

KIVITELEZÉSI ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK (KÁSZF)

építőipari kivitelezési vállalkozási szerződésekhez

Hatályos: 2026.05.03-tól, Verziószám: 1.2

Jelen Kivitelezési Általános Szerződési Feltételek (továbbiakban: ÁSZF) célja, hogy a projekt-specifikus kivitelezési szerződés rövid, áttekinthető maradjon, miközben a kivitelezési jogviszonyhoz kapcsolódó általános, ismétlődő, a magyar építőipari gyakorlatban és a hatályos jogszabályi környezetben szokásosan felmerülő kérdéseket részletesen szabályozza. A projekt-specifikus szerződés és a Kivitelezési Általános Szerződési Feltételek együtt alkotnak teljes megállapodást.

1. Az ÁSZF hatálya, elfogadása és értelmezése

1.1. Jelen ÁSZF a Vállalkozó által megkötött minden olyan kivitelezési vállalkozási szerződés részét képezi, amelyben a felek erre kifejezetten hivatkoznak.

1.2. Az ÁSZF rendelkezései a projekt-specifikus szerződés eltérő kikötése hiányában irányadók. Ütközés esetén a projekt-specifikus szerződés elsőbbséget élvez.

1.3. Fogyasztó Megrendelő esetén az ÁSZF-et világosan, előzetesen és megismerhető módon kell a Megrendelő rendelkezésére bocsátani. Az esetlegesen tisztességtelen vagy jogszabályba ütköző feltétel nem válik a szerződés részévé; ez a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét önmagában nem érinti.

1.4. A szerződés részét képező dokumentumok értelmezési sorrendje: (I.) projekt-specifikus szerződés, (II.) ÁSZF, (III.) jóváhagyott tervdokumentáció, (IV.) műszaki leírás, (V.) tételes költségvetés vagy ajánlat, (VI.) egyéb mellékletek és írásbeli megrendelői jóváhagyások.

1.5. A szerződés módosítása – ideértve a műszaki tartalom, díj, határidő, teljesítési feltételek vagy kizárások módosítását – kizárólag írásban érvényes.

2. Fogalommeghatározások

2.1. „Megrendelő”: a projekt-specifikus szerződésben megjelölt természetes személy, jogi személy vagy egyéb szervezet.

2.2. „Vállalkozó”: a projekt-specifikus szerződésben megjelölt fővállalkozó kivitelező.

2.3. „Projekt” vagy „Beruházás”: a szerződés tárgyát képező építési, bővítési, átalakítási, felújítási vagy egyéb kivitelezési feladat összessége.

2.4. „Tervdokumentáció”: a Megrendelő által átadott vagy a megbízás alapján elkészített terv, műszaki leírás, tervjegyzék, részletrajz, gyártmányterv, költségvetési kiírás és ezek jóváhagyott módosításai.

2.5. „Pótmunka”: a szerződéskötéskor rendelkezésre álló dokumentációban nem szereplő, a Megrendelő által később külön megrendelt munka.

2.6. „Előre nem látható többletmunka”: olyan, műszaki szükségességből felmerülő többletmunka, amellyel a Vállalkozó az átalánydíj meghatározásakor kellő gondosság mellett objektíve nem számolhatott.

2.7. „Munkaterület”: a kivitelezés céljára átadott ingatlanrész, felvonulási terület, depóniaterület és megközelítési útvonal együttese.

2.8. „Készre jelentés”: a Vállalkozó nyilatkozata arról, hogy a szerződés szerinti munkát a műszaki átadás-átvétel megindítására alkalmas állapotba hozta.

2.9. „Banki finanszírozás”: minden olyan finanszírozási forma, amelynek keretében a Megrendelő a Projekt megvalósításához banki kölcsönt, állami támogatást, támogatott hitelt, CSOK Pluszt, lakáscélú támogatást vagy egyéb, finanszírozó intézmény által folyósított forrást vesz igénybe.

2.10. „Banki költségvetési adatlap”: a finanszírozó bank vagy más finanszírozó intézmény részére benyújtandó, a Projekt költségvetési, munkanemi, készülségi vagy forrásösszetételi bemutatását szolgáló dokumentum. A banki költségvetési adatlap kizárólag finanszírozási, értékbecslési, készülségi fok megállapítási és részfolyósítási célt szolgál, és önmagában nem minősül tételes elszámolású vállalkozói díjmegállapodásnak.

2.11. „Banki készülségi fok”: a finanszírozó bank által megbízott értékbecslő, műszaki szakértő vagy más banki közreműködő által, banki finanszírozási célból megállapított készülségi arány. A banki készülségi fok nem feltétlenül azonos a Felek közötti szerződéses teljesítés mértékével, a fizetési ütemezésben meghatározott készülségi állapottal vagy a Vállalkozó részszámla-kiállítási jogosultságával.

2.12. „Beépített összeg”: a finanszírozó bank által elfogadott költségvetés, a banki készülségi fok és a banki értékbecslési / műszaki szakértői eljárás alapján elismert, banki finanszírozási célú megvalósult részösszeg. A beépített összeg banki finanszírozási adat, amely önmagában nem módosítja a Felek közötti vállalkozói díjat, fizetési ütemezést vagy elszámolási jogviszonyt.

3. A szerződés tárgya, műszaki tartalom és kizárások

3.1. A Vállalkozó a szerződésben meghatározott kivitelezési feladatokat a vonatkozó tervdokumentáció, műszaki leírás, ajánlat, szakmai szabályok és a mindenkor hatályos jogszabályok szerint végzi el.

3.2. A szerződéses műszaki tartalom kizárólag azokra a tételekre terjed ki, amelyek a szerződésben, mellékleteiben vagy jóváhagyott pótmegrendelésben kifejezetten szerepelnek.

3.3. Eltérő kikötés hiányában a vállalkozói díj nem tartalmazza különösen: tervezési díjakat; engedélyezési vagy bejelentési eljárások díjait; közműszolgáltatói díjakat és csatlakozási költségeket; geotechnikai feltárás, talajcsere, szennyezett anyag kezelése, ismeretlen közmű kiváltása, rejtett hiba megszüntetése költségét; kertépítés, kerítés, térkő, támfal, külső közmű, csapadékvíz-rendszer, medence, napelem, riasztó, okosotthon, prémium belsőépítészeti költségét; használatbavételhez vagy ingatlan-nyilvántartási feltüntetéshez szükséges külön eljárások díjait. Továbbá nem tartalmazza a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz kapcsolódó minden nemű szolgáltatási díjakat sem, különös tekintettel a tanúsítások, mérnöki szolgáltatások díjaira.

3.4. A Vállalkozó csak olyan anyagot, szerkezetet vagy berendezést köteles beépíteni, amely a dokumentációban szerepel, illetve azzal egyenértékű minőséget képvisel. Egyenértékű helyettesítés esetén a Vállalkozó a Megrendelőt előzetesen tájékoztatja.

3.5. A minták, látványtervek, referenciatérképek és marketinganyagok tájékoztató jellegűek; a szerződéses tartalmat a jóváhagyott műszaki dokumentáció határozza meg.

3.6. A Felek rögzítik, hogy az ajánlat, költségvetés vagy műszaki tartalom általános műszaki kereteket, jellemző munkarészeket, alkalmazni tervezett anyagokat, rétegrendeket, szerkezeteket és műszaki megoldásokat tartalmazhat. Az egyes épületek tényleges műszaki megvalósítása minden esetben az adott épületre vonatkozó jóváhagyott engedélyezési és/vagy kiviteli tervek, tervlapok, műszaki rajzok, szakági tervek és csomóponti kialakítások szerint történik.

3.7. Ennek megfelelően az ajánlatban, költségvetésben vagy műszaki tartalomban szereplő egyes tételek, rétegrendek, anyagok, szerkezetek vagy műszaki megoldások kizárólag akkor és olyan mértékben kerülnek beépítésre, amennyiben azok az adott épület jóváhagyott tervei alapján indokoltak, szükségesek vagy alkalmazandók.

3.8. Amennyiben a megvalósult épület valamely részlete az ajánlatban, költségvetésben vagy műszaki tartalomban szereplő általános megfogalmazástól eltér, azonban az a jóváhagyott terveknek, szakági terveknek, műszaki rajzoknak vagy csomóponti kialakításoknak megfelelően valósult meg, az ilyen eltérés nem minősül hibás vagy hiányos teljesítésnek, és önmagában nem alapozza meg az átadás-átvétel megtagadását, díjcsökkentési igényt vagy kötbérigényt.

