaki-pénzügyi ütemezését kizárólag Kivitelező jóváhagyásával változtathatja meg. A módosításokkal járó költségekről a Kivitelező tájékoztatást ad a Megrendelőnek. Amennyiben a változás a Kivitelező munkaszervezését érinti vagy a Kivitelezési munkát a nettó Vállalkozói díj 2 %-át meghaladóan költségesebbé teszi, Kivitelező – a Felek közötti megállapodás hiányában – jogosult jelen Szerződést felmondani.

6.3. Kivitelező a Munkaterület átvételével egyidejűleg köteles írásban meghatározni azon **eltakarásra kerülő szerkezetek**et, amelyek esetében indokoltnak tartja a Megrendelő részéről az eltakarást megelőző ellenőrzést. A Kivitelező tájékoztatása szerinti szerkezetek várható elkészülése előtt legalább 3 (három) nappal korábban köteles a Kivitelező írásban értesíteni a Megrendelőt az ellenőrzés elvégezhetőségének időpontjáról. Jelen pontban foglaltak elmulasztása vagy a nem megfelelő Kivitelezői tájékoztatás esetében az eltakarásra kerülő szerkezetek utólagos ellenőrzésének valamennyi költsége a mulasztó Felet terheli.

6.4. Az eltakart szerkezet 6.3. pont szerinti ellenőrzésének elmulasztása esetén Kivitelező – a Megrendelő írásbeli tájékoztatás mellett – jogosult folytatni a kivitelezést. A megrendelői ellenőrzés nélkül eltakart szerkezet – az ellenkező bizonyításáig – szerződésszerű teljesítésnek minősül. Utólagos ellenőrzésre kizárólag megrendelői előzetes költségviselés (a teljes költséget az ellenőrzés elvégzésének feltételeként a Kivitelező részére át kell utalni), és az ellenőrzés időtartamára a 3.3. pont szerinti szünetelés szabályainak alkalmazása mellett kerülhet sor.

**7. Pótmunkák**

* 1. **Pótmunka:**

a) a jelen Szerződés alapját képező dokumentációban nem szereplő, előre nem látható műszaki szükségességből külön megrendelt tétel (munkatöbblet), amelyet a Megrendelő a jelen Szerződés megkötése után pótlólag elrendelt (megrendelt);

b)a kivitelezési dokumentációban szereplő munka, amelyet a Felek nem tettek a jelen Szerződés tartalmává, de utóbb a Megrendelő a Kivitelezővel elvégeztetett – díjfizetési kötelezettséget eredményező munka.

* 1. Kivitelező köteles a Pótmunka felmerülésének szükségességét az építési naplóban és/vagy írásban rögzíteni, és műszaki, illetve pénzügyi vonzatait előzetesen kimutatni. Az írásban megrendelt Pótmunkáról minden esetben külön ajánlat készül.
  2. A Pótmunka elvégzésének együttes feltétele: a Felek írásbeli megállapodása a Pótmunka díjáról és a Teljesítési határidő módosításáról.

7.4. Amennyiben a Pótmunka tekintetében a Felek között a megrendelést követő 5 (öt) munkanapon belül nem jön létre megállapodás, akkor kizárólag Kivitelező jogosult dönteni a Pótmunka elvégzéséről, vagy ennek megtagadásáról. Kivitelező a Pótmunkák ellenértékét a megrendelését és elvégzését közvetlenül követő rész- vagy Végszámla kiállításával egyidejűleg érvényesítheti.

