

**Fővállalkozási szerződés /minta/**

amely létrejött egyrészről **Prestige Homes Mérnöki és Kivitelező Kft.** (adószám: 25282830-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-206045), 1223 Budapest, Nagytétényi út 190. B I. em. 2., mint fővállalkozó (a továbbiakban **Fővállalkozó**), képviseli: Laki László Kornél (ea.: Horváth Zsuzsanna, szig. sz.: 055733PA)

másrészről.....  
....., a továbbiakban **Megrendelő** között.

**1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA**

- 1.1. Megrendelő megrendeli, a Fővállalkozó a jelen szerződésben foglaltak szerint vállalja a Megrendelő tulajdonában álló Budapest ..... hrsz megjelölésű ingatlanon a Megrendelő által elfogadott és e szerződés mellékletét képező méretű és műszaki tartalom szerinti családi ház teljes körű, kulcsrakész tervezését, építés-kivitelezését, műszaki művezetését és a szükséges hatósági-használatbavételi engedélyek beszerzését.

**2. A DOKUMENTÁCIÓ ÉS MŰSZAKI PARAMÉTEREK**

- 2.1. A Megrendelő az építendő családi ház tervének (alaprajz, műszaki tartalmának) egy példányának a Fővállalkozótól történő átvételét jelen szerződés aláírásával igazolja.
- 2.2. Az épületben kialakítandó helyiségek: Az átadott tervdokumentáció szerint.

**3. FELEK KÉPVISELŐI, KAPCSOLATTARTÁS**

**Megrendelő részéről:**

Név:  
Telefon:  
E-mail:

Név:  
Telefon:  
E-mail:

**Fővállalkozó meghatalmazott képviselői:**

Név: Laki Kornél - projektvezető  
Levelezési cím: 1118 Budapest, Somlói út 29. I/3.  
Telefon: +36 20 281 6540  
E-mail: prestigehomekft@gmail.com

**Nyilatkozattételre jogosult további személy:**

Név: Udvarhelyi Zsolt - építész  
Névjegyzék száma: MV-Ép B-13-10 329  
NŰJ szám: 940 865 684  
Telefonszám: +36 30 288 2955

- 3.1. A Felek rögzítik, hogy a vállalkozási szerződés teljesítése során a Megrendelő a Fővállalkozó képviselőjével tartja a kapcsolatot. A Fővállalkozó által igénybe vett alvállalkozók illetve alkalmazottaik a Megrendelő által nem utasíthatók.
- 3.2. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a szerződés teljesítése érdekében egymással együttműködni kötelesek. E körben vállalják, hogy:
- kölcsönösen és haladéktalanul egymás tudomására hozzák azokat a tényeket, körülményeket, amelyek a szerződés teljesítését akadályozzák, vagy gátolják,
  - kölcsönösen, illetve külön-külön is megteszik mindazokat az intézkedéseket, amelyek az akadályozó körülmények elhárítása érdekében szükségesek.

**4. A FŐVÁLLALKOZÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

- 4.1. A Fővállalkozó kötelezettsége az 1. pontban meghatározott építés-kivitelezési munkák - a vonatkozó jogszabályok, szabványok és hatósági előírások betartása mellett, a 2. pont szerint átadott tervekkel megegyező engedélyezési tervek és a kölcsönösen elfogadott, a szerződés elválaszthatatlan részét képező, műszaki tartalom szerint - kifogástalan minőségben történő elvégzése és a megépített családi házra az önkormányzat által kibocsátandó használatbavételi engedély beszerzése.
- 4.2. A Fővállalkozó köteles az építési munkák felügyeletére és irányítására Felelős műszaki művezetőt kijelölni. A Fővállalkozó köteles a 191/2009. (XI.5.) számú kormányrendelet előírásai szerint a szerződés teljesítése során elektronikus építési naplót vezetni, és azzal kapcsolatban a Megrendelőnek bejegyzésre, ellenőrzésre jogosultságot biztosítani.