3.9. Eltérés vagy értelmezési kérdés esetén – eltérő projekt-specifikus kikötés hiányában – elsődlegesen a projekt-specifikus szerződés, másodlagosan a jóváhagyott engedélyezési és/vagy kiviteli tervek, tervlapok, műszaki rajzok, szakági tervek és csomóponti kialakítások, harmadlagosan az ajánlat, költségvetés vagy műszaki tartalom rendelkezései irányadók.

3.10. Amennyiben az ajánlat vagy műszaki tartalom mintaépületre, mintaházra, típustervre vagy előre összeállított ajánlati csomagra vonatkozik, az abban szereplő műszaki tartalom kizárólag az ott megjelölt mintaépületre, mintaházra, típustervre vagy ajánlati csomagra irányadó. Az ilyen műszaki tartalom általános jellegű, valamennyi épülettípusra, egyedi tervre vagy eltérő műszaki kialakításra automatikusan alkalmazandó műszaki leírásnak nem minősül.

4. Megrendelői kötelezettségek

4.1. A Megrendelő köteles a beruházás jogszerűségéhez szükséges tulajdonosi, társasházi, közműszolgáltatói vagy egyéb hozzájárulásokat, nyilatkozatokat és adatokat biztosítani.

4.2. A Megrendelő köteles a jogszabály alapján őt terhelő eljárásokban közreműködni, ideértve különösen az e-napló készenlétbe helyezését, a szükséges meghatalmazások megadását és az adatszolgáltatást.

4.3. A Megrendelő köteles a munkaterületet munkavégzésre alkalmas állapotban átadni, biztosítani annak megközelíthetőségét, valamint – ha a szerződés másként nem rendelkezik – a víz-, villamosenergia- és szükség szerinti csatorna-hozzáférést.

4.4. A Megrendelő köteles a Vállalkozó részére a döntésigényes kérdésekben ésszerű határidőn belül írásban nyilatkozni; a késedelmes döntés határidő- és költségkövetkezményeit a Megrendelő viseli.

4.5. A Megrendelő köteles a kivitelezés finanszírozását folyamatosan biztosítani és az esedékes díjakat határidőben megfizetni.

4.6. A Megrendelő felel azért, hogy a Vállalkozó által felhasznált, részére átadott tervek vagy egyéb szellemi alkotások felhasználása jogszerű legyen.

4.7. Amennyiben a Megrendelő a Projekt megvalósításához banki finanszírozást vesz igénybe, a banki hitel, támogatás, részfolyósítás, önerő, banki dokumentáció, értékbecslés, műszaki szakértői szemle, banki költségvetési adatlap és egyéb finanszírozási feltétel teljesítése, biztosítása és ügyintézése a Megrendelő kötelezettsége és kockázata.

4.8. A Megrendelő köteles a Vállalkozót a banki finanszírozással kapcsolatos minden olyan feltételről, határidőről, dokumentumigényről, banki elvárásról vagy folyósítási korlátról előzetesen és írásban tájékoztatni, amely a Vállalkozó teljesítését, számlázását, ütemezését vagy a Projekt megvalósítását érintheti.

4.9. A banki finanszírozás késedelme, részbeni teljesítése, elutasítása, felfüggesztése, banki értékbecslői eltérés, az önerő hiánya vagy nem megfelelő beépítése, továbbá a bank által előírt dokumentumok hiánya a Megrendelő érdekkörében felmerülő körülménynek minősül, és nem róható a Vállalkozó terhére.

4.10. A Megrendelő tudomásul veszi, hogy a banki finanszírozás igénybevétele nem mentesíti a projekt-specifikus szerződésben meghatározott fizetési kötelezettségek határidőben történő teljesítése alól, kivéve, ha a Felek ettől kifejezetten, írásban eltérően állapodnak meg.

5. Vállalkozói kötelezettségek és jogosultságok

5.1. A Vállalkozó köteles a kivitelezést szakszerűen, a szakmai szabályok és jogszabályi követelmények betartásával megszervezni és elvégezni.

5.2. A Vállalkozó jogosult alvállalkozót, beszállítót és más közreműködőt igénybe venni. Az általuk okozott szerződésszegésért a Vállalkozó úgy felel, mintha maga járt volna el.

5.3. A Vállalkozó köteles a Megrendelőt tájékoztatni minden olyan körülményről, amely a határidőt, a költséget vagy a minőséget lényegesen érinti.

5.4. A Vállalkozó megtagadhatja a jogszabályba, hatósági előírásba vagy szakmai szabályba ütköző, illetve életet, testi épséget, vagyonbiztonságot veszélyeztető utasítás végrehajtását.

5.5. A Vállalkozó a Megrendelő célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítására köteles írásban figyelmeztetni. A figyelmeztetés ellenére fenntartott utasításból eredő következmények a Megrendelőt terhelik.

6. Munkaterület, felvonulás és közművek

6.1. A munkaterület átadása-átvétele írásban, jellemzően az e-naplóban vagy külön jegyzőkönyvben történik.

6.2. A Megrendelő köteles olyan nagyságú és állapotú munkaterületet biztosítani, amely a kivitelezés ésszerű megszervezéséhez, anyagtároláshoz, felvonuláshoz és ideiglenes létesítmények elhelyezéséhez szükséges.

6.3. A munkaterületen kívüli közterület-foglalás, ideiglenes forgalomkorlátozás vagy egyéb külső logisztikai feltételek biztosítását a felek a projekt-specifikus szerződésben rendezik; eltérő kikötés hiányában az ilyen engedélyezés megszervezése a Vállalkozó feladata, költsége a Megrendelő terhe lehet, ha a szerződéses ár azt nem tartalmazza.

6.4. A Megrendelő viseli a kivitelezéshez szükséges közműhasználat díját, kivéve ha a felek ettől eltérően állapodnak meg.

6.5. A Vállalkozó jogosult a munkaterületen építési konténert, ideiglenes illemhelyet, anyagtárolót, törmelékgyűjtőt és egyéb szükséges ideiglenes létesítményt elhelyezni.

7. Határidők, teljesítési idő és határidő-módosulás

7.1. A kivitelezés megkezdésének feltétele különösen a munkaterület megfelelő átadása, a szükséges dokumentáció rendelkezésre állása, az e-napló készenlétbe helyezése, a kezdéshez szükséges megrendelői nyilatkozatok és az esedékes előleg megfizetése.

7.2. A teljesítési határidő automatikusan vagy a felek írásbeli rögzítése alapján meghosszabbodik mindazon időtartammal, amely alatt a munkavégzés a Vállalkozó érdekkörén kívül eső okból nem vagy nem megfelelő ütemben végezhető.

7.3. Ilyen ok különösen: tartós fagy, rendkívüli csapadék, vihar, hőségriadó vagy más időjárási-technológiai akadály; hatósági vagy közműszolgáltatói késedelem; vis maior; megrendelői késedelem; pótmunka; tervmódosítás; rejtett hiba; talaj- vagy közműviszonyok eltérése; anyagbeszerzési ellehetetlenülés vagy aránytalan akadály.

7.4. A Vállalkozó jogosult előteljesítésre, feltéve hogy ez a Megrendelő oldalán aránytalan terhet nem okoz.

7.5. A határidőbe nem számít bele az a szünetelési idő, amely a Megrendelő fizetési késedelme vagy adatszolgáltatási mulasztása miatt következik be.

8. Vállalkozói díj, átalánydíj, pótmunka és többletmunka

8.1. A vállalkozói díj jellege a projekt-specifikus szerződés szerint lehet átalánydíj, tételes elszámolás vagy vegyes konstrukció.

8.2. Átalánydíj esetén a Vállalkozó a szerződésben meghatározott műszaki tartalom megvalósítását a megállapított díjért vállalja; a díj a szerződéskötéskor ismert és kellő gondossággal előre látható költségeket tartalmazza.

8.2/A. Banki finanszírozás esetén a finanszírozó bank részére benyújtott banki költségvetési adatlap, munkanemi bontás, forrásösszetételi kimutatás, készülségi ütemezés vagy egyéb finanszírozási célú dokumentum kizárólag a banki hitelbíráló, értékbecslés, műszaki szakértői ellenőrzés, készülségi fok megállapítása és részfolyósítás elősegítésére szolgál.

8.2/B. A banki költségvetési adatlapban vagy más finanszírozási célú dokumentumban szereplő munkanemi bontás, részösszeg, arányszám vagy készülségi adat nem minősül önálló tételes vállalkozói díjnak, nem képez tételes elszámolási alapot, és nem írja felül a projekt-specifikus szerződés szerinti átalánydíjas vagy egyéb vállalkozói díjmegállapodást.