7.5. Felek a Pótmunka fedezetének biztosítására tartalékkeretet nem kötnek ki.

7.6. Felek kikötik, hogy többletmunkával kapcsolatban felmerült költségeit a Kivitelező nem érvényesíthet.

1. **Megrendelői adatszolgáltatás**
   1. Megrendelő tudomásul veszi, hogy a munkavégzéshez szükséges információkat, terveket, anyagokat kötelessége a Munkaterület átadásával egyidejűleg Kivitelező rendelkezésére bocsájtani – kivéve, ha Felek másképp nem rendelkeznek. Amennyiben Megrendelő az adatszolgáltatással (tervek, információk, anyagok, pótmunka megrendelések, döntések stb.) késedelembe esik, úgy a Teljesítési határidő legalább a késedelem napjaival megegyező mértékben meghosszabbodik.
   2. Megrendelő tudomásul veszi, hogy az általa eldöntendő kérdésekben a döntés késedelme befolyásolja a Teljesítési határidőt, feltéve, hogy ennek tényéről a Kivitelező felhívta Megrendelő figyelmét. A Kivitelező figyelemfelhívásnak a megrendelői döntések meghozatalának utolsó időpontját és pontos indokát is tartalmaznia kell ahhoz, hogy a Teljesítési határidőt meghosszabbítható legyen a megrendelői döntés elmulasztására hivatkozva.

**9. Átadás átvétel**

9.1. Kivitelező a műszaki átadás-átvétel megkezdésének lehetséges időpontjáról készrejelentés útján, írásos formában köteles a Megrendelőt tájékoztatni, illetve a munkálatokat átadásra felajánlani. A műszaki átadás-átvétel megkezdésére a kivitelezői értesítés kézhezvételét követő 5. és 8. munkanap közötti, a Kivitelező által javasolt időpontban kerül sor. Megrendelő köteles a Kivitelező által az átadás-átvétel megkezdésére felajánlott időpontot elfogadni, és a műszaki átadás-átvételi eljárás megkezdésének időpontjában a Munkaterületen megjelenni, vagy megfelelő jogosultsággal rendelkező személyek útján képviseltetni magát.

9.2. Felek a műszaki átadás-átvételi eljárásról jegyzőkönyvet vesznek fel. A műszaki átadás-átvétel lezárását megelőzően Megrendelő által kifogásolt hibákat és hiányokat Kivitelező köteles haladéktalanul, de legkésőbb a jegyzőkönyvben meghatározott határidőn belül megszüntetni. Az építési munkák átvétele és a Teljesítésigazolás kiadása kizárólag átvételt akadályozó hiba esetében tagadható meg. Amennyiben Kivitelező a jegyzőkönyvben meghatározott határidőben – de legkésőbb 5 napon belül – a kifogásokat javította és pótolta, úgy a Felek a teljesítés napját a műszaki átadás-átvételi eljárás megkezdésének napjában jelölik meg.

9.3. Kivitelező köteles a műszaki átadás-átvétel lezárásáig Megrendelőnek átadni az alábbiakat (Átadási dokumentáció):

a) a Kivitelezési munka teljesítésével összefüggésben keletkezett valamennyi dokumentum, így – különösen, de nem kizárólag – az összes műszaki jellegű dokumentáció (pl. minőségi, munkavédelmi, szabványossági, illetve egyéb tanúsítványok, garanciajegyek, műbizonylatok, stb.), vizsgálati és más típusú jegyzőkönyvek, technológia leírások;

b) a Kivitelezési kódex 33. § (1) és (3) bekezdésében felsorolt valamennyi dokumentum, irat, azzal, hogy a megvalósulási dokumentációt 1 példány másolati nyomtatott és 2 példány elektronikus adathordozón kell átadni Megrendelő részére;

c) a Kivitelezési kódex 14. §-a szerinti nyilatkozat.

9.4. Az eredményes műszaki átadás-átvételi eljárást követően a Teljesítésigazolás alapján kiállított Végszámla ellenértékének, valamint a Szerződésteljesítési biztosíték 50%-ának kézhezvételét követő 2. munkanapon a Kivitelező visszaadja a Megrendelőnek a Munkaterületet, továbbá átadja az Átadási dokumentáció 1 (egy) eredeti példányát, megteszi a használatbavételhez szükséges valamennyi nyilatkozatot.

9.5. Megrendelő – amennyiben kikötésre került – a **Szerződésteljesítési biztosíték** 50%-ának kifizetését a végleges 1.1.8. pont szerinti hatósági döntésig jogosult visszatartani, feltéve, hogy a Megrendelő az 1.1.8. pont szerinti hatósági eljárást az eredményes műszaki átadás-átvételt követő 30 napon belül megindította, az eljárás határidőben történő megindítása hiányában a kifizetés az eredményes műszaki átadás-átvételt követő 30. nap esedékessé válik. A Szerződésteljesítési biztosíték összegéből – a 10.3-4. pontban foglaltak megfelelő alkalmazásával – a felmerülő javítási költségek vonhatóak le, azonban késedelmi kötbér és kártérítési igény a biztosítékba történő beszámítással nem érvényesíthető.