- 4.3. A Fővállalkozó köteles biztosítani - előre egyeztetett időpontban - a Megrendelő számára az anyagok és munkák ellenőrzését. Az egyes munkarészek kivitelezésének megkezdéséről, azok tervezett időpontjáról a Fővállalkozó köteles a Megrendelőt az adott munka megkezdése előtt legalább 24 órával e-mailben és telefonon értesíteni.
- 4.4. A Fővállalkozó teljesítésének elválaszthatatlan része a keletkező építési hulladékok gyűjtése, elszállíttatása, az építési munkához igénybevett munka- és közterület tisztántartása.
- 4.5. A Fővállalkozó egyetemlegesen felel minden a tevékenységével összefüggésben felmerült kár megtérítéséért.
- 4.6. A Fővállalkozó a munka elvégzéséhez jogosult alvállalkozókat igénybe venni, ezek munkájáért azonban úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna el. Az alvállalkozóval a Fővállalkozó köt szerződést, biztosítja számára a munkaterületet a szerződésben meghatározott szakmunkák elvégzéséhez, átveszi az alvállalkozóktól a szerződésszerűen teljesített munkát és kifizeti az alvállalkozó vállalkozási díját.

## **5. A MEGRENDELŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

- 5.1. A munkaterület átadása a bontási és építési napló megnyitásának elfogadása a munkálatok megkezdése előtt.
- 5.2. A Megrendelő köteles a Fővállalkozó szerződésszerű teljesítéséhez szükséges nyilatkozatokat időben rendelkezésre bocsátani, valamint a Fővállalkozó megkeresésére - telefon, e-mail - 2 napon belül érdemi választ adni, valamint az általa kiválasztott anyagokat, szerelvényeket a Fővállalkozó által közölt határidőre kiválasztani, illetve szükség esetén megrendelni.

## **6. A MUNKÁK ÜTEMEZÉSE, A TELJESÍTÉSI HATÁRIDŐK**

- 6.1. A Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a családi házépítési munkálatainak megkezdése csak az Építési Felügyelet bejelentés elfogadását követően történhet, az építési munkálatainak befejezési ideje pedig az építési munkálatok megkezdésétől, vagyis az építési naplóban történő első bejegyzéstől számított 220 munkanap.
- 6.2. A Fővállalkozó a 6.1 pont tekintetében határidő előtti teljesítésre jogosult.
- 6.3. A Felek kölcsönösen megállapodnak, hogy 6.1 pontban meghatározott befejezési határidőbe nem számítanak bele azok a napok, amelyeken az építési munkát az 5°C alatti hőmérséklet és/vagy az esős időjárási körülmények miatt nem lehet építési munkát végezni, illetve amennyiben az építési terület megközelítését, az azon történő építési munkálatokat, vagy az építési anyagok ingatlanra történő kiszállítását, elhelyezését valamely külső körülmény ellehetetleníti, megakadályozza.

## **7. ÁTADÁS-ÁTVÉTELI ELJÁRÁSOK**

- 7.1. A munkaterület átadás-átvétele a Felek által felvett jegyzőkönyvvel történik, amelyben a Felek rögzítik a munkaterület átadáskori állapotát, amely irányadó lesz annak visszaadása során is. A munkaterület átadásától a biztonsági-, vagyonvédelmi-, munkavédelmi-, és tűzvédelmi előírások betartása, és az építőanyagok őrzése a Fővállalkozó kötelessége és felelőssége.
- 7.2. A Fővállalkozó köteles a Megrendelőt legalább 48 órával korábban e-mailben vagy telefonon értesíteni a 8. pont szerinti ütemek, illetve részfeladatok elkészülte előtt.
- 7.3. Az elkészült ütemek átadás-átvételi nyilatkozata jegyzőkönyvben történik, melyet a résztvevők (Fővállalkozó képviselője, és a Megrendelő) aláírnak. A bejegyzésben nyilatkozni kell az adott ütem, illetve részfeladat átvételéről, illetve az ezzel kapcsolatos esetleges észrevételekről. A megállapított hibákat, hiányokat és hiányosságokat a Fővállalkozónak a rögzített határidőn belül, de legkésőbb a következő részfeladat teljesítéséig ki kell küszöbölnie, továbbá el kell végeznie az átadás-átvételi eljárás során hatóság által előírt munkákat is.
- 7.4. A birtokba adás során a Fővállalkozó köteles átadni a Megrendelőnek a beépített anyagok (termékek, berendezések) megfelelőségi igazolásait, minőségi bizonylatait (garancialevél, műszaki tanúsító bizonyítványok, stb.).
- 7.5. A Megrendelő kötelezettséget vállal arra, hogy az érvényes használatbavételi engedély kézhezvétele után a megépített családi házat birtokba veszi, amennyiben az ingatlanban rendeltetésszerű használatot akadályozó hiányosság, hiba nem található.
- 7.6. A Megrendelő a teljes építési folyamat alatt szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit.
- 7.7. A birtokba adással a kárveszély a Megrendelőre száll át. Ha a Megrendelő egyes munkarészeket a teljesítés előtt ideiglenes jelleggel átvesz, ezek tekintetében a kárveszély az átvétel időpontjától száll át.