8.2/C. A Megrendelő a banki költségvetési adatlapban szereplő részösszegekre hivatkozással nem jogosult egyes munkarészek automatikus levonását, külön tételes elszámolását vagy az átalánydíj egyoldalú csökkentését követelni. A műszaki tartalom módosítása, elmaradó munkarész, helyettesítő műszaki megoldás vagy pótmunkával érintett változás kizárólag a Felek külön írásbeli megállapodása alapján számolható el.

8.3. Pótmunka kizárólag a Megrendelő írásbeli megrendelése alapján végezhető és számolható el kivéve, ha a felek sürgős műszaki szükség esetére külön eljárást állapítanak meg.

8.4. Előre nem látható többletmunka esetén a Vállalkozó köteles haladéktalanul írásban jelezni a többletmunka okát, terjedelmét, várható idő- és díjhatását. Az ilyen munka elszámolására csak akkor jogosult, ha annak szükségessége kellően dokumentált és az az átalánydíj körében ésszerűen nem volt kalkulálható.

8.5. A Megrendelő által választott magasabb minőségű, többletfunkciójú vagy eltérő márkájú termék, szerkezet vagy berendezés árkülönbözete, továbbá annak esetleges járulékos beépítési többletköltsége a Megrendelőt terheli.

8.5/A. Amennyiben a Megrendelő az ajánlatban, műszaki tartalomban, költségvetésben vagy vonatkozó tervekben rögzítettekkel eltérő, egyedi, speciális, prémium kategóriájú vagy értékhatár feletti műszaki megoldást, anyagot, berendezési tárgyat, szerelvényt, lámpatestet, burkolatot, gépészeti, elektromos vagy belsőépítészeti kialakítást kér, választ vagy rendel meg, annak valamennyi többletköltsége és határidőhatása a Megrendelőt terheli.

8.5/B. Ilyen többletigénynek minősül különösen, de nem kizárólagosan az egyedi LED design világítás, mennyezetbe vagy oldalfalba süllyesztett világítás, prémium szaniterek, értékhatár feletti burkolatok, egyedi burkolati kiosztások, különleges gépészeti berendezések, prémium kapcsolócsaládok, egyedi belsőépítészeti elemek vagy az ajánlati műszaki tartalomtól eltérő egyéb kialakítások alkalmazása.

8.5/C. A Vállalkozó jogosult az olyan speciális vagy egyedi megrendelői igény teljesítését megtagadni, amelynek szakszerű, biztonságos, gazdaságos, határidőben teljesíthető vagy vállalható minőségű kivitelezése a Vállalkozó szakmai megítélése szerint nem biztosítható.

8.6. A szerződéses ár a szerződéskötés időpontjában ismert árszintre épül. Ha a szerződéskötés és beszerzés között az építőipari alapanyag, energia, fuvar vagy munkaerőköltség rendkívüli és igazolt mértékben emelkedik, a felek kötelesek a díjmódosításról jóhiszeműen egyeztetni. A szerződéskötés időpontjában ismertetett árszint (Tartalmazza: Árajánlat) és az igazolt mértékben emelkedett díjak közötti árkülönbözet Megrendelőt terheli. Ennek részletes szabályait felek a projekt-specifikus kivitelezési szerződésben vagy külön árkockázati klauzulában rögzítik.

8.7. Az elszámolás alapja elsődlegesen a szerződéses egységár, ennek hiányában a Vállalkozó tételes ajánlata, illetve indokolt esetben dokumentált önköltség + vállalkozói díj.

9. Fizetési feltételek és számlázás

9.1. A Vállalkozó előlegbekérő, díjbekérő, előlegszámla, részszámla és végszámla kiállítására jogosult a szerződésben meghatározott feltételek szerint.

9.2. A számlák fizetési határideje a projekt-specifikus szerződésben meghatározott; eltérő kikötés hiányában részszámla esetén legalább 8 naptári nap, végszámla esetén legalább 15 naptári nap.

9.3. Fizetési késedelem esetén a Vállalkozó a Ptk. szerinti késedelmi kamatot jogosult felszámítani.

9.4. A Megrendelő fizetési késedelme esetén a Vállalkozó jogosult a teljesítést – megfelelő előzetes írásbeli felszólítást követően – részben vagy egészben felfüggeszteni. A felfüggesztés időtartamával a teljesítési határidő meghosszabbodik, a levonulás és visszavonulás költsége pedig a Megrendelőt terhelheti.

9.5. A Vállalkozó jogosult a helyszínrre szállított, de még be nem épített anyagok, valamint a már elvégzett munkák értékét is leszámlázni, ha azok a szerződéses teljesítés részei és dokumentáltan a projekthez kapcsolódnak.

9.6. Ha jogszabály alapján a fordított adózás feltételei nem állnak fenn, a Vállalkozó az általános forgalmi adót a hatályos áfaszabályok szerint számítja fel.

9.7. Banki finanszírozás esetén a Felek tudomásul veszik, hogy a finanszírozó bank a részfolyósításokat saját belső szabályzata, a bank által elfogadott költségvetés, a banki műszaki szakértő / értékbecslő által megállapított készülségi fok, az igazolt beépített összeg, az önerő felhasználása, valamint a bank által előírt egyéb dokumentumok alapján teljesítheti.

9.8. A banki részfolyósítás, banki szakértői igazolás vagy banki készütségi fok megállapítása a bank és a Megrendelő közötti finanszírozási jogviszonyhoz kapcsolódik. Ez önmagában nem minősül a Vállalkozó szerződéses teljesítésigazolásának, és nem képezi a Vállalkozó számla- vagy részszámla-kiállítási jogosultságának kizárólagos feltételét, kivéve ha a projekt-specifikus szerződés ettől kifejezetten eltérően rendelkezik.

9.9. A Vállalkozó az egyes fizetési ütemek szerződésszerű műszaki teljesítését követően jogosult részszámla kiállítására. Amennyiben a Megrendelő banki finanszírozást vesz igénybe, a banki folyósítás esetleges késedelmé, részbeni teljesítése, feltételhez kötése vagy elutasítása a Megrendelő Vállalkozó felé fennálló fizetési kötelezettségét nem szünteti meg és nem halasztja el automatikusan.

9.10. A Vállalkozó nem felel a finanszírozó bank eljárásáért, értékbecslői vagy műszaki szakértői megállapításáért, folyósítási döntéséért, annak időtartamáért, a banki ügyintézés késedelméért, illetve azért, ha a finanszírozó bank a Megrendelő részére a kölcsönt vagy támogatást nem, késedelmesen, részben vagy feltételekhez kötötten folyósítja.

9.11. Amennyiben a finanszírozó bank a Vállalkozó által kibocsátott számlákon, teljesítésigazoláson, költségvetési bontáson vagy egyéb dokumentumon formai vagy tartalmi módosítást kér, a Vállalkozó az ésszerűen teljesíthető és jogszabályba nem ütköző módosításokban együttműködik. Az ilyen banki igényekből eredő késedelem, többletadminisztráció vagy többletköltség a Megrendelő érdekkörébe tartozik.

10. Minőség, anyagok és helyettesítés

10.1. A Vállalkozó a beépített termékek megfelelőségét a vonatkozó teljesítménynyilatkozatokkal, megfelelőségi vagy egyéb szükséges dokumentumokkal igazolja, amennyiben az adott termékkörre ez jogszabály szerint irányadó.

10.2. Az anyagok és termékek kiválasztásánál a műszaki leírás, ajánlat, jóváhagyott minták és a rendeltetésszerű használat követelményei az irányadók.

10.3. Ideiglenes készlethiány vagy megszűnt gyártás esetén a Vállalkozó azonos vagy egyenértékű termék alkalmazását javasolhatja. Ha ez költség- vagy határidőhatással jár, azt előzetesen jelzi.

10.4. A Megrendelő által közvetlenül beszerzett anyagok, termékek vagy berendezések minőségéért, mennyiségéért, szállítási határidejéért és kompatibilitásáért a Megrendelő felel; az ezekből eredő többletidő és többletköltség a Megrendelőt terheli.

10.5. A Vállalkozó jogosult a szerződésben, ajánlatban, műszaki tartalomban vagy költségvetésben megjelölt anyagokat, termékeket, szerkezeteket, berendezéseket vagy műszaki megoldásokat azonos rendeltetésű, műszakilag egyenértékű vagy magasabb műszaki színvonalú elemekkel helyettesíteni, amennyiben a helyettesítés a rendeltetésszerű használatot, a biztonságot, a tartósságot, az esztétikai szintet és az épület műszaki értékét érdemben nem rontja.