9.6. Megrendelő a végleges, a használatbavételt lehetővé tévő, 1.1.8. pont szerinti hatósági döntés kézhezvételét követő 2. munkanapon belül köteles a Szerződésteljesítési biztosíték 50%-át (vagy annak a 9.5. pont alapján fel nem használt részét) teljesíteni a Kivitelező részére.

**10. Jótállás. Szavatosság**

10.1. A műszaki átadás-átvétel végleges és teljes körű befejezésétől számított 12. hónapban a Megrendelő jogosult egy maximum 8 naptári napon belül megtartandó **utófelülvizsgálati eljárás**t kezdeményezni, amelyen Kivitelező köteles érdemben közreműködni, és az ezen eljárás során bejelentett, illetve feltárt hiányosságokat javítani, pótolni.

10.2. Kivitelező a vonatkozó jogszabályok és előírások szerinti alkalmassági idővel vállal szavatosságot az elvégzett munkájára, illetve a beépített berendezésekre, amennyiben bizonyos felhasznált anyagra a jótállás rövidebb idejű, akkor az adott anyagra a rövidebb határidő vonatkozik.

10.3. Megrendelő az esetleges hibák felmerülését azonnal köteles közölni a Kivitelezővel írásban (**Hibabejelentés**), illetve lehetőség szerint e-mailben és telefonon is. Kivitelező a Hibabejelentés kézhezvételétől számított 8 (nyolc) munkanapon belül köteles a helyszínen hibavizsgálatot tartani, és erről jegyzőkönyvet készíteni. Amennyiben a helyszíni hibavizsgálaton nem tett ilyen tartalmú nyilatkozatot, az ezt követő munkanapon a Kivitelező köteles állásfoglalását írásban közölni azokkal az intézkedésekkel együtt, amelyeket a hiba kiküszöbölése érdekében megtett vagy meg kíván tenni, beleértve a hiba megszüntetésének határidejét és költségét. A vállalt javítási határidő 5 (öt) munkanapnál hosszabb időtartamú nem lehet, kivéve, ha a vonatkozó technológiai alkalmazása miatt vagy a szükséges anyag beszerzése miatt nem lehetséges ezen határidő megtartása.

10.4. Amennyiben Kivitelező a hibákat a Hibabejelentést követően, a Felek által meghatározott ésszerű határidőn belül – de legfeljebb a technológiai (időjárási) feltételek fennállását követő 15 (tizenöt) napon belül – nem javítja ki, Megrendelő **hibás teljesítési kötbér** felszámítására jogosult, valamint – a Kivitelező írásbeli tájékoztatása mellett – jogosult más vállalkozóval a kijavítást elvégeztetni, és a javítási költséget a Jótállási biztosíték összegéből levonni. A más vállalkozóval végeztetett javítás időszakára hibás teljesítési kötbér nem érvényesíthető. Megrendelő tudomásul veszi, hogy a jelen pontban foglaltakkal ellentétes igényérvényesítés esetében az adott hibával kapcsolatos, harmadik személy által végzett munkálatok összegét szavatossági (jótállási) igénykénti érvényesítésére nincs lehetősége.

10.5. Felek megállapodnak abban, hogy – amennyiben kikötésre került – a **Jótállási biztosíték** a jótállási időszakból a Felek által meghatározott időtartamban szolgál a hibás teljesítés javításának biztosítékául. A Jótállási biztosíték összegéből a hibás teljesítési kötbér és a felmerülő javítási költségek vonhatóak le, kártérítési igény a biztosítékba történő beszámítással nem érvényesíthető. Amennyiben a Kivitelező a Jótállási időtartam alatt jótállási kötelezettségeit kifogástalanul teljesítette, vagy a megrendelői levonásokat követően a Jótállási biztosíték részben még rendelkezésre áll, a Megrendelő köteles a Jótállási biztosítékot a 1.4.2. C. pont szerinti határidőig minden további felszólítás nélkül teljesíteni a Kivitelező részére.

