

Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége



ÉVOSZ

**AJÁNLÁSOK  
AZ ÉPÜLETEK  
KIVITELEZÉSÉNEK  
SZERZŐDÉSKÖTÉSÉHEZ  
ÉS MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ**

**MÁSODIK, ÁTDOLGOZOTT KIADÁS**

**2023**

**AJÁNLÁSOK  
AZ ÉPÜLETEK  
KIVITELEZÉSÉNEK  
SZERZŐDÉSKÖTÉSÉHEZ  
ÉS MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ**

**MÁSODIK, ÁTDOLGOZOTT KIADÁS**

Az első kiadás megjelenését támogatta:

HUNÉP Universal Építőipari Zrt.

IMOLA Konstrukt Kft.

KÉSZ Építő Zrt.

LAKI Épületszobrász Zrt.

Magyar Építő Zrt.

MARKET Építő Zrt.

STRABAG MML Kft.

West Hungária Bau Kft.

ZÁÉV Építőipari Zrt.

Az első kiadás szerzői:

Dormán József

Dr. Egri Péter

Gönczöl Péter

Dr. Marton Pál

Mezei József

Peterka Attila

Dr. Rákosi Tímea

Sebők Tibor

Wéber László

Az átdolgozást végezte és szerkesztette:

Kemény Péter

Wéber László

Lektorok:

Koji László

Dr. Varga Katalin

Dr. Sándor Péter

ISBN 978-963-513-257-7

Kiadja az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége (ÉVOSZ)

Felelős kiadó: Koji László elnök

Kiadvány az Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft. gondozásában jelent meg.

Felelős vezető: Mohr László ügyvezető igazgató

Kiadói szerkesztő: Karácsony Tiborné kiadóvezető

Azonossági szám: 10/2023

Nyomdai előkészítés: WOW Stúdió Kft.

Nyomdai munkák: VIRTUÓZ Kft.

Felelős vezető: Tolonics Gergely

# Tartalomjegyzék

<b>Bevezetés</b> .....	9
<b>A szerződés</b> .....	11
<b>Alternatív megoldások integrálása az építési feladatokba</b> .....	14
1. Fogalma és jellemzői.....	14
2. Az alternatívák fajtái.....	14
3. Előnyök-hátrányok.....	15
4. Az alternatívák költségmegtakarításainak felosztása.....	16
5. Az alternatív megoldások tudásanyagának védelme.....	16
6. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	17
<b>Alvállalkozók</b> .....	18
1. Fogalma és jellemzői.....	18
2. Alvállalkozók a közbeszerzésben.....	19
3. Előnyök-hátrányok.....	20
4. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	21
<b>Az átadás-átvételi eljárás</b> .....	22
1. Fogalma és jellemzői.....	22
2. Előnyök-hátrányok.....	24
3. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	25
<b>Bírósági kikötés</b> .....	26
1. Fogalma és jellemzői.....	26
2. Rendes bíróság.....	26
3. Választottbíróság.....	26
4. Előnyök-hátrányok.....	27
5. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	28
<b>Biztosítékok, garanciák</b> .....	29
1. Fogalma és jellemzői.....	29
1.1. Formai szempontból.....	29
1.2. Tartalmi szempontból – vagyis attól függően, hogy az adott biztosíték milyen követelés biztosítására vonatkozóan nyújt fedezetet.....	29
2. A biztosítékok jellemzői.....	29
3. Előnyök-hátrányok.....	30
4. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	31
<b>Előleg</b> .....	32
1. Fogalma és jellemzői.....	32
2. Előleg a közbeszerzésben.....	32
3. Előnyök-hátrányok.....	33
4. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	33
<b>Fizetési biztosítékok</b> .....	34
1. Fogalma és jellemzői.....	34
2. A kivitelező vállalkozó részére jogszabályban rögzített fizetési biztosítékok.....	34
2.1. Az építetőnek rendelkeznie kell a kivitelezési tevékenység ellenértékével.....	34

2.2. Fedezetkezelő.....	34
2.3. Az átadási dokumentáció, valamint az építési terület visszatartása és az e-napló lezárása megtagadása lehetősége .....	35
3. Felfüggesztés .....	36
4. A kivitelezési szerződésekbe beépíteni javasolt fizetési biztosítékok .....	36
4.1. Előleg, mint fizetési biztosíték.....	36
4.2. Megbizonyosodás arról, hogy az építető a kivitelezés teljes időtartama alatt rendelkezik a kivitelezés ellenértékével .....	36
4.3. Jelzálog és építményi jog.....	37
4.4. A munkavégzés felfüggesztésének lehetősége .....	38
5. Előnyök-hátrányok.....	39
6. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	39
<b>FIDIC szerződéses ajánlások .....</b>	<b>40</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	40
2. Főbb szabályai .....	40
3. Előnye, hátránya .....	41
4. Vonatkozó jogszabályok.....	41
<b>Fizetési és számlázási szabályok .....</b>	<b>42</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	42
2. Szabályok a közbeszerzésben.....	42
3. Főbb szabályok az ÁFA-törvény alapján .....	43
4. Fizetési határidő a Ptk. szerint .....	43
5. Előnyök-hátrányok.....	44
6. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	44
<b>Jogszabályváltozások hatása a kivitelezési szerződésekre.....</b>	<b>45</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	45
2. Előnyök-hátrányok.....	46
3. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	46
<b>Kivitelezéssel kapcsolatos biztosítások .....</b>	<b>47</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	47
2. Jellemző biztosítások az építőiparban .....	47
2.1. Tervező, illetve kivitelező felelősségbiztosítása .....	47
2.2. Kötelező biztosítás a bejelentéssel érintett lakóépület tekintetében .....	47
2.3. Egyéb biztosítások.....	48
3. Előnyök-hátrányok.....	48
4. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	49
<b>Kooperációs értekezletek rendje, dokumentálása .....</b>	<b>50</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	50
2. Előnyök-hátrányok.....	51
3. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	51
<b>Költségvetések, költségvetési kiírások.....</b>	<b>52</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	52
2. Előnyök-hátrányok.....	54
3. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	54
<b>Kötbér.....</b>	<b>55</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	55
2. Kötbérfajták .....	56

2.1. Késedelmi kötbér .....	56
2.2. Meghiúsulási kötbér .....	56
2.3. Hibás teljesítési kötbér .....	56
3. A kötbér mértéke .....	56
4. Előnyök-hátrányok .....	57
5. Vonatkozó főbb jogszabályok .....	57
<b>Mentesülés a szerződésszegés következményei alól – vis maior</b> .....	<b>58</b>
1. Fogalma és jellemzői .....	58
1.1. A szerződésszegő fél ellenőrzési körén kívüli körülmény .....	58
1.2. Előre nem láthatóság .....	58
1.3. Nem volt elvárható, hogy a fél a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa .....	59
2. Események dokumentálása .....	59
3. A károsult közrehatása .....	59
4. Előnyök-hátrányok .....	60
5. Vonatkozó főbb jogszabályok .....	60
<b>Mérföldkövek</b> .....	<b>61</b>
1. Fogalma és jellemzői .....	61
2. A mérföldkövek funkciója .....	61
3. A mérföldkövek műszaki tartalmának megfogalmazása .....	62
4. Előnyök-hátrányok .....	63
5. Vonatkozó főbb jogszabályok .....	63
<b>Műszaki tartalomhoz rendelt minőségi követelmények megfogalmazása</b> .....	<b>64</b>
1. Fogalma és jellemzői .....	64
2. Előnyök-hátrányok .....	65
3. Vonatkozó főbb jogszabályok .....	66
<b>Mintavételi és minősítési terv a kivitelezési szerződésben</b> .....	<b>67</b>
1. Fogalma és jellemzői .....	67
2. Előnyök – hátrányok .....	68
3. Főbb jogszabályok .....	68
<b>„Mintáztatás” – A megrendelőnek az anyagokra, szerkezetekre vonatkozó jóváhagyásai és ellenőrzései</b> .....	<b>69</b>
1. Fogalma és jellemzői .....	69
2. Közbeszerzési eljárásban irányadó speciális szabályok .....	70
3. Előnyök-hátrányok .....	71
4. Vonatkozó főbb jogszabályok .....	71
<b>Munkahelyi biztonság, munkavédelem</b> .....	<b>72</b>
1. Fogalma és jellemzői .....	72
2. Előnyök-hátrányok .....	73
3. Vonatkozó főbb jogszabályok .....	73
<b>Műszaki egyenértékűség</b> .....	<b>74</b>
1. Fogalma és jellemzői .....	74
2. Előnyök-hátrányok .....	75
3. Vonatkozó főbb jogszabályok .....	75
<b>A műszaki tartalom</b> .....	<b>76</b>
1. Fogalma és jellemzői .....	76
2. A Felek megállapodása a műszaki tartalom kialakításában .....	76

3. Előnyök-hátrányok.....	78
4. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	78
<b>Szavatosság, jótállás .....</b>	<b>79</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	79
2. Kellékszavatosság.....	79
3. Jótállás .....	81
4. Kártérítés.....	83
5. Jótállási kötelezettség az építőiparban .....	83
6. Előnyök-hátrányok.....	84
7. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	85
<b>Szerver alapú dokumentáció-kezelés .....</b>	<b>86</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	86
2. Technológia .....	86
3. Előnyök-hátrányok.....	87
4. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	88
<b>Szerződés megszüntetése .....</b>	<b>89</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	89
1.1. Megszüntetés a felek megállapodása alapján .....	89
1.2. Megszüntetés egyoldalú jognyilatkozattal.....	89
2. Speciális elállási jogok kivitelezési szerződés esetén .....	90
3. Előnyök-hátrányok.....	91
4. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	91
<b>Szerződések nyelve.....</b>	<b>92</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	92
2. Előnyök-hátrányok.....	92
3. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	92
<b>Tartalékkeret felhasználásnak szabályai .....</b>	<b>93</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	93
1.1. Tartalékkeret a közbeszerzésben .....	93
1.2. Tartalékkeret egyéb szerződésekben .....	93
2. Előnyök-hátrányok.....	94
3. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	94
<b>Teljesítés .....</b>	<b>95</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	95
a) Műszaki átadás-átvétel .....	95
b) Használatbavételi engedély .....	96
c) Kivitelezés, munkaterület birtokbaadása.....	97
2. Előnyök-hátrányok.....	97
3. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	97
<b>Teljesítésgazdolási Szakértő Szerv .....</b>	<b>98</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	98
2. Előnyök-hátrányok.....	99
3. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	100
<b>Vállalkozó teljességi nyilatkozata .....</b>	<b>101</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	101
2. A teljességi nyilatkozat tartalma .....	102
3. Előnyök-hátrányok.....	102
4. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	102

<b>Tervezési feladatok a kivitelezési szerződésben</b> .....	103
1. Fogalma és jellemzői.....	103
2. Tervezési feladatok fajtái.....	103
2.1. Gyártmánytervezés.....	103
2.2. A kiviteli tervezés.....	104
2.3. A design and build.....	104
3. Tervezési feladatok kockázatai.....	104
4. Előnyök-hátrányok.....	105
5. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	105
<b>Többletmunka és a pótmunka</b> .....	107
1. Fogalma és jellemzői.....	107
2. Pótmunka-többletmunka dokumentálása.....	109
3. Előnyök-hátrányok.....	110
4. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	110
<b>Ütemtervek, mint a kivitelezési szerződések fontos mellékletei</b> .....	111
1. Fogalma és jellemzői.....	111
2. Az ütemtervek, mint az építési szerződések elválaszthatatlan részei.....	111
a) A munkafolyamatok és azok kapacitás-, valamint időigénye.....	111
b) A munkafolyamatok időbeli és térbeni lefutása.....	111
c) A munkafolyamatok kapcsolatai.....	111
3. Az ütemtervekben bemutatható kockázati elemek.....	112
a) A munkaterület átadásának határideje.....	112
b) Adatszolgáltatások határidőinek rögzítése.....	112
c) Közbenső határidők megadása.....	112
d) A kritikus úton lévő folyamatok ábrázolása.....	112
e) Az átadás-átvétel folyamatának pontos ábrázolása.....	112
4. Előnyök-hátrányok.....	113
5. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	113
<b>Változáskezelés, változáskövetés</b> .....	114
1. Fogalma és jellemzői.....	114
2. Szerződésmódosítások általában.....	115
3. Előnyök-hátrányok.....	117
4. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	117
<b>Végszámla</b> .....	118
1. Fogalma és jellemzői.....	118
2. A kivitelező jogai a végszámla kiegyenlítése kapcsán.....	118
3. Előnyök-hátrányok.....	119
4. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	119
<b>Vitarendezés, irányadó jog</b> .....	120
1. Fogalma és jellemzői.....	120
1.1. Irányadó jog.....	120
1.2. Alternatív vitarendezés.....	121
2. Előnyök-hátrányok.....	122
3. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	122
<b>A SZÖVEGBEN HASZNÁLT RÖVIDÍTÉSEK</b> .....	123



*„Ha valaki egyedül álmodik, az csak egy álom.  
Ha sokan álmodnak együtt, az egy új valóság kezdete.”*  
Friedensreich Regentag Dunkelbunt Hundertwasser

Ahogy az a korszakalkotó építész Hundertwasser megfogalmazta, egyedül, elszigetelten az ember nehezen tud változtatni a környezetén, elhatározásai megvalósulatlanul maradnak. Ha az építési vállalkozási szerződések résztvevői azonos gondolatok mentén próbálnak egymással szerződéseket kötni és a nehéz, gyakran kockázatos feladatokat megoldani, akkor biztosak lehetünk abban, hogy egy jobb körülmények között dolgozó építőipar a XXI. század új kihívásaira megfelelő válaszokat ad. A vállalkozási feltételek javulása jelentős szempont a több évezredes múlttal rendelkező iparág hosszútávú fenntarthatóságának.