10.6. Amennyiben a műszaki egyenértékűség vagy magasabb műszaki színvonal a Vállalkozó által ésszerűen igazolható, az ilyen helyettesítés nem minősül a műszaki tartalom módosításának, pótmunkának vagy hibás teljesítésnek, és külön megrendelői jóváhagyást vagy előzetes tájékoztatást nem igényel, kivéve ha a projekt-specifikus szerződés, jogszabály, hatósági előírás vagy a rendeltetésszerű használat szempontjából lényeges körülmény kifejezetten előírja az előzetes jóváhagyást.

10.7. A Vállalkozó a műszaki egyenértékűséget különösen gyártói adatlap, teljesítménynyilatkozat, műszaki paraméter, szabványi megfelelőség, szakági tervezői vagy kivitelezői szakmai indokolás, illetve más alkalmas műszaki dokumentum alapján igazolhatja.

10.8. A Megrendelő jogosult írásban tájékoztatást kérni az alkalmazott helyettesítés okáról és műszaki egyenértékűségéről. A Vállalkozó köteles a megkeresést ésszerű határidőn belül megvizsgálni és a szükséges szakmai tájékoztatást megadni. A Felek az ilyen egyeztetések során kötelesek jóhiszeműen, együttműködően és rendeltetésszerű joggyakorlás mellett eljárni.

11. Ellenőrzés, utasítás, e-napló és kommunikáció

11.1. A Megrendelő jogosult a kivitelezést ellenőrizni, de az ellenőrzés nem mentesíti a Vállalkozót a szerződés szerinti teljesítés felelőssége alól, és nem eredményezheti a munkaszervezés indokolatlan akadályozását.

11.2. Eltakarásra kerülő munkarészekről a Vállalkozó a Megrendelőt vagy képviselőjét megfelelő időben értesíti. Ha a Megrendelő az ellenőrzést elmulasztja, a feltárás költségét akkor köteles viselni, ha az ellenőrzött rész utóbb megfelelőnek bizonyul.

11.3. A Felek a szerződéses nyilatkozatokat elsősorban írásban teszik meg. Az e-mail útján tett nyilatkozat a másik félhez történő megérkezéssel hatályos, feltéve hogy a felek a szerződésben ezt lehetővé tették. A szerződés módosítása és megszüntetése kizárólag írásbeli, aláírt okirattal érvényes.

11.4. Az e-naplóba tett bejegyzések – ha jogszabály vagy a szerződés így rendelkezik – a kommunikáció hivatalos részét képezik. A Vállalkozó jogosult a szerződést és annak gazdasági érdekeket nem sértő adatváltoztatást az e-naplóba feltölteni, ha ezt jogszabály megköveteli.

11.5. A Felek kötelesek a döntésigényes kérdésekben egymásnak ésszerű, legalább 3–5 munkanapos határidőn belül érdemi választ adni, kivéve sürgős műszaki vagy biztonsági kérdés esetén.

12. Munkavédelem, környezetvédelem, hulladékkezelés

12.1. A Vállalkozó köteles a munkaterületen a munkavédelmi, tűzvédelmi és baleset-megelőzési szabályokat betartani és betartatni.

12.2. A jogszabály által előírt esetben a Vállalkozó elkészíti vagy elkészítteti a szükséges munkabiztonsági és egészségvédelmi tervet, továbbá megteszi a bejelentési kötelezettségeket.

12.3. A Vállalkozó köteles a kivitelezés során keletkező hulladékokat a jogszabályoknak megfelelően gyűjteni, nyilvántartani és jogosult kezelőnek átadni.

12.4. A Vállalkozó törekszik arra, hogy a munkaterületről eredő por-, zaj- és rezgésterhelés a jogszabályi határértékeken belül maradjon; a normál építési tevékenységgel együtt járó átmeneti terhelést a Megrendelő tudomásul veszi.

13. Rejtett hibák, előre nem látható körülmények, közmű- és talajkockázat

13.1. Ha a kivitelezés során olyan rejtett szerkezeti, talajmechanikai, nedvességi, közmű-, statikai vagy egyéb körülmény merül fel, amely a szerződéskötéskor kellő gondossággal nem volt felismerhető, a Vállalkozó erről haladéktalanul értesíti a Megrendelőt.

13.2. Az ilyen körülményből eredő szükséges műszaki beavatkozás, tervmódosítás, többletidő vagy többletköltség – ha az nem a Vállalkozó hibájából ered – pótmunka vagy előre nem látható többletmunka jogcímén elszámolható.

13.3. A Vállalkozó nem felel olyan késedelemért vagy többletköltségért, amelyet a közműszolgáltató, hatóság, szakhatóság, közútkezelő vagy más külső szervezet eljárása, késedelme vagy elutasítása okoz.

14. Műszaki átadás-átvétel

- 14.1. A Vállalkozó a munkát készre jelenti, és kezdeményezi a műszaki átadás-átvételi eljárást.
- 14.2. Az átadás-átvétel során a Felek jegyzőkönyvben rögzítik a hibákat, hiányokat, azok súlyát, valamint a kijavítás és pótlás határidejét.
- 14.3. A Megrendelő az átvételt nem tagadhatja meg jelentéktelen, a rendeltetésszerű használatot nem akadályozó hiba miatt.
- 14.4. Az átadás-átvétel lezárásának feltétele a szerződés szerinti átadási dokumentáció rendelkezésre bocsátása a szükséges körben, különösen a megfelelőségi iratok, kezelési-karbantartási útmutatók, nyilatkozatok és jegyzőkönyvek átadása.
- 14.5. A kárveszély a sikeres átadás-átvétellel, illetve a Megrendelő jogalap nélküli átvétel-megtagadása esetén a megtagadás időpontjával a Megrendelőre száll át.
- 14.6. A Megrendelő az átadás-átvételt nem tagadhatja meg kizárólag arra hivatkozással, hogy a megvalósult épület valamely részlete eltér az ajánlatban, költségvetésben vagy műszaki tartalomban szereplő általános megfogalmazástól, amennyiben az adott részlet a jóváhagyott tervek, szakági tervek, műszaki rajzok vagy csomóponti kialakítások szerint valósult meg.
- 14.7. A Megrendelő az átadás-átvételt nem tagadhatja meg kizárólag arra hivatkozással sem, hogy a Vállalkozó a szerződésben, ajánlatban, műszaki tartalomban vagy költségvetésben megjelölt anyagot, terméket, szerkezetet, berendezést vagy műszaki megoldást igazolhatóan azonos rendeltetésű, műszakilag egyenértékű vagy magasabb műszaki színvonalú elemmel helyettesítette.
- 14.8. Banki finanszírozás esetén a Megrendelő tudomásul veszi, hogy a finanszírozó bank a végső folyósítást vagy annak meghatározott részét használatbavételi engedély, használatbavétel tudomásulvétele, hatósági bizonyítvány, épületfeltüntetési vázrajz, földhivatali érkeztetés vagy széljegyzés, továbbá egyéb banki dokumentumok bemutatásához kötheti.
- 14.9. A banki zárófolyósítás feltételei a Megrendelő és a finanszírozó bank közötti jogviszonyhoz kapcsolódnak. E feltételek teljesítése vagy banki elfogadása önmagában nem érinti a Vállalkozó szerződés szerinti teljesítésének megítélését, és nem minősül a Vállalkozó jótállási, szavatossági vagy díjigényét korlátozó feltételnek.

15. Jótállás, kellékszavatosság, hibabejelentés

- 15.1. A Vállalkozó jótállási és kellékszavatossági felelőssége a hatályos jogszabályok szerint áll fenn. Lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállás esetén a jogszabály szerinti jótállási időtartamok irányadók.
- 15.2. A Megrendelő a hibát annak észlelését követően köteles haladéktalanul, lehetőleg írásban bejelenteni, a hiba jellegének, helyének és észlelési idejének megjelölésével.
- 15.3. Sürgős, rendeltetésszerű használatot akadályozó vagy további kárral fenyegető hiba esetén a Vállalkozó a hiba kivizsgálását soron kívül megkezdi, figyelembe véve az anyagbeszerzési és hozzáférési feltételeket.
- 15.4. A Vállalkozó nem felel a nem rendeltetésszerű használatból, karbantartási mulasztásból, idegen beavatkozásból, a Megrendelő által okozott sérülésből, elemi kárból vagy természetes elhasználódásból eredő hibákért.
- 15.5. A felek – ha a projekt jellege indokolja – 12 hónapos utó-felülvizsgálatot tarthatnak, amelynek keretében a rendeltetésszerű használat mellett jelentkező hibák külön jegyzőkönyvben rögzíthetők.

