

**GENERÁLKIVITELEZÉSRE VONATKOZÓ
VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS
MINTA**

A jelen szerződésminta egy segédlet, amely a GRÁNIT Bank Zrt. által a vállalkozási szerződésekkel szemben támasztott banki követelményeknek való megfelelést segíti elő, használata nem kötelező. A szerződés kiegészíthető az egyedi ügyletre vonatkozó további lényeges elemekkel

amely létrejött egyrészről

Cégnév:	
Székhely:	
Cégjegyzékszám:	
Adószám:	
Statistikai számjel:	
Számlavezető bank:	
Számlaszám:	
Képviseli:	

mint kivitelező (a továbbiakban: „Vállalkozó”),

másrészről,

Név:	
Születési név:	
Anyja neve:	
Születési hely, idő:	
Személyi azonosító:	
Személyi azonosító igazolvány száma:	
Lakcímkártya száma:	
Állandó lakcíme:	
Értesítési címe:	
Adóazonosító jel:	
Állampolgárság:	

mint megrendelő (a továbbiakban: „Megrendelő”) (a továbbiakban Vállalkozó és Megrendelő együttesen: „Felek”) között, az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel (a továbbiakban: „Szerződés”):

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1) Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés célja a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett NHP Zöld Otthon Program feltételeiben, valamint az irányadó jogszabályokban meghatározott, lakhatási igények kielégítésére alkalmas, energiahatékony, BB (azaz közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynek megfelelő) vagy annál jobb energetikai minőség szerinti besorolással rendelkező lakóház építési/szerelési munkálatainak teljeskörű elvégzése.
- 2) Megrendelő kijelenti, hogy */* arányú (kizárólagos) tulajdonát képezi a [*] Kormányhivatal Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában [*] belterület [*] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben [*] szám alatt található, [*] alapterületű [*] megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).
- 3) Megrendelő megrendeli, Vállalkozó elvállalja az Ingatlanon egy [*] m² alapterületű, 1 lakásos családi ház kulcsrakész állapotig tartó építési, szerelési munkálatok elvégzését a jelen szerződésben, valamint a Megrendelő által átadott tervdokumentációnak megfelelően és annak mellékletét képező műszaki tartalomban meghatározottak szerint, I. osztályú minőségben a mindenkor irányadó műszaki szabványok szerint, a [*] pontban meghatározott kivitelezői díj ellenében.
- 4) A Vállalkozó az építési, szerelési munkálatok elvégzésére és kulcsrakész átadására, az épület energetikai tanúsítványának átadására, az ingatlan használatbavételi engedély iránti kérelem (használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány) benyújtására, Megrendelő pedig a kulcsrakész lakás átvételére és a kivitelezői díj megfizetésére, továbbá a lakóingatlan használatbavételi engedélyének (használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány) megszerzésében Vállalkozóval együttműködni köteles.
- 5) A kivitelezés határideje: Vállalkozó a kivitelezési munkálatokat [*] év [*] hónap [*] napján megkezdí és [*] év [*] hónap [*] napján teljes egészében befejezi. Az átadás-átvétel legkésőbbi időpontja: [*] év [*] hónap [*] napja.
- 6) Felek megállapodnak, hogy a munkálatokhoz szükséges anyagokat Vállalkozó biztosítja és viseli azok költségét az általa Megrendelő rendelkezésére bocsátott tervdokumentáció szerint. Amennyiben Megrendelő egyéb munkálatokat igénylő, illetve ettől eltérő anyagokat, kivitelezést rendel meg Vállalkozótól, úgy annak költségeit köteles viselni.