Ennek a közös gondolkodásnak szellemében készült kiadványunk.

*Gönczöl Péter*

# Bevezetés

Az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége (ÉVOSZ) az építőipari szakemberek elvárásának tett eleget 2018 őszén, amikor szakmai szövetségként a szakmagyakorlók széles köre rendelkezésére bocsájtotta az épületek kivitelezésének szerződéskötéséhez és megvalósításához készített kiadványát, melynek aktualizált és bővített változatát adjuk most közre. Az összeállítás elsősorban az épületek kivitelezési szerződéseinek megkötéséhez javasol szempontokat, megfogalmazásokat, ugyanakkor nem nélkülözi a teljesítés időszakában is hasznosítható ajánlásokat sem.

Az átdolgozott kiadványunk célja, hogy segítse az épületek építési folyamatában részt vevők – a megrendelő, a tervező és a kivitelező szervezetek – közötti kiegyensúlyozott szerződéses és munkakapcsolat kialakítását. Meggyőződésünk, hogy a létesítmények sikeres megvalósításának egyik alapvető záloga a közreműködő felek érdekeinek minél inkább megfelelő kivitelezési szerződés, aminek keretei között a felek elsősorban a létrehozandó műre koncentrálnak. A hazai építési piac viszonyai között a szerződéseket egyenrangú felek kötik, egyező és szabad akaratukból, minden olyan kérdésre kiterjedően, amelyeket bármelyik fél lényegesnek minősít. Az így létrejött szerződés megfelelő kereteket szab a közreműködők tevékenységéhez, illetve konstruktív és felelős együttműködést kíván meg a felektől a teljesítés időszakában.

A létesítmények kivitelezését, az együttműködést támogatjuk ezzel az összeállítással, amely javaslatokat, ajánlásokat tartalmaz. Ezek általános megfogalmazások, miközben minden épület, építmény egyedi mű. Ennek megfelelően más és más összefüggésrendszerben lehet a leírtakat alkalmazni az egyes szerződéskötési, illetve kivitelezési folyamatokban. Ehhez nem nélkülözhető a felelős szaktudással, jogi ismeretekkel rendelkező szakemberek közreműködése a szerződéses tárgyalások során. Erre figyelemmel javasoljuk használni ezt a kiadványt, amely szócikkek köré csoportosítva foglalkozik azokkal a szerződéses és kivitelezési kérdésekkel, amelyek jellemzőek az épületek megvalósítása során. A szócikkek felépítése egységes: a fogalom-meghatározást követi a részletes tartalmi kifejtés, majd az előnyök és hátrányok összefoglalása után a vonatkozó jogszabályok felsorolása zárja a leírásokat.

Az itt említett jogszabályok, azok keretei kitöltésének lehetőségei, a jogilag nem szabályozott, de a szakmagyakorlás általános szabályai szerint kialakult rend áttekintése sok kis- és középvállalkozás számára új szempontokat, rendszerezett ismereteket jelenthet, ugyanakkor úgy véljük, hogy a nagyvállalatok is találhatnak benne releváns megfogalmazásokat. A szócikkek megfogalmazása során figyelmet fordítottunk arra, hogy azok alkalmazása ne sértse a versenykorlátozás tilalmáról szóló előírásokat. A kiadványt az építőipari szakmában nagy gyakorlattal rendelkező szakemberek írták és lektorálták. Nevükben is kérjük, hogy a felhasználás során szerzett tapasztalataikat osszák meg az ajánlást kiadó ÉVOSZ szervezetével. A kiadványt a jogszabályváltozások figyelembevételével időről-időre aktualizálni tervezzük. Reméljük, hogy ezzel az összeállítással hozzá tudunk járulni ahhoz, hogy a beruházási, építőipari folyamatokban résztvevőkre mindinkább a kiegyensúlyozott szerződéses viszony legyen jellemző, a teljesítés időszakában általában elkerülhetetlen szakmai viták partneri keretek között maradjanak.



# A szerződés

A Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. tv.) Hatodik könyve taglalja részletesen a Kötelmi jogot:

„A kötelelem kötelezettség a szolgáltatás teljesítésére, és jogosultság a szolgáltatás teljesítésének követelésére. [6:1.§ (1)]

„A szerződés a felek kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozata, amelyből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére, és jogosultság a szolgáltatás követelésére.” (6:58 §)

„A szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges és a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodás szükséges. .... (6:63 § (2))

Mindezek alapján készült a következő ajánlás, a fogalmak ABC sorrendjében, mely egyaránt alkalmazható a magánberuházások, és (megfelelő eltéréssel) a közösségi beruházások esetén. Már figyelembe vettük az állami építési beruházások rendjéről szóló, 2023. októberében elfogadott 2023. évi LXIX. törvényt is; amely részletesen meghatározza a törvény hatálya alá tartozó beruházások esetében a kivitelezői szerződés kötelező tartalmi elemeit, továbbá rögzíti, hogy a beruházások kivitelezésére irányuló szerződéseket a minisztérium (ÉKM) honlapján közzétett szerződésminták alkalmazásával kell megkötni [lásd 46.§ (1) – (3)].

Az előzőeknek megfelelően az állami építési beruházások esetében a kivitelezési szerződés – az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben foglaltakon kívül – kötelezően tartalmazza:

1. a beruházás mérföldköveinek meghatározását,
2. a műszaki tartalom meghatározásának módját és a műszaki tartalom megváltoztatásának, így különösen a pótmunka elrendelésének szabályait, módját,
3. a nyertes ajánlat alapján az alkalmazott építőipari rezsiorádját,
4. a kivitelezés közben felmerült, műszakilag egyenértékű kiváltás elfogadásának rendjét,
5. a vállalkozói díj módosításának és a többletköltség igény kezelésének feltételeit, beleértve az építőanyagár – változások kezelését, a pótmunka díjazását, valamint azokat az eseteket, amikor a kivitelező többletdíjazásra nem jogosult,
6. az igényelhető előleg mértékét, az igénylés feltételeit, és annak teljesítésének szabályait,
7. a felek közötti feladat-, felelősség és kockázatmegosztás szabályozását
8. a kivitelezés végzésére vonatkozó általános szabályokat,
9. a beruházás egyéb résztvevőivel való együttműködés részletes szabályait,
10. a teljesítés igazolására, a műszaki átadás-átvételre vonatkozó szabályokat,
11. a hibás teljesítésre, szavatosságra és jótállásra vonatkozó szabályokat,
12. a szerződéses szankciókat, és kötbért,
13. a felelősségbiztosításra vonatkozó rendelkezéseket,
14. a vis maiorra és előre nem láthatóságra vonatkozó rendelkezéseket,
15. a szellemi alkotásokra, a tervfelhasználásra, a projektkommunikációra, és a titoktartásra vonatkozó rendelkezéseket,

16. az alvállalkozók igénybevételére vonatkozó szabályokat és annak szerződésbeli rögzítését, hogy a kivitelező a teljesítés során köteles az igénybe vett alvállalkozókról és azok díjáról az építetót haladéktalanul tájékoztatni, oly módon, hogy a fővállalkozói díjjal összevethető legyen,
17. az igénykezelési szabályozást és szerződéses vitarendezési eljárásokat,
18. a szerződés megszűnésének esetköreit.

Az ajánlatkérő és az ajánlattevő megállapodhat további egyedi szerződéses feltételekben, amennyiben azok nem ellentétesek az előzőekben ismertetett rendelkezésekkel, vagy nem irányulnak azok megkerülésére. (46.§ (4))

A jogszabályok alkotta beruházási folyamatok három alapvető lehetőséget jelentenek az építés, és így a szerződés tartalmában, formájában:

- Design & Build – a megrendelő a „vágyait”, elképzeléseit, követelményeit fogalmazza meg. Mind a koncepció terv, mind az engedélyes és kiviteli terv készítésének, az engedélyes beszerzésének feladata a vállalkozóé. Ennek alapján a teljes megvalósítás, használatba vétel, szavatossági, illetve garanciális javítások is egyetlen szerződés keretében valósulnak meg erős, vagy alkalmi megrendelői ellenőrzés mellett. Itt a vállalkozónak mind a formában, mind a technológiában, mind az anyagokban szabad keze van. Az egyes fázisok megrendelői jóváhagyását a szerződésben kell szabályozni.
- A megvalósítás építési engedélyezési, vagy ennek alapján készült tender dokumentáció, vagy ún. megrendelői jóváhagyási terv szerint valósul meg. Itt már adottak a műszaki terveken a főbb paraméterek, alaprajzok, adott az építési engedély, de a kiviteli tervek elkészítése és a megvalósítás a vállalkozó feladata, aki nagyobb szabadságokkal választhatja meg a technológiát, anyagokat, műszaki kérdéseket.
- A megrendelő által készített (készítettett) részletes kiviteli terv, és költségvetés alapján jön létre a szerződés. Ebben a konstrukcióban az adott részletes, tételes költségvetést kell beárazni, de sok esetben adhat vállalkozó eltérő alternatív ajánlatot, vagy kezdeményezhet eltéréseket az esetleges tárgyalások során.

Fontos ugyanakkor szem előtt tartani azt, hogy amennyiben a beruházás közbeszerzési eljárás útján valósul meg, akkor annak speciális szabályai miatt a legkisebb eltérés akár érvénytelen ajánlatot is eredményezhet. Állami magasépítési beruházások esetén csak ez a változat lehetséges.

Fontos felhívni a figyelmet az építési és közlekedési miniszter által későbbiekben meghatározandó Tervezői Szolgáltatások Rendszerére, illetve az Építési Beruházási Folyamatok Rendszerére. Definícióik szerint

- az előbbi a beruházások tervezési folyamatának és résztvevőinek, azok feladatainak, egymáshoz való viszonyának, felelősségi körének, valamint a tervezési szolgáltatások fázisainak, feladatainak és ajánlott díjazásának meghatározására irányuló szabályrendszer,
- az utóbbi az építési beruházások és megvalósítási szakaszai, valamint a megvalósítást követő üzemeltetési szakasz folyamatának és résztvevőinek, azok feladatainak, képesítéseinek, összeférhetetlenségének, egymáshoz való viszonyának, felelősségi körének meghatározására irányuló szabályrendszer.

Megjegyezzük, hogy a már említett, az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény 2023. november 8-i hatálybalépését követően várhatóan több, ezen területet érintő más jogszabály módosítása várható, ezért javasoljuk ennek a jogalkotási folyamatnak a nyomonkövetését.

# Alternatív megoldások integrálása az építési feladatokba

## 1. Fogalma és jellemzői

Az építési kivitelezési pályázatok során egyre gyakrabban fordul elő, hogy a végző megállapodott ár és műszaki tartalom a vállalkozók által kidolgozott alternatív megoldásokat tartalmaz. Az alternatívák alkalmazása általában a kivitelezési költségek csökkentését célozza, de előfordulhat számos más ok is, mint pl. a gyorsabb kivitelezés, vagy méretproblémák, vagy beszerzési nehézségek stb. Az alternatívákat általában a kivitelezők javasolják és dolgozzák ki a versenypozíciójuk javítása érdekében, azonban néha előfordul, hogy a megrendelők tesznek javaslatokat a kivitelezők felé alternatív megoldások beárazására.