16. Tulajdonjog, kárveszély, őrzés

16.1. A beépített anyagok és szerkezetek tulajdonjoga – eltérő megállapodás hiányában – azok ellenértékének megfizetésével száll át a Megrendelőre.

16.2. A munkaterületen elhelyezett, még be nem épített anyagok őrzéséről főszabály szerint a Vállalkozó gondoskodik a munkaterület visszaadásáig, de a Megrendelő köteles minden tőle elvárható módon biztosítani az ingatlan zárhatóságát, megközelíthetőségét és vagyonvédelmét.

16.3. Ha a Megrendelő a kész munkát jogellenesen nem veszi át, a Vállalkozó jogosult az indokolt őrzési, tárolási és állagmegóvási költségek érvényesítésére, továbbá a még nem kifizetett és nem felhasznált anyagok elszállítására is.

17. Szerződésszegés, kötbér, felfüggesztés, felmondás

17.1. A Vállalkozó a neki felróható késedelem esetén a projekt-specifikus szerződés szerinti késedelmi kötbért fizet. Amennyiben a projekt specifikus szerződésben nem felek nem rögzítik annak mértékét, késedelmi kötbér mértéke a nettó Vállalkozói Díj napi 0,005 ezrelékének megfelelő összeg.

17.2. A Vállalkozó késedelméből eredő kötbérfizetési kötelezettsége nem áll be, ha a késedelem oka megrendelői késedelem, pótmunka, vis maior vagy más, a Vállalkozó érdekkörén kívüli körülmény.

17.3. A Megrendelő fizetési késedelme, adatszolgáltatási vagy együttműködési kötelezettségének súlyos megszegése esetén a Vállalkozó jogosult a munkát felfüggeszteni, majd eredménytelen póthatáridő után a szerződést felmondani, vagy attól elállni, amennyiben a jogi feltételek fennállnak.

17.4. A felek bármelyike jogosult a szerződést azonnali hatállyal megszüntetni a másik fél súlyos szerződésszegése esetén, különösen teljesítmésmegtagadás, tartós fizetési késedelem, jogellenes utasítás kikényszerítése, együttműködés tartós hiánya vagy fizetéseképtelenségi eljárás esetén. Ha a teljesítés valamelyik fél jogszerű elállása, vagy felróható magatartása miatt megghiúsul, az azért felelős fél a vállalkozói díj 10 (tíz) százalékának megfelelő megghiúsulási kötbér fizetésére köteles.

17.5. A késedelmi kötbér összege nem haladhatja meg a megghiúsulási kötbér összegét.

17.6. A szerződés megszűnésekor a felek kötelesek egymással elszámolni; a Vállalkozó jogosult a megszűnésig elvégzett munka, beszerzett és helyszínre szállított anyagok, valamint az indokolt levonulási költség elszámolására.

17.7. Banki finanszírozás esetén a Felek tudomásul veszik, hogy a finanszírozó bank a projekt-specifikus szerződés lényeges módosításához, megszüntetéséhez, felbontásához, a műszaki tartalom jelentős módosításához vagy a finanszírozással érintett jogviszony változásához előzetes banki hozzájárulást írhat elő. A banki hozzájárulás beszerzése a Megrendelő kötelezettsége.

17.8. A banki hozzájárulás esetleges szükségessége nem korlátozza a Vállalkozó jelen ÁSZF-ben, a projekt-specifikus szerződésben vagy jogszabályban biztosított jogait, különösen a fizetési késedelem miatti felfüggesztési, díjkövetelési, elállási, felmondási és elszámolási jogokat.

18. Vis maior

18.1. Vis maiornak minősül minden olyan rendkívüli, elháríthatatlan, a felek érdekkörén kívül eső külső esemény, amely a szerződés teljesítését átmenetileg, vagy tartósan akadályozza. (Különös tekintettel, de nem kizárólag: háború, polgárháború, terrorcselekmény, forradalom, felkelés, zavargás, sztrájk vagy általános munkabeszüntetés, különösen országos vagy ágazati szinten, járvány vagy pandémia, hatósági zárlat, karantén vagy rendkívüli állami korlátozás, természeti katasztrófa, árvíz, földrengés, tűzvész, vihar,

orkán vagy tornádó, villámcsapás, földcsuszamlás vagy omlás, rendkívüli hóhelyzet, jégkár vagy más szélsőséges időjárási esemény, robbanás, háborús vagy katonai mozgósítás, import- vagy exporttilalom, állami vagy hatósági intézkedés miatt bekövetkező anyagihiány, közműszolgáltatás tartós és elháríthatatlan kiesése, országos közlekedési vagy logisztikai blokádnak, előre nem ismert régészeti vagy lőszermegsemmisítési kényszerhelyzet, valamint olyan jogszabályváltozás vagy hatósági tiltás, amely a teljesítést átmenetileg vagy végleg ellehetetleníti.)

18.2. Vis maior esetén az érintett fél köteles a másik felet haladéktalanul értesíteni, és minden ésszerű intézkedést megtenni a károk mérséklésére.

18.3. A vis maior tartamával a teljesítési határidő meghosszabbodik; ha a teljesítés végleg ellehetetlenül, a felek a megszűnés és elszámolás szabályait külön egyeztetik a Ptk. rendelkezései szerint.

18.4. A szokásos, évszaknak megfelelő időjárás önmagában nem vis maior, de lehet technológiai akadály, amely a határidő számítását érinti.

19. Titoktartás, jóhírnév-védelem és kommunikációs fegyelem

19.1. A felek kötelesek a szerződés teljesítése során tudomásukra jutott üzleti, műszaki, árazási és személyes adatokat bizalmasan kezelni, és azokat harmadik személy részére csak jogszabály vagy a másik fél előzetes írásbeli hozzájárulása alapján adhatják át.

19.2. A Vállalkozó, annak közreműködői és alvállalkozói kötelesek a Megrendelővel, a többi közreműködéssel és a beruházással kapcsolatban jóhiszeműen, a jóhírnév sérelme nélkül eljárni; helyszíni konfliktust, problémát vagy műszaki akadályt haladéktalanul a Megrendelő felé kell jelezni, nem pedig harmadik személyek felé kell kommunikálni.

19.3. A titoktartási, jóhírnév-védelmi vagy haladéktalan jelzési kötelezettség megszegése esetén a Megrendelő – ha ezt a projekt-specifikus szerződés külön rögzíti – jogosult arányos összeget visszatartani, illetve a ténylegesen felmerült kárát és egyéb jogkövetkezményeket érvényesíteni a hatályos jog szerint.

19.4. A referencia-fotózás, hirdetőtábla elhelyezése és marketingcélú felhasználás csak a projekt-specifikus szerződésben vagy külön hozzájárulásban rögzített körben megengedett.

20. Felelősségbiztosítás, adatkezelés, vegyes és záró szabályok

20.1. A Vállalkozó kijelenti, hogy rendelkezik a tevékenységéhez előírt kötelező vagy a szerződésben vállalt felelősségbiztosítással, és azt a jogviszony fennállása alatt fenntartja.

20.2. A felek a szerződés teljesítéséhez szükséges személyes adatokat a vonatkozó adatvédelmi szabályok szerint kezelik. A szerződés teljesítése során átadott személyes adat kizárólag a jogviszony teljesítésével összefüggő célból használható fel.

20.3. Ha valamely szerződéses rendelkezés érvénytelen vagy végrehajthatatlan, az nem érinti a szerződés többi részének érvényességét; az érintett kikötés helyébe a jogszabályi rendelkezés, ennek hiányában a felek eredeti gazdasági céljához legközelebb álló értelmezés lép.

20.4. A jogviták rendezésére a magyar jog irányadó. A felek vitáikat elsősorban békés úton kísérik meg rendezni; ennek eredménytelensége esetén a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jár el. Fogyasztó Megrendelővel kötött szerződés esetén a kötelező illetékességi szabályoktól a fogyasztó hátrányára eltérni nem lehet.

20.5. A jelen ÁSZF-ben nem szabályozott kérdésekben különösen a Polgári Törvénykönyv, az építőipari kivitelezési tevékenységre, az e-naplóra, a lakásépítési jótállásra, az építésügyi eljárásokra, a

munkavédelemre, az építési termékekre és az általános forgalmi adóra vonatkozó hatályos jogszabályok irányadók.