II. KIVITELEZŐI DÍJ

- 1) Az építési, szerelési munkálatok teljesítéséért a Megrendelő a Vállalkozónak az alábbi összegű kivitelezői díjat (a továbbiakban: „**Kivitelezői díj**”) köteles fizetni:
 - nettó [*] Ft, azaz [*] forint
 - bruttó [*] Ft, azaz [*] forint (az ÁFA mértéke 5 %)
- 2) a Kivitelezői díj forrásösszetétele az alábbiak szerint alakul:
 - az önerő összege (a továbbiakban: „**Önerő összege**”) [*] Ft, azaz [*] Forint.
 - a GRÁNIT Bank Zrt.-től (a továbbiakban: **Bank**) igénylésre kerülő NHP ZOP kölcsönből megfizetendő összeg [*] Ft, azaz [*] Forint
 - a Banktól igénylésre kerülő NHP ZOP Otthonteremtési Kamattámogatású kölcsönből (ZOP OTK a 16/2016.II.10. kormányrendelet szerint) megfizetendő összeg [*] Ft, azaz [*] Forint
 - a Banktól igénylésre kerülő piaci kamatozású lakáscélú kölcsönből megfizetendő összeg [*] Ft, azaz [*] Forint
 - a Banktól igénylésre kerülő családi Otthonteremtési Kedvezményből (CSOK a 16/2016.II.10. kormányrendelet szerint) megfizetendő összeg [*] Ft, azaz [*] Forint
 - a Banktól igénylésre kerülő adóvisszatérítési támogatásból (ÁFA támogatás a 16/2016.II.10. kormányrendelet szerint) megfizetendő összeg [*] Ft, azaz [*] Forint

- 3) A Kivitelezői díjat a Megrendelő közvetlenül a Vállalkozó számára fizeti meg a következő ütemezéssel és forrásösszetétel szerint:

1. ütem	a Bank által elfogadott költségvetésnek megfelelően beépített összeg	[*] Ft	forrása: az Önerő összege
2. ütem	a Bank által elfogadott költségvetésnek megfelelően beépített összeg	[*] Ft	forrása: a hitelek és támogatások összege
[*] ütem	a Bank által elfogadott költségvetésnek megfelelően beépített összeg	[*] Ft	forrása: a hitelek és támogatások összege
[*] ütem	a Bank által elfogadott költségvetésnek megfelelően beépített összeg – készütségi fok: min. 90%	[*] Ft	forrása: a hitelek és támogatások összege (a korábbiakkal együtt max. 90%)
utolsó ütem	a Bank által elfogadott költségvetés 100%-nak megfelelően beépített összeg	[*] Ft	forrása: a hitelek és támogatások összege (10%)
mindösszesen		[*] Ft	

(Beépített összeg: A költségvetés tételeiből, az egyes tételekhez tartozó készütségi fok arányából számolt megvalósult részösszegek végeredménye.)

- 4) A támogatások és kölcsönök összegének folyósítása a jelen szerződés 5. pontjában meghatározott bankszámlára a Bank által elfogadott költségvetés alapján a Felelős Műszaki vezető által igazolt beépített összeg és a Bank által megbízott értébecslő által megállapított készütségi foknak megfelelően történik utófinanszírozással, amennyiben az önerő teljes mértékben beépítésre került.

Tekintettel arra, hogy a jelen Szerződés tárgya kulcsrakész kivitelezés, a Kivitelezői díjból a Bank az utolsó részt (a kölcsön összegéből 10%-ot) visszatartja, melynek folyósítási feltétele a végleges, jogerős használatbavételi engedély, (használatbavétel tudomásulvétele) és az épületfeltüntetési vázrajz földhivatal által érkezett példányának bemutatása, széljegyzésének igazolása, valamint az, hogy az ingatlan műszaki állapotára tekintettel a lakhatási igények kielégítésére alkalmas, és ennek tényéről elkészült az ingatlanfelülvizsgálat és az Ingatlan energetikai tanúsítványa, amely szerint az Ingatlan összesített energetikai számított értéke (primer energia igény) a hasznos alapterületre vonatkoztatva legfeljebb 90kWh/m²/év, továbbá az ingatlan BB (azaz közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynek megfelelő) vagy annál jobb energetikai minőség szerinti besorolással rendelkezik (a továbbiakban: Energetikai Tanúsítvány).

Felek rögzítik, hogy a Vállalkozó akkor jogosult a számla kiállítására és Kivitelezői díjra, ha az adott szakasznak megfelelő készütségi szintet a felelős műszaki vezető igazolta és azt a Bank által megbízott értébecslő helyszíni szemle keretében megállapítja.