## **8. A MUNKA ELLENÉRTÉKE, A FIZETÉS MÓDJA**

- 8.1. Az 1. pont szerinti tervezés, kulcsrakész építés-kivitelezési munka és telek villany-, víz-, csatorna rákötésnek teljes ellenértékét- az egyes műszaki részfeladatok vállalkozási díjaival összhangban, azaz a teljes vállalkozási díjat jelen szerződés *II. mellékletét* képező táblázat tartalmazza. A vállalkozási díj magában foglalja a Fővállalkozó általi - kifogástalan mennyiségben és minőségben, valamint határidőben történő - teljesítése érdekében felmerülő összes anyag és szállítási költség, díj, bér, kiadás, adó, forgalmi adó, VÁM, illeték, igazgatási eljárási költség és egyéb, itt nem nevesített, a Fővállalkozó által fedezendő és Fővállalkozót terhelő pénzügyi kötelezettségeket.
- 8.2. Az egyes részfeladatok külön-külön vállalkozási díjait szintén szerződés *II. mellékletét* képező táblázat tartalmazza.
- 8.3. A Megrendelő tudomásul veszi, hogy a mellékelt ütemezésben szereplő összegek a jelen szerződés értelmében fizetendő *átalánydíjas összegek*, amelyek tartalmazznak minden, a szerződés teljesítéséhez szükséges közvetlen és járulékos költséget.
- 8.4. A Megrendelő kijelenti, hogy a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező műszaki leírást, vagyis az *I. mellékletet* megtekintették, annak tartalmát ismerik, azt elfogadják.
- 8.5. A Fővállalkozó kijelenti, hogy a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező műszaki leírás és költségvetés, tehát az *I-II. mellékletek* tartalmazznak minden olyan tételt és elemet, ami a jelen szerződés maradéktalan teljesítéséhez szükségesek.
- 8.6. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Megrendelő a műszaki tartalomban szereplő adott tételeket (pl. saniterek, burkolatok) saját számlájára vásárol meg, akkor a Fővállalkozó ugyanezen tétel(ek) műszaki tartalom szerinti díjával csökkenteni a részfeladat vállalkozási díját.

8.7. Megrendelő a műszaki átadás-átvételi eljárás során a közösen elismert hiányok, hibák költségvetési összegeit azok kijavításáig visszatarthatja, az elkészült - akár részteljesítéseket - azonban köteles kifizetni.

## **9. A FIZETÉS MÓDJA**

9.1. A Fővállalkozó 8.4 pont szerint elvégzett részfeladatait a Megrendelő a számla kézhezvételétől számított 5 napon belül köteles átutalással vagy készpénzben kiegyenlíteni. A Fővállalkozó bankszámlaszáma: Raiffeisen Bank Zrt. 12010855-01580974-00100009

## **10. KÉSEDELMES TELJESÍTÉS ESETÉN FIZETENDŐ KÖTBÉR**

10.1. A Fővállalkozó késedelmes teljesítése esetén a késedelem 15. napjától késedelmi kötbért fizet a Megrendelő részére. A kötbér mértéke a késedelem minden munkanapjára 7.000.-/nap. Amennyiben azonban a Megrendelő 5. és 9.1 pontban részletezett késedelme (nyilatkozattétel, beépítendő anyagok és burkolatok kiválasztása, villanszerelvények elhelyezésének pontos megjelölései, fizetési határidő késedelme) összesen a 15 napot eléri, a Fővállalkozó késedelmi kötbér megfizetésére már nem kötelezhető. Amennyiben a kivitelezés során a Megrendelő késedelméből adódóan, vagy a jegybanki alapkamat 3X-os mértékű anyagáremelés történik, A fővállalkozó ezen költségnövekményre igényt tarthat a Megrendelő részéről.