21. Jogszabályi háttér – irányadó főbb normák

21.1. A jelen ÁSZF összeállításakor különösen az alábbi, 2026. márciusában hatályos jogforrások szerkezetét vettük figyelembe: 2013. évi V. törvény (Ptk.); 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről; 1997. évi LXXVIII. törvény és a kapcsolódó építésügyi/egyszerű bejelentési szabályok; 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet; 181/2003. (IX. 5.) Korm. rendelet; 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet; 4/2002. (II. 20.) SzCsM–EüM együttes rendelet; valamint az általános forgalmi adóra és a polgári perrendtartásra vonatkozó hatályos szabályok.

21.2. Mivel az építésügyi környezet gyakran változik, a konkrét projekt használata előtt, felek részére indokolt egy ügyvédi vagy jogi megfelelőségi ellenőrzés, különösen fogyasztói szerződés, speciális finanszírozás, támogatás, társasházi beruházás vagy generálkivitelező–alvállalkozó lánc esetén.

21.3. Külön figyelmet igényel minden olyan projekt, amely támogatással, banki finanszírozással, fogyasztóvédelmi szabályok által erősen érintett lakossági megrendeléssel, társasházi környezettel, műemléki vagy helyi védettséggel, illetve speciális technológiával valósul meg; ilyen esetben a projekt-specifikus szerződésben további különös rendelkezések indokoltak.

21.4. A Vállalkozó által alkalmazott mintaszöveg nem helyettesíti az egyedi tényállásra szabott ügyvédi felülvizsgálatot, azonban alkalmas arra, hogy a tipikus kivitelezési kockázatokat és eljárásrendet szerződésesen rendezze.

22. Tervezéshez kapcsolódó együttműködés és termódosítások

22.1. Ha a kivitelezés alapjául szolgáló tervdokumentációt nem a Vállalkozó készítette, a Vállalkozó kizárólag a kivitelezhetőség keretei között, a részére átadott dokumentáció alapján köteles teljesíteni. A terv hibájáért, hiányosságáért vagy ellentmondásáért a Vállalkozó csak annyiban felel, amennyiben az felismerhető volt és arra a Megrendelőt nem figyelmeztette.

22.2. A termódosítások, módosított műszaki igények, megváltozott helyiségprogramok, más műszaki megoldás választása, nyílásméret-változás, gépészeti vagy villamos koncepció módosítása rendszerint pótmunka- és határidőhatással járnak; ezekről a Vállalkozó jogosult külön ajánlatot adni.

22.3. Amennyiben a termódosítás hatósági, tervezői vagy statikai egyeztetést igényel, a kapcsolódó többletidő a teljesítési határidőt módosítja. A tervezői és szakági módosítások költségeit főszabály szerint a Megrendelő viseli, kivéve ha a módosítás oka a Vállalkozó hibás teljesítése.

22.4. A gyártmányterv, üzemi vagy szerelési részletterv elkészítése csak abban a körben a Vállalkozó feladata, amelyre ezt a szerződés vagy az ajánlat kifejezetten tartalmazza.

22.5. A Megrendelő tudomásul veszi, hogy a kivitelezés közbeni változtatások láncreakciószerűen érinthetik a szakági munkákat, sorrendiséget, anyagrendelést és költségvetést is.

23. Megrendelői anyagválasztás és döntési határidők

23.1. Azoknál a termékcsoportoknál, ahol a végleges választást a Megrendelő teszi meg – különösen burkolatok, beltéri ajtók, szaniterek, csaptelepek, világítótestek, kapcsolók, festékszínek, homlokzati színek, díszítőelemek, fogantyúk, kiegészítők –, a Vállalkozó választási határidőt jogosult meghatározni.

23.2. Ha a Megrendelő a választási határidőt elmulasztja, a Vállalkozó jogosult a kivitelezést az érintett munkarészben felfüggeszteni, vagy – ha a szerződés ezt lehetővé teszi – a korábban egyeztetett alapáras termék alkalmazásával teljesíteni.

23.3. A mintakönyvből, bemutatóteremből vagy katalógusból történő kiválasztás nem mentesíti a Megrendelőt annak ellenőrzése alól, hogy a választott termék méretben, készletben, szállítási időben, technikai paraméterben és árban megfelel-e a projekt kereteinek.

23.4. A Megrendelő által közvetlenül rendelt termékek késedelmes, hiányos vagy hibás szállítása nem róható a Vállalkozó terhére. A Vállalkozó az ilyen késedelem miatt felmerülő többletköltséget – ideértve a visszatérési, újrakiszállási, tárolási, újraszervezési költséget – jogosult érvényesíteni.

23.5. A Megrendelő által választott termékekről javasolt írásos jóváhagyási nyilvántartást vezetni, hogy az egyeztetések később egyértelműen rekonstruálhatók legyenek.

24. Készletszint, beszállítói kockázat és beépíthetőség

24.1. A szerződéses ajánlat jellemzően a szerződéskötéskor ismert gyártói, nagykereskedelmi és kiskereskedelmi feltételekre épül. A Vállalkozó nem vállal felelősséget azért, ha egy adott márka, szín, típus vagy méretközben megszűnik, tartósan hiánycikké válik vagy importkorlátozás alá esik.

24.2. Ha a termék elérhetetlenné válik, a Vállalkozó jogosult azzal egyenértékű műszaki megoldást javasolni. Ha a Megrendelő ettől eltérő, drágább vagy hosszabb határidejű terméket kér, az ennek megfelelően módosítja a díjat és határidőt.

24.3. Beépíthetőségi okból a Vállalkozó jogosult a termék beépítését megtagadni, ha az a tervekkel, szabványos kialakítással, gyártói előírással vagy rendeltetésszerű használattal ellentétes lenne.

24.4. A Vállalkozó nem köteles olyan termék átvételére vagy beépítésére, amely sérült, nem azonosítható, nem rendelkezik a szükséges műszaki dokumentációval vagy garanciális háttérrel.

24.5. Az egyedi gyártású vagy egyedi méretre készülő termékek – különösen nyílászárók, bútorok, acélszerkezetek, üvegfalak, lépcsők és egyéb, kifejezetten a Projekt részére gyártott elemek – megrendelése előtt a méretek, műszaki tartalom, anyagválasztás, szín, osztásrend, csomóponti kialakítás és egyéb részlettervek véglegesítése a Megrendelő fokozott együttműködését igényli. Vállalkozó jogosult az ilyen egyedi gyártású termékek beszerzéséhez, megrendeléséhez vagy legyártatásához szükséges ellenértéket, illetve annak előlegként meghatározott részét a Megrendelőtől előzetesen kérni, és a megrendelést csak az ehhez kapcsolódó fizetési kötelezettség teljesítését követően megindítani.

25. Építési napló, dokumentálás és bizonyítás

25.1. A Felek rögzítik, hogy az elektronikus építési napló a kivitelezési folyamat hivatalos dokumentációs eszköze. Az e-naplóban tett bejegyzések, csatolmányok, teljesítésigazolások és észrevételek jelentős bizonyító erővel bírnak.

25.2. A Megrendelő köteles biztosítani, hogy az e-napló megnyitása, készenlétbe helyezése és a szükséges jogosultságok megadása időben megtörténjen. Ennek elmaradása a kivitelezés megkezdését akadályozhatja.

25.3. A Vállalkozó jogosult fényképes, videós vagy más műszaki dokumentációt készíteni a kivitelezésről, különösen az eltakarás előtt álló munkarészekről, a rejtett körülményekről, a hibákról és a készre jelentett állapotról.

25.4. A felek közötti vitában a dokumentált tényállás, e-napló-bejegyzés, helyszíni jegyzőkönyv, fénykép, e-mail vagy aláírt teljesítésigazolás kiemelt jelentőségű. Ezért indokolt minden lényeges változást és döntést írásban rögzíteni.

25.5. A Megrendelő tudomásul veszi, hogy a szóban vagy telefonon adott utasítások félreértésekhez, hibás teljesítéshez vagy elszámolási vitákhoz vezethetnek, ezért a Vállalkozó jogosult az ilyen utasítások írásbeli megerősítését kérni. Jelen ÁSZF szempontjából írásbeli nyilatkozatnak vagy közlésnek minősül különösen az e-mailben, SMS-ben, továbbá a felek által előzetesen elfogadott chat- vagy üzenetküldő alkalmazásokon keresztül megküldött üzenet is, feltéve, hogy annak tartalma, időpontja és feladója utóbb egyértelműen azonosítható.