- 5) A Megrendelő a Kivitelezői díjat (így a kölcsönökből / támogatásokból) finanszírozott Kivitelezői díjat is a Vállalkozó alábbi bankszámlájára történő utalással köteles teljesíteni:
[*] Banknál vezetett [*] számú bankszámlaszám

A Felek tudomásul veszik, hogy a Bank részéről a folyósítás a megvalósult készütségi fok alapján szakaszosan, legalább 2 (kettő), legfeljebb 4 (négy) részletben történik akként, hogy a Bank a Kölcsönöket és a Támogatásokat az Adós számlatulajdonos Banknál vezetett [*] számú bankszámla javára átutalja a folyósítási feltételek maradéktalan teljesítését követően. Bank a kölcsön, illetőleg a támogatás összegét Hitelező Üzletszabályzatában, az ÁSZF-ben és a jelen Szerződésben meghatározott előfeltételi dokumentumok átvételétől számított 2 (kettő) banki munkanapon belül a Folyósítási Napon folyósítja az Adós részére. A Megrendelő a Bank által folyósított összegeket köteles a Kivitelezői díjak megfizetésére fordítani.

Felek tudomásul bírnak arról, hogy a Megrendelőnek a Bank felé a teljes költségvetés készülségi foka szerinti, de minimum annak 70%-ról eredeti számlabenyújtási kötelezettsége van és köteles a Bank felé a számlák megfizetésének az igazolására is, melyek az egyes szakaszok folyósításának feltételei lesznek.

Felek megállapodnak, hogy Megrendelő [*] meghaladó fizetési késedelme esetén a mindenkorijegybanki alapkamat [*] összegének megfelelő késedelmi kamatot köteles fizetni Vállalkozó részére.

6) A munkaterület rendelkezésre bocsátása és egyéb rendelkezések a munkaterülettel kapcsolatban:

- A Megrendelő az I.3. pontban megjelölt Ingatlant a jelen szerződés aláírásától számított [*] munkanapon belül a Kivitelező rendelkezésére bocsátja.
- Abban az esetben, ha közterület igénybevétele válna szükségessé, az ehhez szükséges engedély beszerzése a Vállalkozó kötelessége. A közterület használatának díját a Vállalkozó köteles viselni.
- A munkaterület őrzése, a baleset-, vagyon-, és tűzvédelem ellátása a Vállalkozó kötelessége.

III. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 1) Megrendelő köteles a jelen Szerződésben meghatározott építési munkaterületet a munka végrehajtására alkalmas állapotban a szerződés II.6. pontjában foglaltak szerint a Vállalkozó rendelkezésére bocsátani, valamint a [*] dokumentációkat Vállalkozó részére átadni.
- 2) Vállalkozó köteles elvégezni a vállalkozási szerződés tartalmát képező, de a Kivitelezői díj meghatározásánál figyelembe nem vett munkát és az olyan munkát is, amely nélkül az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas megvalósítása nem történhet meg (többletmunka). A Vállalkozó köteles elvégezni az utólag megrendelt, különösen termódosítás miatt szükségessé váló munkát is, ha annak elvégzése nem teszi feladatát aránytalanul terhesebbé (pótmunka). Vállalkozó a jelen Szerződésben meghatározott Kivitelezői díjon felül a pótmunka ellenértékét igényelheti, a többletmunka ellenértékének megtérítésére nem jogosult. A Vállalkozó tudomással bír arról, hogy a pótmunkák költségét a Bank nem finanszírozza.
- 3) Megrendelő jogosult Vállalkozó költségeinek terhére követelni a kifogásolt vagy hiányolt munka elvégzését, ha a Vállalkozó a kifogásolt vagy hiányolt munkát nem javítja, illetve pótolja a Szerződésben meghatározott határidőre/póthatáridőre.
- 4) A Megrendelő jogosult a kivitelezés folyamatos ellenőrzésére. A felek kölcsönösen kötelesek egymást tájékoztatni minden olyan körülményről, amely a teljesítés idejét vagy minőségét érinti.
- 5) Amennyiben a Vállalkozó [*] napjáig az Ingatlan műszaki átadását nem biztosítja, illetőleg azt Megrendelőnek nem ajánlja fel írásban, úgy a késedelembe esés napjától kezdődően [*] Ft, azaz [*] forint mértékű késedelmi kötbért köteles megfizetni Megrendelő részére. Felek megállapodnak, hogy a kötbér mértéke legfeljebb a Kivitelezői díj [*] %-a lehet. Késedelem esetén a Vállalkozó tudomással bír arról, hogy a Bank a lakóépület felépítésének finanszírozását legkésőbb az erre irányuló kölcsönszerződés megkötésétől számított maximum 4 évig biztosítja azzal, hogy az első lehívásnak a Lakáshitel Szerződés megkötésének napjától számított 3 éven belül meg kell történnie.
- 6) Vállalkozó kijelenti, hogy rendelkezik a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13) Korm. rendeletben foglaltak szerint, megfelelő fedezetet tartalmazó szakmai felelősségbiztosítással, amely a jelen Szerződés megszűnését követő 3 éven belül bekövetkezett, a biztosító részére bejelentett, biztosítási eseménynek minősülő károkra fedezetet nyújt.
- 7) Az átadás-átvétel folyamata az alábbiak szerint történik:

A munka befejezéséről és az átadás-átvétel megkezdésének időpontjáról a Vállalkozó köteles értesíteni a Megrendelőt. Az átadás-átvétel során a Felek jegyzőkönyvbe veszik a teljesítésnek a Megrendelő által megállapított hiányait és hibáit. Ezt követően a megrendelő nyilatkozik arról, hogy

- az épületet átveszi-e,
- abban az esetben, ha az épületet átveszi, azt is rögzíteni szükséges, milyen hiányok pótlását, illetve milyen hibák kijavítását követeli,
- abban az esetben, ha az épület átvételét megtagadja, a későbbi átvételt milyen hiányok pótlásától és hibák kijavításától teszi függővé.

A nagyobb jelentőségű, a rendeltetésszerű használatot akadályozó hiba esetén a Megrendelő az újabb átadás-átvételre olyan megfelelő újabb határidőt köteles kitűzni, amely elegendő a hiányok pótlására és a hibák kijavítására. Vállalkozó az építési munkaterületet Megrendelő részére a hibák, hiányosságok kijavítása után, teljes műszaki készültséget követően adja át.

- 8) Vállalkozó a kivitelezés során műszaki előírásoknak megfelelő, a tervdokumentációban megjelölt anyagok és berendezések beépítésére köteles, mellyel kapcsolatban a megfelelőség igazolása során az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről 266/2013. (VII.11) Korm. rendelet, valamint az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet előírásai irányadóak.
- 9) Felek rögzítik, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11) Korm. rendelet értelmében a Vállalkozó köteles felelős műszaki vezetőt alkalmazni. (A felelős műszaki vezető neve: [*], elérhetősége [*], névjegyzéki jele: [*] //A felelős műszaki vezetői tevékenység folytatására vonatkozó szerződés jelen Szerződés mellékletét képezi.
- 10) Felek tudomással bírnak arról, hogy Megrendelő legkésőbb a támogatási szerződés/kölcsönszerződés megkötésétől számított 4 (négy) éven belül használatbavételi engedéllyel vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal, illetve az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal köteles a Bank részére igazolni az építési munkálatok elvégzését.

IV. ELÁLLÁS

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződést a Támogatások és a Kölcsönösszegek bármely részletének folyósítását követően kizárólag a GRÁNIT Bank Zrt. előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosultak megszüntetni, felbontani, vagy attól elállni. Előzetes írásbeli Banki hozzájárulás hiányában a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés módosítását a Megrendelő köteles a Banknak is bemutatni.

Felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a GRÁNIT Bank Zrt. mint a Megrendelő tulajdonában álló ingatlan felépítését finanszírozó hitelintézet a jelen Szerződést megismerhesse és abból 1 (egy) másolati példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a Megrendelő kölcsönigénylésével, folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.

V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 1) Felek a jelen Szerződést kizárólag írásban, jelen szerződéssel azonos formai szabályok szerint módosíthatják, egyúttal a szóbeli, illetve ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.
- 2) Vállalkozó a jelen Szerződésben meghatározott feladatokat saját felelősségére és veszélyére végzi, melynek során köteles betartani az irányadó munkavédelmi, foglalkozás-egészségügyi, tűzrendészeti és katasztrófavédelmi előírásokat.
- 3) A Felek értesítési címe:
 - Megrendelő esetében:
 - Kivitelező esetében:
- 4) Jelen szerződéssel és annak tartalmával, valamint a munkavégzés során bekövetkező eseményekkel kapcsolatos vitás kérdéseket Felek békés úton próbálják rendezni, amelynek eredménytelensége esetén felmerülő jogvita esetén alávetik magukat a [*] Bíróság illetékességének.
- 5) A jelen Szerződés a Magyarország mindenkor érvényes és hatályban lévő jogszabályainak hatálya alá tartozik. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésben a magyar jog, így különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadóak.
- 6) Jelen Szerződő felek jelen szerződést elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, tanúk jelenlétében jóváhagyólag írták alá.

Kelt: [*]

[*]
Megrendelő

[*]
Vállalkozó