Jogi szempontból az ilyen jellegű megoldások ún. vagylagos szolgáltatásnak minősülhetnek. Ilyen megoldások esetén a feleknek célszerű kikötni a szerződésben, hogy melyik fél (megrendelő vagy kivitelező) jogosult arról dönteni, hogy az alternatív megoldások közül melyiket kivitelezzék. Ennek hiányában a Ptk. lesz irányadó, amely kimondja, hogy ha a kötelezettség több szolgáltatás közül bármelyikkel teljesíthető, a választás joga a kötelezettet (kivitelezőt) illeti. A Ptk. azt is rögzíti, hogy amennyiben a jogosultat (megrendelő) illeti meg a választás joga, és a választással késedelembe esik, a választás joga a kötelezettre, vagyis a kivitelezőre száll át. Megjegyezzük, hogy a szerződésekben általában a megrendelő döntési hatásköre kerül rögzítésre.

Nyilvánvaló, hogy amennyiben a vagylagos szolgáltatások közül valamelyiknek a teljesítése lehetetlenné válik, a szerződés a többi szolgáltatásra (vagyis a fennmaradó alternatívákra) korlátozódik. Ha viszont a szolgáltatás lehetetlenné válásáért a választásra nem jogosult fél a felelős, a másik fél választása szerint a lehetséges szolgáltatást kell teljesíteni vagy a szolgáltatás lehetetlenné válásának jogkövetkezményeit kell alkalmazni – ekkor tehát a jogosult dönthet úgy, hogy nem kéri a fennmaradt, lehetséges alternatívát, helyette inkább a lehetetlenülés szabályait szeretné alkalmazni (vagyis lényegében kártérítést érvényesít).

Az alternatív műszaki megoldások integrálása az építési vállalkozásokba előnyöket (pl. költségmegtakarítás, a teljesítési határidő rövidítése stb.) és kockázatokat egyaránt magával hozhat (alternatívák megvalósításának egyéb következményei a tervre stb.).

## 2. Az alternatívák fajtái

### **Gyártmány, termék alternatívák:**

A leggyakoribb és legegyszerűbb kivitelezői alternatíva a betervezett anyagok és felszerelések típusának, gyártmányának alternatívájával történő kiváltása. A leg-

egyszerűbb, ha a beépítendő típus helyett pontosan megadjuk a javasolt más gyártmány adatait. De előfordulhat olyan megoldás is, hogy csak azon gyártmányok összefoglalását adjuk meg, amelyekből választani lehet a műszaki paraméterek azonos szinten tartása mellett. A gyártmányalternatívák felajánlásakor nem szabad elfelejteni felhívni a megrendelő figyelmét arra, hogy azok azonos, vagy más műszaki tartalmú megoldást jelentenek, hiszen ennek a kivitelezés más részére is kihatása lehet.

#### **Alternatív műszaki megoldások:**

A kivitelezők az építési költségek csökkentése érdekében szívesen élnek a felhalmozott tapasztalatukból származó alternatív megoldások felajánlásával, melyből versenyelőnyt szeretnének kovácsolni. Előfordulhat, hogy emiatt ezeket a megoldásokat nem kidolgozottan, kellő részletezettséggel tárják a megrendelő elé, hogy versenytársaik számára ezen megoldás ne legyen hozzáférhető. Ilyen esetekben a megrendelőnek kellő körültekintéssel kell eljárnia és meg kell ismernie az adott műszaki megoldás lényegét, hogy megalapozott döntést tudjon hozni annak érdekében, hogy melyik megoldást kívánja a kivitelezővel megvalósíttatni.

#### **Alternatív technológiai megoldások:**

Az építési technológia fejlődésének egyik mozgatóereje, hogy a vállalatok versenyképesebbek legyenek a piacon. Ezek a fejlesztések teszik lehetővé a korábban nem megoldható feladatok végrehajtását vagy költséges, időigényes munkák gyorsabb, olcsóbb megvalósítását. Ezen technológiai fejlődés jelentkezik a megajánlott alternatív megoldásokban fejlettebb, jobb megoldásokat kínálva az építők számára.

### **3. Előnyök-hátrányok**

#### **Tervezési kockázatok:**

Fontos szem előtt tartani, hogy a megajánlott alternatívák megvalósítása sokszor termódosításokkal, akár az építési engedély módosításával is járhat, és ennek idő-, valamint költségkihatásait figyelembe kell venni az ajánlat készítésénél. Sok esetben – amennyiben az alternatíva megvalósítása jelentős áttervezési munkával járna – az áttervezéssel a megtakarítható költségek jelentős része elveszhet, így a javaslat gazdasági előnyei elenyészhetnek.

#### **Szerződéses kockázat:**

A szerződéskötést megelőző tárgyalások során megajánlott alternatívákat feltétlenül rögzíteni kell a szerződés műszaki tartalmában is. A kockázat még ebben az esetben is fennáll, hogy tervezési vagy egyéb szempontból a megoldás elutasításra kerül. A szerződésben való rögzítés annál bonyolultabb, minél összetettebb alternatíváról van szó. A gyártmányok, termékek változtatása egyszerűen rögzíthető, műszaki vagy technológiai módosításokat már részletes leírásokkal, tervekkel javasolt alátámasztani.

Célszerű a szerződésben azt rögzíteni, hogy az adott alternatíváról a választásra jogosult fél legkésőbb milyen határidőn belül kell, hogy döntsön. Ez azért fontos, hogy egy ilyen döntés késedelme ne hátráltassa a teljesítés menetét és



lényeges azért is, mivel a határidő lejárta után a Ptk. szerint a felek választási joga megfordul (lásd az 1. pontot).

Célszerű a bonyolultabb alternatívák alkalmazhatóságáról előzetesen megismerni a tervezők véleményét. Amennyiben az alternatíva nem kerül a szerződésben rögzítésre – és eltérésre a szerződés más rendelkezése sem ad lehetőséget –, annak megvalósítására csak akkor kötelezhető a fél, ha ebben a felek szerződésmódosítás útján megállapodnak. Ellenkező esetben a kivitelezőnek az eredeti műszaki tartalmat kell megvalósítani.

Mivel általában a szerződés mellékletét képezi a tételes, részletes költségvetés, az eredeti műszaki tartalomtól eltérő műszaki tartalmat is szükséges a szerződés mellékletén átvezetni. Ha ennek eredményeképpen a kivitelezés ellenértéke is változik, azt is rögzíteni kell a szerződés módosításában.

#### **4. Az alternatívák költségmegtakarításainak felosztása**

Mindig kérdéses, hogy a felajánlott alternatívák megtakarításait ki kell, hogy élvezze?

Ez leginkább attól függ, hogy mikor kerül felajánlásra az alternatíva. Amennyiben az ajánlati szakaszban, akkor a vállalkozás a piaci helyzetének erősítésére használhatja fel a keletkező előnyöket és dönthet úgy, hogy a nagyobb részt átengedi a megrendelőnek.

Amennyiben az új megoldás már a kivitelezési fázisban lesz bevezetve úgy a keletkező előnyökből javasolt nagyobb részben a vállalkozói oldal részesüljön, hiszen ő a javaslat kidolgozója, ő fekteti be eddigi tapasztalatait, a megrendelő csak haszonélvezője a vállalkozói tudásnak. Ebben az esetben azonban figyelemmel kell lenni a megrendelői ösztönzésre, hiszen, ha nincs anyagi/gazdasági eredmény, akkor nehéz az új megoldás elfogadtatása.

Az állami gazdálkodás szigorúsága, illetve merevsége miatt közbeszerzések esetében eredménymegosztás általában nem lehetséges; az új alternatívát a vállalkozó árazhatja be, és ennek ismeretében, valamint a műszaki paraméterek mérlegelése alapján dönthet a megrendelő.

#### **5. Az alternatív megoldások tudásanyagának védelme**

A legegyszerűbb anyag vagy gyártmánykiváltásokon kívül minden, a vállalatok tapasztalatán alapuló, nem közismert egyedi megoldás, az azonosításra alkalmas módon rögzített, vagyoni értéket képviselő műszaki, gazdasági vagy szervezési ismeret, tapasztalat vagy ezek összeállítása, a vállalat saját know-how-ját képezi és mint ilyen a jog által védett ismeretnek minősülhet. Fontos kiemelni, hogy csak olyan ismeretek élveznek védeltséget, amelynek a titokban tartása érdekében a titok jogosultja az adott helyzetben általában elvárható magatartást tanúsítja. Amennyiben tehát a kivitelezőnek ilyen ismeret van a birtokában, akkor minden elvárható intézkedést meg kell tennie annak érdekében, hogy a felajánlott megoldás továbbra is védve legyen jogosulatlan harmadik személyekkel szemben. Ilyen esetben feltétlenül indokolt kellő gondossággal szabályozni a szerződés során az

üzleti titokra vonatkozó rendelkezéseket, és ezáltal a védett ismeret nyilvánosságra hozását korlátozni.

## **6. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény – a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) - 6:134. §, 6:181. §.

2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről 14. 49 §

2018. évi LIV. törvény – az üzleti titok védelméről

# Alvállalkozók

## 1. Fogalma és jellemzői

Napjaink egyre összetettebbé váló épületeit, építményeit a generálkivitelezők, fővállalkozók a mindinkább specializálódó szakkivitelező vállalkozások bevonása, igénybevétele mellett tudják megvalósítani; ennek legerjedtebb formája, hogy ezeket a cégeket alvállalkozóként vonják be a teljesítésbe.

- Az alvállalkozók igénybevételeének alapvető szabályát a Ptk. tartalmazza; ez
- egyfelől kimondja, hogy a felek kötelezettségük teljesítéséhez vagy joguk gyakorlásához más személy közreműködését vehetik igénybe – lásd 6:129. § (1) bekezdés,
  - másfelől rögzíti, hogy aki a kötelezettsége teljesítéséhez vagy joga gyakorlásához más személy közreműködését veszi igénybe, az igénybe vett személy magatartásáért úgy felel, mintha maga járt volna el – lásd 6:148. § (1) bekezdés.

Fontos tudni, hogy a felek úgy is megállapodhatnak, a kivitelező nem jogosult a teljesítés során alvállalkozót igénybe venni. Ha azonban a kivitelező ezen kötelezettség ellenére közreműködőt vett igénybe, akkor felelős mindazokért a károkért is, amelyek e személy igénybevétele nélkül nem következtek volna be (pl. adott esetben a jogosulatlanul igénybe vett alvállalkozónál – annak vétlensége mellett bekövetkezett – tüzeset következményeiért).

Itt említjük meg, hogy a teljesítésbe bevont személlyel, szervezettel szemben a megrendelője mindaddig érvényesítheti a szerződészegés miatti jogait, amíg az ő megrendelője (praktikusan az építtető) felé helyt kell állnia – lásd a Ptk. 6:148. § (3) bekezdés. Az idézett jogszabályhely megteremti az alvállalkozó bevonásának a lehetőségét, egyben szigorú kötelezettséget ró az igénybe vevőre (azaz a generálkivitelezőre, fővállalkozóra).

Lényeges szabály, amely azonban csak a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződés esetén irányadó, hogy (6:104. § (1) h) a kivitelezési szerződésben különösen tisztességtelennek és így semmisnek minősül az a kikötés, amely kizárja vagy korlátozza a vállalkozásnak az általa igénybe vett közreműködőért való felelősségét.

Abban az esetben, ha a megrendelő (építtető) korlátozza a generálkivitelező, fővállalkozó lehetőségét az alvállalkozó (vagy bizonyos alvállalkozó) igénybevételeben, akkor a kivitelezési szerződésben rögzíteni kell, hogy az építtető vagy a megrendelő vállalkozó kivitelező alvállalkozó igénybevételeéhez nem járul hozzá – lásd erről az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet 3. § (2) f) pontját. Mivel a Ptk. alapján főszabályként jogszerű és megengedett az alvállalkozó igénybevétele, minden ettől eltérő kikötést szabályozni kell a szerződésben – akár azt is, ha a megrendelő ugyan nem tiltja meg, de előzetes bejelentéshez vagy jóváhagyáshoz köti a bevonni kívánt alvállalkozók igénybevételét.

Fontosnak tartjuk hangsúlyozni: erre a megkötésre

- kellő időben, minél előbb, legkésőbb a kivitelezési szerződés megkötésekor, annak szövegébe foglaltan és
- jogszerű, objektív (a generálkivitelező, fővállalkozó által is elfogadott) indok alapján kerüljön sor. Az ilyesfajta korlátozásra a közbeszerzési eljárások során egy esetben van lehetősége az ajánlatkérőnek – erre a későbbiekben visszatérünk.