25.6. Banki finanszírozás esetén a Vállalkozó jogosult a készültségi állapot, helyszínre szállított anyagok, beépített szerkezetek, eltakarásra kerülő munkarészek és teljesített munkafázisok dokumentálására, ideértve fényképes, videós, e-napló vagy jegyzőkönyvi dokumentáció készítését is. E dokumentáció banki, teljesítésigazolási vagy esetleges későbbi bizonyítási célra felhasználható.

25.7. A finanszírozó bank által megbízott értékbecslő, műszaki szakértő vagy más banki közreműködő helyszíni szemléjének megszervezése és egyeztetése elsődlegesen a Megrendelő kötelezettsége. A Vállalkozó az ésszerűen elvárható mértékben együttműködik a szemle lebonyolításában, feltéve hogy az a kivitelezés rendjét, munkabiztonságát és ütemezését aránytalanul nem akadályozza.

26. Műszaki egyenértékűség és eltérések kezelése

26.1. A tervben, ajánlatban, költségvetésben vagy műszaki tartalomban név szerint megjelölt gyártó, márka, típus vagy termékjelölés – eltérő kifejezett kikötés hiányában – főszabály szerint minőségi, műszaki vagy esztétikai kategóriát jelöl.

26.2. Nem minősül hibás vagy hiányos teljesítésnek, ha a megvalósult épület valamely részlete az ajánlatban, költségvetésben vagy műszaki tartalomban szereplő általános megfogalmazástól eltér, azonban az a jóváhagyott terveknek, szakági terveknek, műszaki rajzoknak vagy csomóponti kialakításoknak megfelelően valósult meg.

26.3. Nem minősül hibás vagy hiányos teljesítésnek az sem, ha a Vállalkozó az ajánlatban, költségvetésben vagy műszaki tartalomban megjelölt anyagot, terméket, szerkezetet, berendezést vagy műszaki megoldást azonos rendeltetésű, műszakilag egyenértékű vagy magasabb műszaki színvonalú elemmel helyettesíti, feltéve hogy a helyettesítés a rendeltetészerű használatot, biztonságot, tartósságot, esztétikai szintet vagy az épület műszaki értékét érdemben nem rontja.

26.4. A Megrendelő eltérés észlelése esetén jogosult a Vállalkozótól írásban tájékoztatást kérni az eltérés okáról, műszaki indokairól, valamint a műszaki egyenértékűség fennállásának igazolásáról vagy alátámasztásáról. A Vállalkozó köteles a megkeresést ésszerű határidőn belül megvizsgálni, és a Megrendelő részére a szükséges szakmai tájékoztatást megadni.

26.5. Önmagában az ajánlatban, költségvetésben vagy műszaki tartalomban megjelölt elemtől való eltérés nem minősül szerződésszegésnek, amennyiben a műszaki egyenértékűség vagy a magasabb műszaki színvonal igazolható, illetve amennyiben az eltérés oka az, hogy az adott megoldás az épület jóváhagyott tervei szerint nem volt indokolt, szükséges vagy alkalmazandó.

26.6. A minimális, szakmailag elfogadott méret-, szint-, árnyalat-, struktúra- vagy színeltérés, továbbá a természetes anyagok, például kő, fa, furnér, kerámia, mikrocement, vakolat vagy más természetes hatású termék gyártási, égetési, erezeti, struktúra- és színárnyalatbeli különbsége nem alapoz meg hibás teljesítési kifogást, amennyiben az a szakmai tűrések között marad, vagy az adott anyag természetéből fakad.

26.7. Mintafelület készítése esetén a mintafelület a későbbi teljesítés értelmezési alapja lehet, feltéve hogy a Felek ezt kifejezetten írásban rögzítik.

27. Részteljesítés, használatba adás és korai birtokbaadás

27.1. A Felek megállapodhatnak részteljesítésben, szakaszos átadásban vagy egyes munkarészek korábbi birtokbaadásában. Ilyenkor a birtokba adott rész vonatkozásában a kárveszély és az üzemeltetési felelősség a Megrendelőre száll át.

27.2. Ha a Megrendelő a teljes műszaki átadás-átvétel előtt használatba veszi az épületet vagy annak egy részét, ez nem jelenti automatikusan a hibátlan teljesítés elismerését, de az ebből eredő állagváltozás, sérülés, fokozott takarítási vagy védelmi igény a Megrendelő terhére eshet.

27.3. A korai birtokbaadás, beköltözés, bútorozás vagy párhuzamos saját szakági munka csak a Vállalkozóval egyeztetve történhet, mert ez a befejező munkákat akadályozhatja és garanciális kérdéseket vethet fel.

27.4. Amennyiben a Megrendelő a Vállalkozó előzetes írásbeli hozzájárulása vagy egyeztetés nélkül az építési területet, annak egy részét, illetve az elkészült vagy részben elkészült munkarészeket használatba veszi, birtokba veszi, beköltözik, bútorozást végez, tárgyakat helyez el, vagy saját, illetve harmadik személy szakági munkáját megkezdi, úgy az az érintett munkarész tekintetében a teljesítés elfogadásának, valamint az átadás-átvétel megindulásának, illetve — nyilvánvaló és a használatot nem akadályozó hibák kivételével — a teljesítés szerződésszerűségének elismeréseként értelmezhető. Ilyen esetben a Vállalkozó nem felel azokért a hibákért, sérülésekért, többletköltségekért, késedelmekért vagy garanciális vitákért, amelyek az egyeztetés nélküli használatból, birtokbavételből vagy párhuzamos munkavégzésből erednek.

27.5. A Vállalkozó jogosult az átadott munkarészek tekintetében külön jegyzőkönyvet felvenni, és ezekre külön teljesítésigazolást, valamint részszámlát kiállítani.

27.6. A részleges használatba vételhez kapcsolódó ideiglenes állapotok – pl. be nem szerelt kiegészítők, végleges finombeállítás hiánya – nem minősülnek feltétlenül hibának, ha ezt a Felek rögzítették.

28. Harmadik személyek, párhuzamos vállalkozók, megrendelői szakágak

28.1. Ha a munkaterületen a Vállalkozón kívül más vállalkozó vagy a Megrendelő saját embere is dolgozik, a Megrendelő köteles a munkavégzések összehangolását biztosítani vagy erre koordinátort kijelölni.

28.2. A Vállalkozó nem felel a más vállalkozó által okozott hibáért, késedelemért, újramunkálásért, szennyezésért vagy rongálásért. Az ilyen eseményekből eredő többletköltség a Megrendelőt terheli, aki azt a tényleges károkozóval szemben érvényesítheti.

28.3. A Vállalkozó jogosult megtagadni olyan munkarész átvételét vagy ráépülő szakági munka megkezdését, amelyet más vállalkozó hibásan, dokumentálatlanul vagy előírásellenesen készített el.

28.4. Ha a Megrendelő bizonyos szakágakat maga szervez – például konyha, klíma, riasztó, árnyékolás, bútorgyártás, kertöntözés –, úgy e szakágak késedelme vagy műszaki ütközése a Vállalkozó határidejét és költségeit is érintheti.

28.5. Célszerű a projekt-specifikus szerződésben egyértelműen rögzíteni, mely szakágak tartoznak a Vállalkozó és melyek a Megrendelő felelősségi körébe.

28.6. Amennyiben a Megrendelő a kivitelezés egyes szakágait maga szervezi, a felelősségi határok, a műszaki illeszkedések, valamint az esetleges ütemezési és teljesítési kockázatok átlátható kezelése érdekében javasolt, hogy a Megrendelő saját költségén műszaki ellenőrt alkalmazzon.

29. Időjárási és technológiai korlátok részletes szabályai

29.1. A külső munkák – ideértve alapozás, betonozás, falazás, homlokzati hőszigetelés, vakolás, tetőfedés, külső burkolás, térkövezés, kültéri festés – időjárásfüggő tevékenységek. Ezek elvégzése csak a gyártói és technológiai előírások mellett várható el.

29.2. A Vállalkozó jogosult a munkát átmenetileg leállítani, ha a hőmérséklet, csapadék, páratartalom, szélterhelés vagy más környezeti feltétel a megfelelő minőségben való teljesítést veszélyezteti.

29.3. A technológiai száradási, kötési, pihentetési, szellőztetési vagy terhelési idők a határidő részét képezik; ezen időtartamok nem rövidíthetők le úgy, hogy a minőség vagy tartósság kockázatosá váljon.