**11. A szerződéses jogok átruházása. Biztosítás**

11.1. Felek egyike sem jogosult a másik Fél írásos beleegyezése nélkül harmadik Fél részére átadni/átruházni a jelen Szerződésből származó, rá vonatkozó jogokat és kötelezettségeket. Ha azonban a Felek valamelyikénél önállóságát érintő változás (gazdálkodási szervezetét érintő átalakulás, meghatározó kihatású tulajdonosváltozás, jogutódlás mellett megvalósuló megszűnés stb.) következne be, a Felek közötti, jelen Szerződés szerinti kapcsolat bármely időszakában, úgy az érintett Fél – azonnali tájékoztatási kötelezettségén túlmenően – köteles a fentiekben említett, rá vonatkozó jogok és kötelezettségek jogfolytonos fennmaradásáról gondoskodni.

11.2. Kivitelező jogi és anyagi felelősség terhe mellett és saját költségére köteles gondoskodni arról, hogy a jelen Szerződés teljesítésének teljes időtartama alatt megfelelő körű és fedezeti mértékű biztosításokkal (jellemzően, de nem kizárólagosan: pl. baleset-, élet-, vagyonbiztosítások, ill. felelősségbiztosítás) rendelkezzen.

11.3. Megrendelőnek vagy harmadik személynek esetleg okozott kár tekintetében a Kivitelezői biztosításnak – a jelen Szerződésre feltétel nélkül érvénnyel bíróan, a fennálló állandó felelősségbiztosítás mellett – ki kell terjednie kifejezetten jelen Szerződés szerinti építési tevékenységre vonatkozóan, legalább az 1.6.1. pont összegű / kár limittel. A Kivitelező köteles a Munkaterület átvételének napjáig megkötni a biztosítást – amely harmadik személyeknek okozott, illetve az alvállalkozói és a felelős műszaki vezetője által okozott károkra is kiterjed –, és a **felelősségbiztosítási kötvény** másolatát átadni a Megrendelő részére.

11.4. Kivitelező köteles **Építés-szerelési biztosítás**t is kötni a Kivitelezési munkára – az építőanyagok, szerkezeti elemek, építő gépek, felvonulási berendezések és segédanyagok, berendezések kárai, a bontási, oltási, romeltakarítási költségek fedezetére – az 1.6.2. pont összegű / kár limittel.

11.5. Megrendelő jogosult a szóban forgó Kivitelezői biztosítás(ok), illetve biztosítási kondíciók meglétét a szerződéses kapcsolat bármely időszakában ellenőrizni. A Kivitelező köteles a biztosítás(ok) körülményeiben bekövetkezett bármilyen változásról a Megrendelőt haladéktalanul írásban tájékoztatni.

**12. A szerződés felmondás**

12.1. Jelen Szerződést azonnali hatállyal bármelyik Fél jogosult felmondani (rendkívüli felmondás), ha a másik fél súlyos szerződésszegést követ el.

12.2. **Kivitelező részéről súlyos szerződésszegésnek minősül különösen:**

a) jog-, és szerződésszerűen adott Megrendelői utasítás végre nem hajtása, írásbeli megerősítés és póthatáridő ellenére;

b) Megrendelői jóváhagyáshoz/elfogadáshoz kötött bármilyen változás, változtatás egyoldalú eszközlése, és Megrendelő felszólítása ellenére a helyreállítás elmulasztása;

c) általános eljárási, foglalkoztatási, munkavégzési, munkavédelmi, illetve szervezési rendre vonatkozó előírások, valamint minőségbiztosítási vagy környezetvédelmi előírások Kivitelező általi több mint 2 alkalommal való megszegése;

d) ha a Kivitelező a Teljesítési határidő tekintetében 30 naptári napot meghaladóan késedelembe esik;