Az említett megkötés mellett nemegyszer előfordul, hogy a megrendelő (építető) bizonyos alvállalkozókat kijelöl a generálkivitelező, fővállalkozó számára. Ennek indoka sokféle (üzleti, bizalmi, gazdasági stb.) lehet; a kivitelezési szerződés egyensúlya, a viszonyosság elve alapján azonban javasoljuk a szerződésben rögzíteni, hogy

- a kijelölést milyen munkarészekre és legkésőbb milyen időpontig van joga a megrendelőnek megtennie,
- a kijelölt alvállalkozót illetően a generálkivitelezőnek, fővállalkozónak – objektív indoklási kötelezettsége mellett – kifogásolási (vétó) joga van,
- egyetértés szükséges a kijelölt alvállalkozó munkavégzési, illetve területi organizációs feltételeit illetően: a felvonulási létesítmények, az ideiglenes melléképítmények, a segédszerkezetek, az időarányos gépköltségek használata, illetve megállapodás szükséges az ezek miatt fizetendő térítési díjak mértékéről, összegéről, valamint arról, hogy ezeket hogyan, kivel szemben és milyen ütemezésben érvényesítheti a generálkivitelező, fővállalkozó,
- ugyancsak egyetértés szükséges a szóban forgó alvállalkozói munkák időbeli ütemezését illetően,
- a kijelölt alvállalkozó „befogadása” esetén a generálkivitelezőt, fővállalkozót megillető tevékenységirányítási (építésvezetőségi általános) költségek, a vállalati általános költségek, a kockázatok ellenértéke és a kalkulált nyereség (együttesen a fedezet) mértékét, összegét.

Úgy véljük, hogy a kijelölt alvállalkozó utáni teljes felelősségvállalás csakis a felsorolt feltételekről szóló egyértelmű (sokszor háromoldalú) megállapodás alapján lehetséges.

Ehelyütt hívjuk fel a figyelmet arra is, hogy az alvállalkozóra vonatkozó rendelkezésekre adott esetben az építetői fedezetkezelő alkalmazása esetén is tekintettel kell lenni az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet 17. § – 21/A. § előírásaival összhangban.

## **2. Alvállalkozók a közbeszerzésben**

A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény speciális előírásokat is tartalmaz az alvállalkozókkal kapcsolatban: elsősorban az összeférhetetlenség [lásd a 25. §-t, a 36. § (1) bekezdését], a kizáró okok [lásd a 62. §-t és a 63. §-t], az alkalmassági követelmények [lásd a 65. §-t] terén. Ez azt jelenti, hogy a közbeszerzés útján megkötött szerződés teljesítésébe csakis ezeknek az említett közbeszerzési feltételeknek megfelelő közreműködőket (alvállalkozókat) lehet bevonni. Arról, hogy a ténylegesen bevont alvállalkozók megfelelnek (majd) ezeknek a követelményeknek, a generálkivitelezőnek, fővállalkozónak már a benyújtott ajánlatában

[lásd a 67. § (4) bekezdését], illetve természetesen a kivitelezési szerződésben is nyilatkoznia kell.

Emellett az ajánlatkérő előírhatja a 66. § (6) bekezdése alapján, hogy az ajánlat tartalmazza

- azoknak a munkarészeknek a megnevezését, amelyek teljesítéséhez az ajánlattevő alvállalkozókat kíván igénybe venni, illetve
- nevesítse ezen részek tekintetében az igénybe venni kívánt a már ismert alvállalkozókat,
- valamint az ajánlattevői teljesítésen belül az alvállalkozói teljesítés tervezett százalékos arányát.

Az ilyen módon meghatározott munkarészek, munkanemek, illetve alvállalkozók a kivitelezési szerződésbe kerülnek, azokhoz az ajánlattevő (kivitelező) kötvén van.

Alapvető szabály, hogy a szerződés teljesítése során a kivitelezőnek valamilyen alvállalkozóját be kell jelentenie a megrendelőjének [lásd a Kbt. 138. § (3) bekezdését], függetlenül attól, hogy nyilatkozott ezeknek az alkalmazhatósági szabályosságáról; Ettől eltekintve az építési naplóban is rögzítendő a bevont közreműködők. A nyertes ajánlattevő a bejelentéssel együtt köteles az ajánlatkérőnek az alvállalkozó megnevezésén, adószámán, elérhetőségén, a képviselőre jogosult személyén túl az ajánlattevői teljesítésen belül az alvállalkozói teljesítés várható százalékos arányát, valamint az alvállalkozói szerződés szerinti ellenszolgáltatás értékét megadni.

Itt térünk vissza arra a speciális esetre, amikor a közbeszerzési eljárásban a megrendelő korlátozhatja az alvállalkozói igénybevételt: erre csakis akkor kerülhet sor, ha az ajánlati felhívásban (dokumentációban) az ajánlatkérő előírta, hogy bizonyos „alapvető fontosságú feladatokat” maga az ajánlattevő végezzen el [lásd a Kbt. 65. § (10) és a 138. § (3) bekezdését]; itt tehát alvállalkozók bevonása alapvetően lehetséges, de bizonyos, az ajánlatkérő által előírt korlátozásokkal.

A bejelentési kötelezettség csak a fővállalkozó közvetlen alvállalkozóira érvényes, az alvállalkozók ún. szubalvállalkozóira nem, de a megrendelő ettől eltérően is rendelkezhet.

Az általános szerződés-szerkesztési elv szerint a szerződések a vonatkozó jogszabályi előírásokat hivatkozásszerűen tartalmazzák – ám az előzőekben áttekintett közbeszerzési szabályoknak a kivitelezési szerződésben való megjelenítése sok esetben azért szükséges, hogy a szerződő feleknek az ezekkel kapcsolatos tennivalóit egyértelműen megfogalmazzák.

### 3. Előnyök-hátrányok

Komplexebb beruházások esetén – különös tekintettel arra, hogy az építőipari szakmákban is egyre jelentősebb mértékű a szakosodás – a kivitelező sok esetben szükségképpen vesz igénybe alvállalkozót, hiszen ellenkező esetben az adott szolgáltatást, munkarészt nem tudná maga elvégezni. Az alvállalkozó bevonása ugyanakkor a megrendelőt sem érinti hátrányosan, hiszen a megrendelőnek továbbra is csak egy jogviszonya, szerződése fog fennállni (a kivitelező fővállalkozóval) és az alvállalkozóval szemben fennálló felelősséget is rajta tudja érvényesíteni. Ez a megoldás tehát tulajdonképpen mindenkinek előnyös, és – amint az

a fenti rendelkezésekből kitűnik – módot ad arra is, hogy a felek üzleti érdeküknek megfelelően korlátozzák vagy kizárják az alvállalkozók bevonását a teljesítésbe. Megjegyezzük azt is, hogy az alvállalkozók pozícióját erősítik és vállalkozói díjhoz való jogait is jobban védik a jogszabályi rendelkezések, mint korábban [pl. Épkiv. 33.§ (5)-(6)].

#### **4. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 6:104.§, 6:129.§, 6:148.§;  
2015. évi CXLI. törvény – a közbeszerzésekről – 25.§, 36.§, 62-63.§, 65.§, 66.§  
67.§, 138.§;  
191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (Épkiv.)  
– 3.§. 17-21/A.§, 33.§.

# Az átadás-átvételi eljárás

## 1. Fogalma és jellemzői

Az átadás-átvételi eljárás egy-egy kivitelezési munka (vagy önálló teljesítési, műszaki szakasz) megfelelő teljesítésének műszaki ellenőrzésére, az építető és a fővállalkozó-kivitelező közötti pénzügyi elszámolás lezárására szolgáló aktus, amely során:

- az építető és a fővállalkozó-kivitelező az elkészült munka műszaki teljességét ellenőrzi, illetve
- a felek hibalistát vesznek fel, amelyben foglalt, a rendeltetésszerű használatot gátló hibák javítása a műszaki átadás-átvétel lezárásának feltétele.

Az átadás-átvételi eljárást követően a felek között teljeskörűen, a pótmunkákra és az esetleges teljesítési biztosítékokra is kiterjedően megtörténik a pénzügyi elszámolás.

Az átadás-átvételi eljárás folyamatként a végszámla ellenértékének megfizetését követően a fővállalkozó-kivitelező visszaadja az építető részére a munkaterületet, illetve átadja az átadási dokumentációt.

Az átadás-átvételi eljárás szabályait a Ptk., illetve az Épkiv. szabályozza. A Ptk. szabályai eltérést engedőek (diszpozitívak), tehát a Felek a szerződésben eltérhetnek attól, míg az Épkiv. szabályai kógensek, tehát azoktól a szerződésben sem lehet érvényesen eltérni.

A Ptk. előírja, hogy az átadás-átvételi eljárás keretében a felek elvégzik az adott üzletágban szokásos azon vizsgálatokat, amelyek a teljesítés szerződésszerűségének megállapításához szükségesek, ha tehát speciális rendelkezéseket nem kötöttek ki, akkor alapvetően ebből kell kiindulni.

Az átadás-átvételi eljárás egy generálkivitelezés talán legkockázatosabb aktsa, mivel az építetők esetenként törekszenek a magyar jogszabályokon, ill. kialakult szakmai szokásokon túlterjeszkedni és a fővállalkozóval szemben olyan feltételeket is érvényesíteni, amelyek jelentősen meghaladják a fővállalkozó kivitelező jogszabályban foglalt kötelezettségeit. Erre tekintettel az alábbiakra hívjuk fel a figyelmet:

- a) Gyakran előfordul, hogy az építetők teljeskörű hibamentességet követelnek meg az átadás-átvétel megkezdése érdekében, holott a Ptk. kimondja, hogy az átadás-átvétel nem tagadható meg a mű olyan hibája miatt, amely, illetve amelynek kijavítása vagy pótlása nem akadályozza a rendeltetésszerű használatot. A felek ettől a rendelkezéstől eltérhetnek ugyan, de pl. egy generálkivitelezési eljárásban nem méltányos, hogy a megrendelő kisebb hibák miatt is megtagadhatta az átvételt.
- b) Amennyiben olyan műszaki tartalom is a szerződés részét képezi, amelyet a hatályos MSZ (MSZ EN) szabvány nem szabályoz, javasoljuk a műszaki tartalom szöveges leírásában rögzíteni ezen műszaki tartalmak minimum követelményeit (pl. ipari padló felülete minőségi követelményei), hogy ez ne legyen vitatható az átadás során.

- c) Az átadás-átvételi eljárás megkezdése feltételeinek pontos szabályozása szükséges a szerződésben, mert a hatályos jogszabályok szerint a vállalkozó eredményesen teljesítette a véghatáridőt, amennyiben az átadás-átvételi eljárás a véghatáridőn belül megkezdődött, az eljárásnak nem kell tehát ezen időpontig befejeződnie.
- d) Az átadás-átvételi eljárás időtartama a hatályos jogszabályok szerint alapvetően 30 nap, azonban az eljárás folyamatát javasoljuk a jogszabályoknál részletesebben meghatározni, ui. sajnálatos gyakorlat az, hogy az építetők ismételt – adott esetben a létesítmény egyes részei üzemszerű használata mellett felmerülő – újabb és újabb hibalistákkal akadályozzák meg az átadás-átvétel lezárását. Ennek elkerülése érdekében javasoljuk, hogy a szerződésben egyértelműen kerüljön rögzítésre az, hogy:
- a felek az átadás-átvétel megkezdését követően egy hibalistát vesznek fel, amelyben az egyes hibákhoz határidőket rendelnek, és a hibák javításához pontos összegek kerülnek rögzítésre. Előfordulhat ugyanis, hogy a fővállalkozó-kivitelező időjárási körülmények miatt nem tud egyes hibákat javítani (pl. kertépítészet), ugyanakkor ezen hibák ki nem javítása, egy-egy nagylétesítmény átadás-átvétele lezárását nem akadályozhatja meg. Amennyiben a felek az egyes hibákhoz konkrét összegeket rendelnek, az egy esetleges későbbi árleszállítás esetén nyújt segítséget az elszámolásban;
  - a hibalistában feltüntetett, a rendeltetészerű használatot gátló hibák javítása esetén az átadás-átvételi eljárás lezárható legyen. Ezzel együtt célszerű már a hibalistában megjelölni azt, hogy melyik hibát tekintik a felek rendeltetészerű használatot gátló hibának.
- e) Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy a létesítmények használatbavételi engedélyének megszerzése, a hatályos jogszabályok szerint nem a fővállalkozó kivitelező feladata, így javasoljuk, hogy a használatbavételi engedély beszerzését semmi esetre se vállalják a fővállalkozók a véghatáridő lejártáig, különösen amiatt, mert a hatósági eljárás megindításának feltétele az e-napló és az átadás-átvételi eljárás lezárása. Amennyiben a fővállalkozó, generálkivitelező mégis úgy dönt, hogy a használatbavételi engedély beszerzésének ügyintézését a fővállalkozási szerződés keretében vállalja, javasoljuk egyértelműen rögzíteni, hogy a fővállalkozó, generálkivitelező eredmény felelősséggel járó határidőt nem tud vállalni a használatbavételi engedély beszerzésére, hiszen számos tőle független körülménytől függ az engedély kiállítása (pl. közműszolgáltatókkal megkötött közműszolgáltatói szerződések, közműfejlesztési hozzájárulás, esetleges társvállalkozó átadása-átvételi eljárása, e-naplója lezárása kívül esik a fővállalkozó érdekkörén). Végleges (jogerős) használatbavételi engedély beszerzésének vállalása szintén kockázatos, hiszen a határozat véglegessé válására a vállalkozónak aligha van ráhatása. A fővállalkozó kivitelező birtokában számos olyan dokumentum található, amelyek a létesítmény használatbavételi eljárásának megindításához szükségesek (így többek között a hulladék-nyilvántartó lapok, felelős műszaki vezetői nyilatkozat, mérési jegyzőkönyvek), ezeket a hatályos jogszabályok szerint a fővállalkozó kivitelező végszámlája ellenértéke megfizetését követően köteles átadni. Javasoljuk, hogy a fővállalkozó-kivitelezők ezen jogszabály alapján fennálló joguk érvényesítéséhez fokozottan ragaszk-