29.4. A Megrendelő nem követelheti olyan ütemezés fenntartását, amely a szakmai szabályokkal nyilvánvalóan ellentétes lenne. A Vállalkozó ilyen esetben jogosult az ütemterv módosítására.

29.5. Amennyiben a Vállalkozó téli vagy rendkívüli körülmények közötti technológiát alkalmaz a Megrendelő kérésére, ennek többletköltségét és kockázatait a Felek külön rögzítik.

30. Takarás, védelem, állagmegóvás és takarítás

30.1. A Vállalkozó köteles a már elkészült munkarészeket az ésszerűen elvárható mértékben megóvni, azonban a végső tisztasági és átadási állapotot a párhuzamos munkák, költözés vagy idegen szakágak utólag rontják.

30.2. A Vállalkozó nem felel az átadás után vagy más vállalkozó belépését követően keletkező koszolódásért, karcolásért, sérülésért, kivéve ha azt bizonyíthatóan ő okozta.

30.3. A szerződéses ár eltérő kikötés hiányában építési takarítást tartalmazhat, de nem foglalja magában a teljes körű, költözés előtti finomtakarítást, ablakpolírozást, építés utáni extra takarítást vagy kertészeti rendbetételt.

30.4. A Megrendelő köteles az átadott munkarészeket rendeltetésszerűen használni és megóvni; a nem megfelelő szellőztetés, páraterhelés, fűtetlenség vagy túl korai igénybevétel garanciális problémákat okozhat.

30.5. A Vállalkozó jogosult az átadáskor fényképes állapotdokumentációt készíteni az esetleges későbbi állagviták elkerülése érdekében.

31. Teljesítésigazolás és teljesítési vita kezelése

31.1. A teljesítésigazolás alapja lehet műszaki készültségi fok, tételes felmérés, e-napló-bejegyzés, helyszíni jegyzőkönyv vagy ezek kombinációja.

31.2. A Megrendelő a Vállalkozó teljesítésigazolási kérelmére ésszerű határidőn belül köteles érdemben nyilatkozni. Indokolatlan hallgatás vagy alaptalan elutasítás esetén a Vállalkozó jogosult ismételt felszólítást követően a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján számlát kibocsátani.

31.3. Ha a Felek a teljesítés mértékében vitában állnak, célszerű közös helyszíni jegyzőkönyvet vagy szakértői felmérést készíteni. A vita nem érinti azokat a tételeket, amelyek teljesítése nem vitás.

31.4. A Megrendelő nem tagadhatja meg a részszámla teljes összegének megfizetését olyan csekély értékű kifogás miatt, amely a számlázott teljesítéshez képest elenyésző súlyú; az arányos visszatartás és a hiba külön kezelése ajánlott.

31.5. A vég számla kiállítására a Vállalkozó a szerződésben meghatározott feltételek teljesülésekor jogosult, akkor is, ha az átadás-átvétel során jelentéktelen hibák fennmaradnak.

32. Garanciális bejárás, karbantartás és üzemeltetői kötelezettségek

32.1. A Vállalkozó által beépített rendszerek – különösen gépészeti, villamos, szellőzési, burkolati, faipari vagy acélszerkezeti megoldások – megfelelő működéséhez rendeltetésszerű használat és rendszeres karbantartás szükséges.

32.2. A Megrendelő köteles betartani a kezelési és karbantartási útmutatókat, a szükséges felülvizsgálatokat elvégeztetni, és az ebből származó iratokat megőrizni.

32.3. Az elmaradt karbantartásból fakadó hibákért a Vállalkozó nem felel, ideértve különösen a szilikonok, fugák, mozgó alkatrészek, szűrők, fűtési rendszerek, vízkezelés vagy kültéri faelemek állapotromlását.

32.4. A Vállalkozó jogosult a hibabejelentés kivizsgálásakor ellenőrizni, hogy a bejelentett jelenség rendeltetésszerű használat mellett és a karbantartási kötelezettség teljesítése mellett keletkezett-e.

32.5. A garanciális javítások szervezése során a Megrendelő köteles a Vállalkozó részére hozzáférést biztosítani és az időpont-egyeztetésben együttműködni.

33. Fogyasztói megrendelőkre vonatkozó külön rendelkezések

33.1. Ha a Megrendelő fogyasztónak minősül, a szerződés és az ÁSZF értelmezése során figyelembe kell venni a fogyasztóvédelmi, tisztességtelen szerződési feltételekre, tájékoztatásra és jogérvényesítésre vonatkozó kötelező szabályokat.

33.2. Fogyasztóval kötött szerződésben kerülni kell az olyan kikötéseket, amelyek a bizonyítási terhet indokolatlanul áthárítják, a jogérvényesítést aránytalanul nehezítik, vagy a fogyasztót a kötelező bírósági illetékességi szabályoktól hátrányosan eltérő helyzetbe hozzák.

33.3. Ha a szerződéskötés módja vagy körülménye miatt külön fogyasztói tájékoztatási kötelezettség áll fenn, annak teljesítéséről külön dokumentáltan kell gondoskodni.

33.4. Fogyasztó Megrendelő esetén a kommunikációnak közérthetőnek, átláthatónak és dokumentálnak kell lennie, különösen a díjmelés, pótmunkák, határidőmódosítás és hibakezelés terén.

33.5. A jelen ÁSZF-et fogyasztói szerződés esetén minden egyedi projekt előtt külön megfelelőségi szempontból javasolt felülvizsgálni.

34. Vállalkozó–alvállalkozó lánc esetére alkalmazható külön klauzulák

34.1. Ha a Vállalkozó maga is alvállalkozóként jár el, a szerződésben egyértelműen rögzíteni kell, hogy a Megrendelő által átadott információk, határidők és műszaki egyeztetések milyen csatornán és milyen elsőbbséggel érvényesülnek a generálkivitelezői láncban.

34.2. Alvállalkozói helyzetben indokolt külön szabályozni a munkaterület-hozzáférés, összehangolás, minőség-ellenőrzés, dokumentáció és teljesítésigazolás rendjét.

34.3. Ha a Vállalkozó más fővállalkozó vagy generálkivitelező alá dolgozik, nem viseli annak a késedelmét vagy hibáját, kivéve ha azt saját hibája is okozza.

34.4. A lánc tartozás, teljesítésigazolási késedelem és más közreműködő mulasztása elleni védelem érdekében célszerű a fizetési biztosítékokat, visszatartásokat és teljesítésigazolási határidőket a projekt-specifikus szerződésben részletesen meghatározni.

34.5. E fejezet rendelkezései minta-jellegűek; alvállalkozói szerződés esetén külön, erre szabott változat készítése indokolt.

35. Mellékletek és ajánlott projekt-specifikus kitöltendő pontok

35.1. A rövidített projekt-specifikus szerződéshez javasolt mellékletek: ajánlat; tervjegyzék; kapcsolattartói lista; fizetési ütemezés; kizárások listája; anyagválasztási határidők; esetleges referencia-hozzájárulás; külön adatkezelési tájékoztató; banki finanszírozás esetén banki költségvetési adatlap, forrásösszetételi kimutatás, banki részfolyósításhoz igazított készülségi ütemezés és szükség szerint technológiai megfeleltetési melléklet.

35.2. A projekt-specifikus szerződésben célszerű üresen, kitöltendő adattal szerepeltetni: a pontos ingatlanadatot, műszaki tartalmat, kivitelezési készülségi fokot, kizárásokat, fizetési ütemeket, kötbérmértéket, kapcsolattartókat, birtokbaadás dátumát és a speciális technológiai feltételeket.

35.3. A kiválasztott technológiához – például könnyűacél-vázás, monolit vasbeton, falazott, előregyártott vagy hibrid rendszer – igazodó külön műszaki mellékletek alkalmazása erősen ajánlott.

35.4 Speciális vagy nem hagyományos építési technológia – különösen könnyűacél-vázás, előregyártott, favázás, moduláris vagy hibrid építési rendszer – esetén banki finanszírozás mellett javasolt olyan technológiai megfeleltetési melléklet alkalmazása, amely bemutatja, hogy a banki költségvetési adatlap hagyományos munkanemei milyen műszaki tartalomnak felelnek meg az alkalmazott technológiában.

35.5. A jelen ÁSZF célja a fő jogi-eljárési keretek meghatározása; a pontos műszaki tartalmat mindig a mellékletekben kell konkretizálni.

35.6. Az ÁSZF és a projekt-specifikus szerződés együttes használata akkor a leghatékonyabb, ha a felek az ajánlat és a kizárások listáját is minden esetben tételesen áttekintik és aláírják.