A Megrendelő a részfeladat késedelmes kiegyenlítése esetén kötelesek kötbért fizetni a Fővállalkozó részére. A kötbér mértéke a késedelmesen megfizetett összegnek a megfizetés napján érvényes Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett éves alapkamat kétszeres értékének a késedelmes napokra számított része.

## **11. GARANCIA, SZAVATOSSÁG**

11.1. A Fővállalkozó az általa megvalósított létesítményre 36 hónap teljes körű jótállást, továbbá szavatosságot vállal, valamint eleget tesz a Ptk. szavatosságról és jótállásról szóló előírásainak. A Fővállalkozót a szerződés szerű teljesítésért a 181/2003. (XI.5) Korm. számú rendelet alapján jótállási kötelezettség terheli. A szavatossági és jótállási határidők kezdetét a sikeres műszaki átadást dokumentáló jegyzőkönyv dátumától kell számítani. A felek az átadás-átvételi eljárást követő 12. és 36. hónap leteltével, úgynevezett helyszíni bejárasi jegyzőkönyvben rögzítik az esetlegesen szükséges garanciális és szavatossági munkálatokat.

## **12. EGYÉB FELTÉTELEK**

12.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a műszaki tartalom az építkezés folyamatában előálló műszaki szükségesség folytán, illetve a Megrendelő egyedi igénye szerint - figyelemmel a 8.1 pontban foglaltakra is -, kölcsönös írásban történő megegyezés alapján kis mértékben módosulhat oly módon, hogy a módosulás az ingatlan értékét és használhatóságát nem ronthatja.

12.2. Amennyiben a Fővállalkozó a jelen szerződésben vállalt munkát a szerződés szerinti határidő betartásával, kifogástalan minőségben végzi, a Megrendelő nem jogosult a szerződést felmondani. Amennyiben megfelelő teljesítés esetén bármelyik fél a jelen szerződés felbontását kezdeményezi, azt csak a másik fél hozzájárulásával teheti, ellenkező esetben a még el nem végzett munkák bruttó értéke után 12% meghiúsulási kötbért köteles fizetni.

12.3. Szerződő felek kijelentik, hogy a Fővállalkozó jelen szerződésben vállalt munkarészeinek elkészítéséig és azok pénzügyi elszámolásáig a munkaterület egésze a Fővállalkozó rendelkezése alatt áll. A Megrendelő tudomásul veszi, hogy a Megrendelőnek illetve hozzátartozóiknak az építési területen való tartózkodásából eredő károkért a Fővállalkozót felelősség nem terheli.

12.4. A Megrendelő tudomásul veszi, hogy a Fővállalkozói díj megfizetéséig az építménybe a Fővállalkozó által beépített ill. beépített, és a Megrendelők által meg nem fizetett anyagok, szerelvények, valamint megmaradt építési anyagok, stb. - a Megrendelő által saját számlájára vásárolt anyagok kivételével - a Fővállalkozó tulajdonát képezik. A Fővállalkozó a meg nem fizetett anyagok esetleges kibontására/elvitelére a fizetési határidő lejártát követő 30. naptól jogosult.

12.5. Szerződő felek a másik fél által rendelkezésre bocsátott adatokat kizárólag a jelen szerződés teljesítése céljából használhatják, és elfogadják, hogy jelen szerződés tartalma üzleti titoknak minősül.

12.6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

12.7. Szerződő felek a jelen szerződésből eredő jogviták esetére a teljesítés helye szerinti hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Budapest, 2019.01.....

.....  
Megrendelő(k)

.....  
Fővállalkozó