e) Kivitelezőt törlik a kivitelezői névjegyzékből, vagy kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges valamelyik feltétel nem teljesül, vagy jogosultságát felfüggesztik;

f) Kivitelező tulajdonosának vagy ügyvezetőjének személye megváltozik, végelszámolásáról döntött, illetve a Kivitelezővel szemben felszámolási eljárás, vagy csődeljárás indul, vagy egyéb okból fizetésképtelenné válik, és ennek tényéről a Megrendelőt haladéktalanul írásban nem értesíti, és az értesítéssel egyidejűleg a következő részteljesítés elvégzéséhez szükséges összeg ügyvédi letétbe történő teljesítését nem igazolja;

g) Kivitelező a 11. pont szerinti biztosítások fennállását a Megrendelő felhívását követő 3 munkanapon belül nem igazolja;

h) a Végszámla kiállítása ellenére az 1.1.8. pont szerinti hatósági döntés kiállításához szükséges bármilyen nyilatkozat, iratcsatolás elmulasztása.

12.3. Megrendelő **meghiúsulási kötbér**t érvényesíthet a Kivitelezővel szemben, ha Megrendelő felmondási jogának gyakorlására a Kivitelező felróható magatartása vagy mulasztása miatt került sor.

12.4. **Megrendelő részéről súlyos szerződésszegésnek minősül különösen:**

a) Megrendelő bármilyen fizetési kötelezettségével 10 (tíz) banki munkanapot meghaladó késedelembe esik.

b) Megrendelő a 3.6. pont szerinti letétbe helyezési kötelezettségét a kivitelezői szünetelésről szóló értesítést követő 8 munkanapon belül nem teljesíti.

12.5. Kivitelező **meghiúsulási kötbér**t érvényesíthet a Megrendelővel szemben, ha a Kivitelező felmondási jogának gyakorlására a Megrendelő felróható magatartása vagy mulasztása miatt került sor.

**13. Jogviták. Értesítési címek, illetve elérhetőségek**

13.1. Felek vitás kérdésekben a pertárgy értékétől függően az Ingatlan fekvése szerint illetékes járásbíróság, illetve törvényszék illetékességét kötik ki.

13.2. Jelen Szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok megtételére kizárólag írásban kerülhet sor, amelynek személyes átadás útján, vagy tértivevényes ajánlott postai küldeményként kell megtörténnie. Felek az írásos formával egyenértékűnek ismerik a jelen Szerződésben megjelölt címre küldött elektronikus levélben (e-mail) történő nyilatkozattételt is, feltéve, ha a címzett a küldemény elolvasását e-mailben vagy írásban visszaigazolta.

13.3. Amennyiben a Felek bármelyikénél a felhatalmazott képviselő vagy azok megbízottja személyében, illetőleg az említettek elérhetőségeiben, valamint egyéb, a Felek kötelezettségeinek teljesítésére kihatással bíró bármely változás következne be, úgy az adott Fél erről 1 (egy) munkanapon belül írásos formában – az építési naplón keresztül is – köteles tájékoztatni a másik Felet.

**14. A Szerződés mellékletei**

1. sz.: ….-én kelt Kivitelezői ajánlat és mellékletei

2. sz.: Tulajdoni lap másolat / Tulajdonosi nyilatkozat (amennyiben jelen Szerződés aláírásakor nem Megrendelő az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett kizárólagos tulajdonos)

3.sz.: Kivitelezési dokumentáció

4. sz.: Részteljesítési szakaszok (Műszaki és pénzügyi ütemterv)

5. sz.: Építési engedély / Egyszerű bejelentési dokumentáció

Felek a jelen Szerződést elolvasták, megértették és közösen értelmezték, megállapodtak annak feltételeiben, majd jóváhagyólag személyesen, illetve arra meghatalmazott képviselőjük által aláírták. Jelen Szerződés 4 (négy) eredeti példányban készült, amelyből 2 (kettő) példányt a Megrendelő, 2 (kettő) példányt a Kivitelező átvett.

*Keltezés*, ……………………………

|  |  |
| --- | --- |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **…**  **Megrendelő**  képv.: **….** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **…**  **Kivitelező**  képv.: … |