kodjanak (lásd a *Végszámla* c. szócikkhez írottakat). Megjegyezzük, hogy esetenként az állami projekteknél elterjedt gyakorlat, hogy a használatbavételi engedély beszerzése is vállalkozó feladata.

- f) Felhívjuk a figyelmet arra is, hogy Ptk. szerint a hibás teljesítési kötbér mellett kellékszavatossági igényt egyidejűleg nem lehet érvényesíteni. Kellékszavatosság alapján a megrendelő kijavítást, cserét vagy árszállítást kérhet és ebben az esetben főszabályként egyidejűleg nem lehet kötbért érvényesíteni.
- g) Fontos tisztában lenni azzal is, hogy a gyakorlat által kimunkált és alkalmazott azon rendelkezés is helyet kapott az új Ptk-ban, amely kimondja, hogy ha a megrendelő az átadás-átvételi eljárást nem folytatja le, a teljesítés joghatásai a tényleges birtokbavétel alapján állnak be. Vagyis, ha a megrendelő az átadás-átvételi eljárást – vélhetőleg rosszhiszeműen – nem folytatja le, de a létesítményt érdemben birtokba veszi, használja, akkor az átvettnek minősül valamennyi jogkövetkezmény tekintetében – vagyis pl. a végszámla is esedékessé válik, megkezdődik a jótállás stb.
- h) Az átadás-átvétellel a szerződés teljesítése lényegében lezárul, ezért a végszámlában a fővállalkozó kivitelező az utolsó vállalkozói díjrészletet érvényesíti, azaz a végszámla alapját képező végteljesítésigazolásban valamennyi igénnyel el kell számolnia a feleknek, azaz többek között:
  - a fővállalkozó valamennyi pótmunka igényéről javasolt megállapodni;
  - szükséges rögzíteni valamennyi esetleges kötbér-, és kárigényt, ill. ezek hiányát;
  - szükséges rögzíteni a fővállalkozó jótállási és kellékszavatossági kötelezettségeinek kezdőnapját, amely jellemzően az átadás-átvételi eljárás lezárásának napja;
  - szükséges rögzíteni az esetleges teljesítési pénzügyi visszatartások megfizetésének napját, ill. a teljesítési biztosítói kötelezvény/bankgarancia visszaszolgáltatásának napját.

A fentieket a végteljesítés-igazolás minimum kellékeiként javasoljuk meghatározni, azzal, hogy annak további tartalma a felek megállapodásán, ill. az építési projekt sajátosságain alapul.

## 2. Előnyök-hátrányok

Az átadás-átvételi eljárás a kivitelezési szerződés esetén kiemelkedő jelentőségű, hiszen a felek ennek során bizonyosodnak meg arról, hogy a kivitelező teljesítése minden tekintetben szerződészerű volt-e, és ennek függvénye a vállalkozási díj kiegyenlítése is. Ennek okán az építőipari kivitelezésre vonatkozó jogszabályok több olyan rendelkezést tartalmaznak, amelyek a felek jogos érdekét védik ezen eljárás során. Ilyennek tekinthető a kivitelezőt a számla kiegyenlítéséig az Épkiv. alapján megillető, a munkaterület visszatartására vonatkozó jog ill. ezen viták gördülékenyebb elintézését célozza a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) eljárása is. Utóbbi a jogosult felek megbízására szakértői véleményt ad abban az esetben, ha a teljesítésigazolás kiadása nem történt meg, a kiadása vitás, vagy a teljesítésigazolás kiadásra került, de a kifizetés nem történt meg (lásd még a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv c. szócikket).

Tekintettel arra, hogy a kivitelezések során jellemzően egy több szereplőből álló vállalkozói láncolat alakul ki, iránymutató lehet a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Választottbíróság egy határozata, amelyben ki mondta, hogy amennyiben a megrendelő a fővállalkozótól a művet átvette, és az alvállalkozó teljes vállalkozási része tekintetében elismerte az átvételt, a fővállalkozó nem tagadhatja meg az alvállalkozó munkájának átvételét (1999/7. Választottbírósági határozat). Ilyen esetekben tehát főszabályként az alvállalkozó kivitelező is alappal követelheti a teljesítésének átvételét és érvényesítheti annak jogkövetkezményeit.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az átadás-átvételi eljárás kérdésével komplex módon foglalkozik a Magyar Mérnöki Kamara kiadványsorozatának 95. kötete, melynek

- címe: 'Az építési beruházások műszaki átadás-átvételi eljárása – Szakmai ajánlás az építési beruházások műszaki átadás-átvételi eljárására;
- jelzete: Építési Tagozat FAP-2022/113-ÉT;
- online elérhetősége: <https://www.mmk.hu/tagjainknak/segedletek/fap#epitesi>

### **3. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 6:159.§, 6:187.§, 6:247.§; 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (Épkiv.) 33.§.

# Bírósági kikötés

## 1. Fogalma és jellemzői

Ha felek között a kivitelezési szerződéssel összefüggésben olyan vita merül fel, amelyet békés úton nem tudnak megoldani, a felek jogukat bírósági úton tudják érvényesíteni. A Ptk. kifejezetten rögzíti, hogy az ott biztosított jogok érvényesítése – ha törvény eltérően nem rendelkezik – bírói útra tartozik. Ennek keretén belül a felek már a szerződésben rendelkezhetnek arról, hogy esetleges későbbi jogvitájukban pontosan melyik bíróság járjon el. A felek a vitás ügyüket utalhatják ún. rendes bírósági hatáskörbe, vagy választottbíróság elé, de alternatív vitarendezési megoldások is lehetségesek (lásd a „*Vitarendezés, irányadó jog*” c. szócikket).

## 2. Rendes bíróság

Amennyiben a felek rendes (állami) bíróságot kívánnak kikötni, arra az esetre vagyoni jogi ügyek tekintetében a felmerült jogvitájukra vagy a meghatározott jogviszonyból eredő jövőbeli jogvitájuk esetére – törvény eltérő rendelkezése hiányában – kiköthetik valamely bíróság illetékességét. A kikötött bíróság – törvény eltérő rendelkezése vagy a felek eltérő megállapodása hiányában – kizárólagosan lesz illetékes.

Felhívjuk azonban a figyelmet arra, hogy vagyoni jogi ügyek tekintetében a felek továbbra sem köthetik ki

- a) a törvényszék hatáskörébe tartozó ügyben a Fővárosi Törvényszék és a Budapest Környéki Törvényszék,
- b) a járásbíróság hatáskörébe tartozó ügyben a Pesti Központi Kerületi Bíróság illetékességét.

A felek ilyen megállapodása tehát adott esetben érvénytelen lesz. Illetékességi kikötés hiányában, a jogvitában az általános illetékességi szabályok szerinti bíróság fog eljárni.

Megjegyezzük, hogy Magyarország határa által körbezárt területen lévő nemzeti vagyoni vonatkozó polgári jogi szerződések esetén csak a magyar jog alkalmazását, valamint a magyar bíróság joghatóságát lehet kikötni – ez azonban önmagában nem tiltja meg az alábbi 3. pontban megjelölt választottbíróság igénybevételét.

## 3. Választottbíróság

A választottbírósági eljárásban nem állami bíróság, hanem a felek részéről kijelölt választottbíróság dönt a vitában. Két fajtája lehetséges: eseti vagy állandó, utóbbi ma Magyarországon a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő állandó Választottbíróság.

Állami bírósági eljárás helyett választottbírósági eljárásnak van helye, ha a felek ebben állapodnak meg. Nincs helye azonban választottbírósági eljárásnak fogyasztói szerződésből eredő jogvita esetén, valamint a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXIII. törvény (a továbbiakban: Pp.) Hetedik Részében szabályozott különleges eljárásokban és a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény hatálya alá tartozó eljárásokban elintézendő ügyekben.

A választottbíróság kikötéséről a feleknek szerződésben kell megállapodniuk, amelyben meghatározott – akár szerződéses, akár szerződésen kívüli – jogviszonyokból keletkező, köztük már felmerült vagy a jövőben felmerülő minden, vagy valamely konkrétan meghatározott vitát választott bírászkodásnak vetik alá. A választottbírósági szerződés lehet más szerződés része vagy önálló szerződés. A választottbírósági szerződést azonban minden esetben írásba kell foglalni.

Írásban megkötött választottbírósági szerződésnek kell tekinteni azt a megállapodást is, amely elektronikus aláírás nélküli elektronikus közlés útján jött létre, ha az elektronikus közlésben foglalt adat a másik fél számára hozzáférhető, és alkalmas későbbi hivatkozásra. Elektronikus közlésnek minősül a felek bármely közleménye, amelyet adatátvitellel közvetítenek. Az adatátvitelt az információ elektronikus, mágneses, optikai vagy hasonló módon – így különösen elektronikus adatsere, elektronikus levél (e-mail), távirat, telex vagy fax útján – való előállítás, elküldése, átvétele vagy tárolása jelenti.

A választottbírósági szerződést írásban megkötöttnek kell tekinteni akkor is, ha a választottbíróság elé utalásra irányuló nyilatkozatában vagy kereseti kérelme előadásában a fél állítja a választottbírósági szerződés létét, és a másik fél azt nem vitatja – vagyis, ha a szerződésben írásban nem rendelkeztek ugyan erről a felek, de a választottbíróság eljárása ellen egyik fél sem tiltakozik.

Írásban megkötött választottbírósági szerződésnek minősül az írásban megkötött szerződésben választottbírósági kikötést tartalmazó dokumentumra való hivatkozás, feltéve, hogy az abban foglalt kikötés a szerződés részét alkotja.

Amennyiben külföldi fél is érintett az adott szerződésben, indokolt, hogy a választottbírósági kikötésben az eljárás nyelvéről is rendelkezzenek a felek. Szerződéses rendelkezések meghatározása során célszerű továbbá úgy eljárni, hogy a felek által kikötött bíróság nyelvével összhangban legyen a szerződés nyelve, és a jogvita esetén alkalmazandó jog nyelve egyaránt.

Lehetséges a külföldi székhelyű választottbíróságok kikötése is, amennyiben a felek szándéka erre irányul.

## 4. Előnyök-hátrányok

Fontos, hogy a felek tisztában legyenek a rendes bírói út, valamint a választottbírói út közötti érdemi különbségekkel. A választottbíróság eljárása költségesebb, de jellemzően gyorsabb, mint a rendes bírósági eljárás. Az állami bíróság eljárása során az ítélettel szemben jogorvoslattal lehet élni, a választottbírósági ítélet ellen azonban fellebbezésnek nincs helye. A választottbírósági ítélet rendes bírói úton csak a választottbírósági ítélet érvénytelenítése iránt indított perben – speciális esetekben – vizsgálható felül. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Választott bírászkodásról szóló 2017. évi LV. tv. 2023. június 5-én történt módosítása kibővítette a választottbírósági ítélet érvénytelenítésére vonatkozó lehetőségeket, mivel a módosítás

alapján a választottbírói ítélet rendes bírói úton érvényteleníthető, ha – többek között – a választottbírói ítélet a felek bármelyike által becsatolt Teljesítésigazolási Szakértői Szerv által készített szakvélemény tartalmát – a bizonyítékként történő értékelés vagy mellőzés okaira kiterjedően – ítéletében érdemben nem értékelte.

A fentiek okán jellemzően nagyobb értékű kivitelezési szerződések esetén, ill. külföldi szerződő felek esetén célszerűbb lehet a választottbírói út igénybevétele. Rendes bíróság igénybevétele esetén ügyeljünk arra, hogy ne olyan bíróságban állapodjunk meg, amelynek az illetékessége nem köthető ki (pl. PKKB).

## **5. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 1:6.§;

2017. évi LX. törvény a választottbíráskodásról 1.§ (3), 8.§, 47.§ (1);

2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról 27.§;

2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról 17.§ (3).

2023. évi LXIX. törvény az Állami építési beruházások rendjéről 54 §.

# Biztosítékok, garanciák

## 1. Fogalma és jellemzői

Az alább taglalt jogintézmények, garanciák alapvetően azt a célt szolgálják, hogy a feleket rászorítsák a szerződés szerű teljesítésre és adott esetben az egymással szembeni követelések érvényesítését megkönnyítsék. Az építőipari kivitelezéshez kapcsolódóan a gyakorlatban alkalmazott legtipikusabb biztosítékok az alábbiak szerint csoportosíthatók foglalhatók össze:

### 1.1. Formai szempontból

- pénzügyi intézmény vagy biztosító által vállalt garancia vagy készfizető kezesség vagy esetlegesen anyavállalat által adott garancialevél,
- biztosítási szerződés alapján kiállított – készfizető kezességvállalást tartalmazó – kötelezvény,
- óvadékként a jogosult számlájára történő befizetés/átutalás,
- visszatartás a vállalkozó számláiból.

### 1.2. Tartalmi szempontból – vagyis attól függően, hogy az adott biztosíték milyen követelés biztosítására vonatkozóan nyújt fedezetet

- ajánlati biztosíték,
- teljesítési biztosíték,
- jóteljesítési biztosíték,
- előleg visszafizetési biztosíték.

## 2. A biztosítékok jellemzői

A vállalkozások közötti kiegyensúlyozott szerződéses kapcsolatban a felek jogaik érvényesítése és biztosítása érdekében a fentiek szerinti biztosítékokat kötnek ki szerződéseikben. A biztosítékokra vonatkozó jogi szabályozás egy része a Ptk-ban található, sok intézményt viszont a Kbt. szabályoz nagyobb részletességgel – ez utóbbi azonban nyilvánvalóan csak a jogszabály hatálya alá tartozó eljárásokban kötelező. Más esetben a felek szerződési szabadságába tartozó kérdés, hogy egymással szemben milyen biztosítékokat kötnek ki.

A biztosítékok alkalmazása során kívánatos, hogy azok célhoz kötöttek legyenek, összegük, mértékük ne rójon aránytalan terhet a biztosítékot adó félre nézve (pl. amennyiben egy bankgarancia több éves kivitelezésre vonatkozik, célszerű annak összegét az egyes fizetési ütemekkel összehangolni, és azt a már kiegyenlített díj arányában csökkenteni stb.).

Ugyanezen okból indokolt az is, hogy egy biztosíték csak addig álljon fenn, míg azt az érintett fél méltányolható jogos érdeke indokolja (pl. jóteljesítési biztosíték ne álljon fenn a jótállás leteltét követően hónapokig, hiszen a jótállási idő alatt, ha-

táridőben bejelentett igény a jótállási idő lejártát követő 3 hónapon túl már bíróságon sem érvényesíthető).

A biztosítékok körében elérendő cél, hogy valamennyi biztosítéki formát elfogadják a magánmegrendelők is, többek között a Kbt-ben bevezetett és elfogadott biztosítási szerződés alapján kiállított – készfizető kezességvállalást tartalmazó – kötelezvényt is. Így amennyiben kimerülőben van egy vállalkozás bankgarancia kerete, alkalmazni tudja az – ugyan valamennyivel drágábban igénybe vehető – de egyre terjedőben lévő biztosítási szerződés alapján kiállított – készfizető kezességvállalást tartalmazó – kötelezvényt.

Célszerű a biztosítékok mértékének a szerződéses időtartam alatti csökkentéséről megállapodni abban az esetben, amennyiben a szerződés teljesítésével összefüggésben nyújtott előleg elszámolása nem egy összegben a végszámla benyújtásánál történik. Jó gyakorlat az is, amennyiben az egyik fél által adott biztosíték (pl. teljesítési) a teljesítés lezárultával a jótállási igények biztosítására vonatkozó jótállási biztosítékká alakul át, valamint az is, ha a félnek módjában áll a lehetséges biztosítéki formák közötti átjárásra, választásra – a megrendelő érdekeinek sérelme nélkül – annak érdekében, hogy minél szabadabban tudjon a rendelkezésére álló biztosítéki keretekkel gazdálkodni. Általában a biztosíték fajtáját a vállalkozó határozza meg; közbeszerzés esetén ezt jogszabály is rögzíti.

Megemlítjük, hogyha az adott biztosíték igénybevételére (pl. bankgarancia lehívására) vonatkozó igénybejelentés jogosságát a vállalkozó vitatja, akkor a TSZSZ-hez fordulhat az alapjogviszonyát képező szerződés teljesítésének megvizsgálása céljából. A TSZSZ a kérelem benyújtásáról értesíti a pénzügyintézetet, amely az igénybejelentésre történő teljesítést jogosult felfüggeszteni a kérelem befogadásának elbírálásáig, illetve a szakvélemény elkészültéig, azaz a pénzügyintézet nem esik a Ptk. szerinti késedelembe, így vele szemben a késedelem jogkövetkezményei a fenti időszak alatt nem érvényesíthetőek. A TSZSZ szakvéleményében megállapítja, hogy a lehívás indokolt (és milyen összegben), nem indokolt, vagy részben indokolt volt-e (és milyen összegben) műszaki szakértői szempontból. A pénzügyintézet a szakvélemény ismeretében dönt a kifizetésről, vagy annak megtagadásáról.

### **3. Előnyök-hátrányok**

Láthatjuk, hogy a teljesítési biztosítékok a szerződésben bármelyik fél érdekét szolgálhatják, a megrendelőét szolgálja pl. a jótéjesítési garancia, míg a kivitelezőét a megrendelő bankja által az díj fizetésére vonatkozó bankgarancia, vagy egy anyavállalati garancialevél. A garancia alapján a jogosult fél könnyebben, gyorsabban vagy nagyobb eséllyel érvényesítheti a másik féllel szemben fennálló követelését. A túlzott összegű ill. aránytalan ideig fennálló garanciák azonban az azt biztosítani köteles félnek aránytalan költséget jelenthetnek.

### **4. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a polgári törvénykönyvről 5:95.§ 6:416-438.§;  
2015. évi CXLI. törvény a közbeszerzésekről 54.§, 134.§.;

191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (Épkiv.)  
3.§ (2) o).

2013. évi XXXIV. tv. az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről és egyes törvényeknek az építésügyi láncartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról 8.§ (4)



# Előleg

## 1. Fogalma és jellemzői

Az előleget a Ptk. kifejezetten nem definiálja, azonban az Áfa tv-ből levezethető az előleg meghatározása. Eszerint az előleg termék értékesítése, szolgáltatás nyújtása esetében a teljesítést megelőzően juttatott, az ellenértékbe beszámítható vagyoni előny.

Az előleg elsődleges célja a projekt, vállalkozó általi finanszírozásának könnyítése, emellett egyben a vállalkozó pénzügyi kockázatát is csökkenti. Az előleg lényegében a vételár ill. vállalkozási díj része, abba minden esetben beszámít, ahhoz különleges jogkövetkezmények nem fűződnek – szemben a foglalóval. Az Épkiv. 3.§ (2) előírja, hogy amennyiben az építető a fővállalkozó kivitelező részére előleg kifizetését biztosítja, az előleg felhasználásának meghatározását és az előleg elszámolásának módját is rögzíteni kell a kivitelezési szerződésben.

Elszámolása a felek megállapodása alapján történhet a teljesítéssel arányosan valamennyi részszámlában, illetve egy összegben a végszámlában is. Az előleg szerződésszerű elszámolásának biztosítékként bankgarancia vagy biztosítási szerződés alapján kiállított készfizető kezességvállalást tartalmazó kötelezvény szolgálhat.

A fentiek alapján tehát, amennyiben a megrendelő kisebb mértékű előleget ad, akkor az előleg visszafizetésére vonatkozó biztosíték kikötése nem feltétlenül indokolt és szükséges.

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben az előleg elszámolása a végszámlában történik, akkor az a finanszírozás mellett fizetési biztosítékként is funkcionál. Amennyiben viszont az előleg elszámolása a teljesítés arányában folyamatosan történik, úgy indokolt, hogy ennek megfelelően az előlegvisszafizetési biztosíték összege az előleg elszámolásával arányosan csökkenthető legyen.

Javasoljuk azt is, hogy előlegvisszafizetési biztosítékként ne csak bankgaranciát, hanem alternatívaként biztosítói kötelezvényt is fogadjon el a megrendelő.

## 2. Előleg a közbeszerzésben

A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 135. § (7) bekezdése szerint építési beruházásoknál, ha a szerződés teljesítésének időtartama a két hónapot meghaladja, az ajánlatkérő köteles a szerződésben foglalt – tartalékkeret és általános forgalmi adó nélkül számított – teljes ellenszolgáltatás 5%-ának megfelelő összeg, de legfeljebb kétszázötvenmillió forint előleg igénybevételének lehetőségét biztosítani.

Fontos kitétel ugyanitt, hogy az előleg fizetését e kötelezően biztosítandó mértékben az ajánlatkérő nem teheti függővé a szerződő fél részéről előleg-visszafizetési biztosíték nyújtásától.

Az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló

322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet azt is előírja a 30. § (1) bekezdésében, hogy ezt az előleget legkésőbb az építési munkaterület átadását követő 15 napon belül ki kell fizetni.

### **3. Előnyök-hátrányok**

Az előleg fizetése nyilvánvalóan kedvezőbb anyagi helyzetbe hozza a vállalkozót, hiszen nem kell a teljes kivitelezési költséget megfinanszíroznia, annak egy részét a megrendelő előlegezi. Amennyiben pedig felek az előleg elszámolásának módjában megfelelően megállapodnak és az előleg visszafizetésére biztosítékot kötnek ki, akkor a megrendelő érdekei is kellőképpen biztosítva lesznek.

### **4. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról 59.§ (1);

191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (Épkiv.) 3.§ (2) n).

2015. évi CXLIII. törvény a közbeszerzésekről 135.§

322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól 30.§

# Fizetési biztosítékok

## 1. Fogalma és jellemzői

A kivitelezési szerződések teljesítése jellemzően arra a mechanizmusra épül, hogy a kivitelező vállalkozó szükségszerűen a teljesítésben elől jár, azaz fokozott figyelmet kell arra fordítania, hogy meggyőződjön róla, hogy az építető rendelkezik a kivitelezéshez szükséges pénzügyi forrással, ill. amennyiben az építetőnek nem áll rendelkezésre a kivitelezéshez szükséges forrás, lehetősége legyen a teljesítés mielőbbi felfüggesztésére, és az építési terület birtokban tartására.

A magánberuházások piacán a fentiekre szolgálnak a jogszabályban rögzített eszközök, ill. ezúton kívánunk néhány praktikus szerződéses feltételt javasolni a kivitelező vállalkozók részére.

## 2. A kivitelező vállalkozó részére jogszabályban rögzített fizetési biztosítékok

### 2.1. Az építetőnek rendelkeznie kell a kivitelezési tevékenység ellenértékével

Az Épkiv. 18. § alapján az építető köteles nyilatkozni arról, hogy a kivitelezés ellenértékével rendelkezik, azaz az építető kizárólag abban az esetben köthet kivitelezési szerződést, amennyiben a szerződés aláírásakor már rendelkezésre áll a kivitelezéshez szükséges teljes pénzügyi forrás. Ezen alapfeltétel teljesülését azonban számos esetben ellenőrizni szükséges, hiszen ezen jognyilatkozathoz önmagában nem fűződik joghatás, és ezáltal az építető fizetési készsége vagy képessége sem lesz jobb.

### 2.2. Fedezetkezelő

A fedezetkezelő működését az Épkiv. szabályozza. A fedezetkezelő igénybevétele kötelező az Épkiv. 17. § (1) bek. b) pontja alapján a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt (ez 2023. évben EUR 5.382.000 EUR, ill. 1.883.592.360 Ft, mértékét a költségvetési törvény határozza meg évente) elérő vagy meghaladó építőipari kivitelezési tevékenység esetén, ha a beruházás nem tartozik a Kbt. hatálya alá (magánberuházás).

A fedezetkezelő egyrésztől lehetővé teszi a kivitelező vállalkozó részére, hogy meggyőződjön arról, hogy az építető rendelkezik a kivitelezés ellenértékével, az ellenérték hiánya esetén jogosult a teljesítést felfüggeszteni, valamint biztosítja a kivitelező vállalkozó által szolgáltatott teljesítési biztosíték felhasználása ellenőrzését az alábbiak szerint:

- az építető köteles igazolni, hogy rendelkezésére áll a kivitelezés teljes ellenértéke;
- az építető köteles elhelyezni a fedezetkezelői számlán a soron következő teljesítési ütem ellenértékét a teljesítési ütem 1. napjáig;

- amennyiben az építető a szerződésben rögzített teljesítési ütemek kezdő napjáig nem helyezi el a pénzügyi ütemtervben az adott teljesítési ütemre előirányzott összeget, a kivitelező vállalkozó jogosult 30 npra felfüggeszteni a teljesítést, ezt követően pedig jogosult a fővállalkozói szerződést felmondani vagy a teljesítési határidőt a felfüggesztés időtartamával meghosszabbítani az ezzel összefüggő költségeinek építető általi megtérítése mellett.

### **2.3. Az átadási dokumentáció, valamint az építési terület visszatartása és az e-napló lezárása megtagadása lehetőség**

Az Épkiv. 33. § (1) és (3) alapján a kivitelező vállalkozó jogosult a munkaterületet birtokban tartani, az e-napló lezárását megtagadni és az átadási dokumentáció átadását a végszámla kifizetéséhez kötni.

A végszámla kifizetéséig a kivitelező vállalkozó az alábbi dokumentumokat tarthatja vissza:

- a hulladék-nyilvántartó lapot,
- a megvalósulási tervdokumentációt,
- a kezelési- és karbantartási útmutatót;
- minden olyan egyéb hatósági engedélyt, dokumentumot, nyilatkozatot, amely az építető számára a rendeltetésszerű és biztonságos használatot igazolja és a használatbavételi engedély vagy tudomásulvétel, vagy az egyszerű bejelentés alapján végzett építési tevékenység hatósági bizonyítványának, valamint az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek esetén a hatósági bizonyítvány megkéréséhez szükséges.
- az építetőt megillető építési naplópéldányt annak összes mellékletével,
- jótállási dokumentumokat,
- főbb mozgatható épületszerkezetek kezelési útmutatóját, és egyéb használati,
  - üzemeltetési, használati és karbantartási utasításokat,
  - a nyomáspróba jegyzőkönyveket,
  - a mérési jegyzőkönyveket és az elvégzett működési próbák jegyzőkönyveit,
  - a villamos berendezés első felülvizsgálatának eredményéről készített minősítő iratot,
  - a beépített szerelvények, berendezések, burkolatok, egyéb tartozékok jótállási jegyét,
  - a közüzemi mérőórák jótállási jegyeit, hitelesítési jegyzőkönyveit,
  - az építmény biztonsági és egészségvédelmi tervét.

Megjegyezzük, hogy a gyakorlatban, mivel a fenti dokumentumok jelentős része, ill. az e-napló lezárása elengedhetetlen az épület használatbavételi engedélyéhez, a dokumentumok átadását az építető szerződésben igyekszik előrébb hozni (pl. dokumentáció részszámlánként való átadása, e-napló lezárása kötbérterhes) a kivitelezési szerződésben rögzített rendelkezésekkel. Fontos azonban mérlegelni, hogy az esetleges visszatartás nem okoz-e nagyobb kárt a megrendelőnek a vitatott késedelemnél. Szeretnénk felhívni a kivitelező vállalkozók figyelmét arra is, hogy az Épkiv. rendelkezései kőgensek, azaz azoktól érvényesen nem lehet a kivitelezési szerződésben sem eltérni (lásd még a *Végszámla és a Biztosítékok, garanciák* c. szócikkhez írottakat).

### 3. Felfüggesztés

A fentiek mellett a Polgári Törvénykönyv általános jelleggel (nem kizárólag a kivitelezési szerződések tekintetében) biztosítja a felfüggesztés lehetőségét amennyiben a Megrendelő szerződésszegést (pl. fizetési késedelem) követ el.

### 4. A kivitelezési szerződésekbe beépíthető fizetési biztosítékok

A fentiek mellett számos olyan fizetési biztosíték áll a kivitelező vállalkozó rendelkezésére, amelyek nem közvetlenül jogszabályon alapulnak, de jogszabályban foglalt megrendelői kötelezettségekből levezethetők, és amelyek alkalmazását javasoljuk a kivitelező vállalkozóknak, annak érdekében, hogy megfelelően biztosítsák a saját és az alvállalkozóik kifizetését.

#### 4.1. Előleg, mint fizetési biztosíték

Az előleg egyrészt a kivitelező vállalkozó előfinanszírozását szolgálja, másrészt azonban fizetési biztosítékként is szolgálhat. Az előleg fizetési biztosítéki szerepe elérése érdekében javasoljuk, hogy az előleg összege minél nagyobb részben vagy teljes egészben a kivitelező vállalkozó végszámlája összegéből kerüljön visszavonásra. Mivel az előleg elszámolása mértékére jogszabály nem tartalmaz rendelkezést, az előleg elszámolásának rendje a felek megállapodásától függ és azt a kivitelezési szerződésben szükséges rögzíteni (részletesebben lásd az *Előleg* szócikket).

#### 4.2. Megbizonyosodás arról, hogy az építető a kivitelezés teljes időtartama alatt rendelkezik a kivitelezés ellenértékével

Az Épkiv. alapján az építető köteles nyilatkozni arról, hogy a kivitelezés ellenértékével rendelkezik, azonban az Épkiv. írja elő, hogy fedezet rendelkezésre állását igazolni is kellene a kivitelező vállalkozó részére. Az építetői fedezetkezelés hatálya alá tartozó szerződések esetében az építetői forrás rendelkezésre állását a fedezetkezelő köteles ellenőrizni, azonban az építetői fedezetkezelés csak nagyobb összegű létesítmények esetén kötelező (lásd: fent). A fentiek miatt azt javasoljuk a kivitelező vállalkozók részére, hogy az Épkiv. 3. § (1) m.) pontjára hivatkozással igényeljék a kivitelezési szerződésekben részletszabályok rögzítését annak érdekében, hogy a kivitelező vállalkozónak legyen lehetősége folyamatosan meggyőződni arról, hogy a soron következő teljesítési ütem ellenértéke az építető rendelkezésére áll-e. Ennek talán a leghatékonyabb szabályozása (amennyiben a vállalkozó jogait a megrendelő fizetését biztosító bankgarancia nem védi) az, hogy az építetőnek az adott teljesítési ütem (leggyakrabban hónap) megkezdése előtt bankszámla kivonattal igazolnia kell, hogy a kivitelezés ellenértéke a bankszámláján rendelkezésre áll, ill. írásban köteles arról nyilatkozni, hogy a pénzeszközt elküldönítve kezeli és kizárólag a kivitelező vállalkozó díja megfizetésére fordítja. Arra az esetre, ha a pénzeszköz rendelkezésre állásának igazolása elmarad, javasoljuk, hogy a kivitelező vállalkozó kösse ki kifejezetten a munkavégzés felfüggesztésére vonatkozó jogot – bár ez a Ptk. alapján is jogában áll.

## 4.3. Jelzálog és építményi jog

### 4.3.1. Jelzálogjog

A kivitelező, a követelésének (pl. vállalkozási díjának) a biztosítására jelzálogjog létesítését kérheti az építtetőtől. Jelzálog alapítása esetén a zálogtárgy nem kerül a zálogjogosult birtokába, hanem az a zálogkötelezett birtokában marad. Jelzálogjogot jellemzően ingatlanra szoktak alapítani, de nem kizárt a jelzálog alapítása az ingókon (tipikusan gépjárművek) vagy jogokon, követeléseken sem.

Jelzálog alapításához írásbeli zálogszerződés és erre tekintettel a jelzálogjog megfelelő nyilvántartásba való bejegyzése szükséges (ingatlan-nyilvántartásba illetve hitelbiztosítéki nyilvántartásba).

A jelzálogjog előnye, hogy annak alapján a zálogjogosult a követelésének biztosítására szolgáló vagyontárgyból (pl. jelzáloggal terhelt ingatlanból) kielégítési elsőbbséget szerez más biztosítékokkal rendelkező személyekkel szemben. Ha azonban ugyanazt a zálogtárgyat több zálogjog terheli, a kielégítési jog a zálogjogosultakat a zálogjogok alapításának a sorrendjében illeti meg.

A zálogjogosult kielégítési joga a zálogjoggal biztosított követelés esedékessé válásakor, a teljesítés elmulasztása esetén nyílik meg – vagyis akkor, amikor pl. a kötelezett elmulasztja a szerződés szerinti fizetési kötelezettségét teljesíteni.

A jelzálogjog érvényesítése alapvetően bírósági határozat alapján végrehajtás útján történik. Amennyiben azonban a jelzálogszerződést a felek közjegyzői okiratra foglalják, akkor az, a végrehajtási záradék alapján a bírói út igénybevétele nélkül is közvetlenül végrehajtható lesz.

A jelzálogjoga alapján a zálogjogosult a követelésének biztosítására szolgáló vagyontárgyból (pl. elzálogosított ingatlanból) más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít. Adott esetben tehát a kivitelezőnek biztosítékot jelenthet pl. az építtető már meglévő, megfelelő értékű ingatlanára jelzálogot alapítani annak érdekében, hogy adott esetben – pl. a kivitelezési szerződésben foglalt ellenérték kifizetésének elmaradása esetére a jelzálog tárgyát képező ingatlanból (jellemzően annak értékesítése révén) a követelés kiegyenlítésre kerüljön. A jelzálogjoggal biztosított követelés jogosultjának tehát jellemzően sokkal jobb esélyei vannak a követelésének megtérülésére, mint más hitelezőknek.

A jelzálogjog ugyanakkor kedvezőbb megoldást nyújt a zálogkötelezettnek is, hiszen jogosult marad a jelzálogjog tárgyát birtokában tartani, rendeltetésszerűen használni és hasznosítani, bár köteles lesz a zálogtárgyat épségben megőrizni. Pl. a jelzálogjoggal terhelt ingatlant tehát a tulajdonos-zálogkötelezett lényegében ugyanúgy használhatja, hasznosíthatja, mint a jelzálogszerződés megkötése előtt. Megjegyzendő, hogy a zálogjogosult a zálogtárgy állagát és használatát ellenőrizheti.

### 4.3.2. Építményi jog

2023. június 24. napján újabb használati jog került bevezetésre a polgári jog rendszerébe. Az építményi jog, egy olyan korlátozott dologi jog, amelynél fogva a jogosult az ingatlanon vagy annak felszíne alatt épületet létesíthet, illetve hasznosíthat. Ennek során jogosult az épület építésére vagy építtetésére, és ennek érdekében az ingatlan igénybevétele, jogosult továbbá a felépült vagy az ingatlanon már fennálló épület birtoklására, használatára és hasznainak szedésére.

A Ptk. 5:159/B. § alapján az építményi jog határozott időre, legfeljebb 50 évre alapítható, az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni. Az építményi jog átruházható és jogutódlás tárgya is lehet. Az építményi jog létrejöttéhez az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen kívül az építményi jognak a jogosult javára az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése szükséges.

A tulajdoni lapra is felkerülő építményi jogra zálogjogot lehet bejegyezni, így ezen vagyoni értékű jog biztosítékul is szolgálhat. Az erre vonatkozó zálogszerződés alapján az építményi jogot terhelő zálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba be is kell jegyeztetni az ingatlanra.

Ha a jogosult az építményi jogot 15 éven át nem gyakorolja, ez a jog magától megszűnik. Az építményi jog azonban nem szűnik meg akkor, ha az épület megsemmisül, vagy ha ez az ingatlan tulajdonosához kerül, vagy ha a jog jogosultja az ingatlan tulajdonjogát szerzi meg.

Tekintettel arra, hogy ez a jogintézmény nemrégiben került bevezetésre, gyakorlati tapasztalatok még nincsenek az alkalmazása tekintetében – különösen igaz ez az építményi jog biztosítéki célú elzálogosítására.

#### **4.4. A munkavégzés felfüggesztésének lehetősége**

A korábbi Ptk. (Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény) kissé részletesen szabályozta a teljesítés felfüggesztésének lehetőségeit az építetői fizetési késedelem, vagy az építető vagyoni viszonyaiban bekövetkező negatív változás esetén. Jelenleg hatályos Ptk. általánosabban szabályozza ezt a helyzetet és a felekre bizza a részletszabályok kialakítását.

A fentiekre tekintettel javasoljuk a kivitelező vállalkozók részére, hogy részletesen szabályozzák a kivitelezés megrendelő fizetési vagy teljesítésigazolási késedeleme esetén való munkavégzés felfüggesztésének részletszabályait. Az alábbi szabályok a kivitelezési szerződésben való rögzítését javasoljuk:

- amennyiben az építető bármely fizetési kötelezettsége teljesítésével, vagy a teljesítésigazolás kiállításával meghatározott idejű (pl. 5 munkanap) késedelembé esik, a kivitelező vállalkozó jogosult a munkavégzést felfüggeszteni, és a továbbiakban kizárólag az állagmegóváshoz szükséges munkákat végzi el, ill. az építéshelyszín őrzés-védelmét biztosítja;
- félreértések elkerülése végett célszerű lehet azt is rögzíteni, hogy a kivitelező vállalkozó a felfüggesztés időtartama alatt az építési terület jogszerű birtokosa marad;
- amennyiben a felek között a szerződösszegés (késedelem) jogkövetkezményei tárgyában megállapodás jön létre vagy a késedelemes vállalkozói díj megfizetésre került, ezt követően a kivitelező vállalkozó a munkavégzést pl. 3 (három) munkanapon belül köteles megkezdeni;
- a műszaki ütemtervet a felek a felfüggesztéstől a munkavégzés megkezdéséig eltelt időtartammal vállalják aktualizálni, vagyis a teljesítési határidőket arányosan meghosszabbítják;
- amennyiben a felek között nem jön létre megállapodás, a kivitelező vállalkozó jogosult a szerződést felmondani, és a felek kötelesek a kivitelező vállalkozó által már teljesített munkákkal, beszerzett alapanyagokkal (pl. 30 napon belül) elszámolni. Erre az esetre megíúsulási kötbér kikötése is indokolt lehet a meg nem valósult munkák értékét alapul véve (lásd még a *Kötbér c. szócikket*).

## 5. Előnyök-hátrányok

A fizetési biztosítékok a szerződésben a kötelezett fizetési képességét vagy fizetési készségét segítik elő. A fenti intézmények elsődlegesen azt a célt szolgálják, hogy a vállalkozó megbizonyosodjon arról, hogy megrendelőnek a fedezet a rendelkezésére áll és rászorítsák őt a fizetési kötelezettségeinek teljesítésére egy olyan esetben, amikor a kifizetés megtagadásának nincs jogalapja. Olyan esetekre, amikor a vállalkozó a megrendelő fizetési képességét kívánja biztosítani, bankgaranciát, kezességet stb. célszerű a szerződésben kikötni (lásd a *Biztosítékok, garanciák* c. szócikknél írottakat).

## 6. Vonatkozó főbb jogszabályok

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 5:86-144.§, 5:159/A-F.§  
191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről 3.§, 18.§, 33.§.



# FIDIC szerződéses ajánlások

## 1. Fogalma és jellemzői

A Tanácsadó Mérnökök Nemzetközi Szövetsége, a FIDIC (Fédération Internationale Des Ingenieurs-Conseils, International Federation of Consulting Engineers), 1913. óta ad ki szerződéses ajánlásokat, általános szerződési feltételeket. A szövetségnek jelenleg több mint 60 ország tagja, és a világ magán konzultáns cégeinek a többségét képviseli. A FIDIC által kidolgozott szerződési feltételeket Európában gyakrabban, nálunk ritkábban alkalmazzák – elsősorban az infrastrukturális beruházások esetében. A FIDIC a kivitelezési munkák sajátosságainak figyelembevételével több szerződési feltételrendszert is kidolgozott, amelyek magyar nyelven is kiadásra kerültek, bár alapvetően az angol nyelvű változatok tekintendők irányadónak. A szerződésminták tartalmazzák ún. 'Általános feltételeket', és egyben útmutatót is nyújtanak a vonatkozó szerződés kialakításához, összeállításához. A FIDIC az alábbi szerződéstípusokra készített szerződésmintákat:

- Építési Munkák Szerződéses Feltételei – Megbízó által megtervezett magas- és mélyépítési munkákhoz (ún. piros könyv)
- A Vállalkozó Által Tervezett Gépészeti és Villamos Berendezések Tervezése- Építése Szerződéses Feltételei A vállalkozó által tervezett kiegészítő magas és mélyépítési munkákhoz (ún. régi sárga könyv)
- Rövid szerződéses forma (ún. zöld könyv)
- Kulcsrakész Létesítmények Szerződéses Feltételei (tervezés, beszerzés, építés) (ún. ezüst könyv)
- Tervezés, építés és üzemeltetési projektek FIDIC Szerződéses Feltételei (ún. arany könyv)

## 2. Főbb szabályok

A FIDIC szerződések konstrukciójában jellemzően az alábbi dokumentumok képezik a szerződés részét általában az alábbi fontossági sorrendben:

- Szerződéses Megállapodás (amennyiben készült)
- Elfogadó levél
- Ajánlati nyilatkozat
- Különös feltételek
- Általános feltételek (kiadványokban)
- Részletes előírások, követelmények
- Tervdokumentációk
- Bármely más dokumentum.

Szóhasználatában egyes megfogalmazások eltérhetnek a hazai gyakorlattól, azonban a szerződés minták a magyar jogrenddel érdemben nincsenek ellentmondásban, ugyanakkor a kivitelezésekre vonatkozó jogszabályi háttérre (pl. Épkiv.) nyilvánvalóan ezen szerződések alkalmazása során is figyelemmel kell lenni. A FIDIC szerződési feltételeket tartalmazó kötetek itthon beszerezhetők

a FIDIC hazai szervezete, a Magyar Tanácsadó Mérnökök és Építészek Szövetsége (TMSZ) titkárságán.

Alternatív vitarendezési fórumként a FIDIC feltételek Döntnökök eljárását javasolják, és annak a részletszabályaira is ajánlást adnak. A FIDIC feltételek alapvetően választottbíróóság kikötését javasolják, de ettől a felek természetesen eltérhetnek.

### **3. Előnye, hátránya**

A FIDIC feltételek nemzetközileg azonos, ismert, kiegyensúlyozott szerződési feltételeket kínál, így azok alkalmazása különösen nemzetközi partner esetén lehet célszerű. Ebben az esetben költséghatékonyság szempontjából fontos érv lehet az is, hogy a FIDIC feltételek angol és magyar nyelven is elérhetőek, és a felek a fenti konstrukciókból kiválaszthatják a kivitelezésüknek legmegfelelőbb megoldást. A FIDIC feltételeket a felek a megállapodásuk szerint tudják az adott beruházáshoz alakítani a 'Különleges feltételekben'. Mivel a szerződések sok kérdést alapos részletezettséggel rendeznek, alkalmazásukkal sok vita elkerülhető. A FIDIC feltételek alkalmazása azonban Magyarországon sokak számára idegen, és döntően meggátolhatja az egyoldalú, kikényszerített feltételeket a szerződésben. A vitarendezés során külföldi döntnök is igénybe vehető, nemzetközi projekt-nél ez a felek közötti bizalmat is erősítheti.

### **4. Vonatkozó jogszabály**

Nincs külön jogszabály, háttérszabályként elsődlegesen a Ptk. valamint az építőipari kivitelezésre vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezéseket (pl. Épkiv.) előírásait kell alkalmazni

# Fizetési és számlázási szabályok

## 1. Fogalma és jellemzői

A felek érdeke nyilvánvalóan megkívánja és ennek okán az Épkiv. is előírja, hogy a feleknek a kivitelezési szerződésben rögzíteniük kell a vállalkozói díj összege mellett az elszámlálás formáját, módját, a fizetés módját, határidejét. Ezen szerződéses rendelkezéseken túlmenően azonban jogszabályi rendelkezések is szabályozzák ezt a kérdést – annak érdekében, hogy a felek közötti kiegyensúlyozott szerződéses viszony álljon fenn.

Megjegyezzük, hogy jogszabály (Épkiv. 17.§ (2) b) pont) által előírt esetben az építetetői fedezetkezelő közreműködése a fizetési folyamat során is kötelező.

## 2. Szabályok a közbeszerzésben

A közbeszerzési munkákhoz kapcsolódó fizetési feltételekről a Kbt. 135.§ előírja, hogy: a felek a szerződésben az ellenérték kifizetésére irányadó jogszabályokat figyelembe véve rendelkeznek a teljesítés tényének írásbeli elismeréséről, a teljesítésigazolás kiállításáról. Építési beruházások esetén a szerződésben foglalt ellenérték kifizetésére kormányrendelet a Ptk. 6:130. § (1)–(3) bekezdésétől eltérő, sajátos szabályokat állapíthat meg. Ha a felek részteljesítésekben állapodnak meg, akkor minden részletre alkalmazni kell a törvényben vagy kormányrendeletben a kifizetésre előírt szabályokat.

Fontos szabály az is, hogy a közbeszerzésben az ajánlatkérő a szerződésen alapuló ellenszolgáltatásból eredő tartozásával szemben csak a jogosult által elismert, egynemű és lejárt követelését számíthatja be.

Építési beruházásokkal kapcsolatban a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet az alábbi, lényegesebb rendelkezéseket tartalmazza:

- hat hónapot meghaladó teljesítési időszakról rendelkező és egyben ötvenmillió forintot meghaladó összegű nettó ellenszolgáltatást tartalmazó szerződések esetén az ajánlatkérő az adott építési beruházás jellemzőinek megfelelő időszakonként vagy kivitelezési szakaszonként részszámlázási lehetőséget biztosít;
- speciális szabályok vonatkoznak arra az esetre, amikor ajánlattevőként szerződő fél a teljesítéshez alvállalkozót vesz igénybe, mivel ebben az esetben az alvállalkozók részére járó még ki nem fizetett díjak megfizetése előbbséget élvez, az feltétele a fővállalkozót megillető díj fizetésének.

### 3. Főbb szabályok az ÁFA-törvény alapján

A vállalkozási díj megállapítása kapcsán fokozottan figyelemmel kell lenni az ún. fordított adózás feltételeire az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 142. § (1) b) pontja szerint. Ezen rendelkezés kimondja, hogy az adót a termék beszerzője, szolgáltatás igénybe vevője (vagyis a megrendelő) fizeti „*a szolgáltatás nyújtásának minősülő olyan építési-szerelési és egyéb szerelési munka esetében, amely ingatlan létrehozatalára, bővítésére, átalakítására vagy egyéb megváltoztatására – ideértve az ingatlan bontással történő megszüntetését és rendeltetésének megváltoztatását is – irányul, feltéve, hogy az ingatlan létrehozatala, bővítése, átalakítása, egyéb megváltoztatása építési hatósági engedély-köteles, vagy hatósághoz történő bejelentéshez kötött, amelyről a szolgáltatás igénybe vevője előzetesen és írásban köteles nyilatkozni a szolgáltatás nyújtójának*”.

A számlakiállítás kapcsán természetesen valamennyi egyéb, számviteli és adójogszabályok által előírt, számlára vonatkozó rendelkezést figyelembe kell venni.

A fentiek alapján a teljesítésigazolás kiállításának határidejét mindenképpen szükséges egyértelműen rögzíteni a szerződésekben.

### 4. Fizetési határidő a Ptk. szerint

Fontos tudni azt is, hogy a Ptk. alapján – ha a felek a szerződésben fizetési határidőben nem állapodtak meg – a pénztartozást a jogosult fizetési felszólításának vagy számlájának kézhezvételétől számított harminc napon belül kell teljesíteni.

A Ptk.6:130. § alapján a jogosult teljesítésétől számított harminc napon belül kell teljesíteni a pénztartozást, ha

*„a) a jogosult fizetési felszólításának vagy számlájának kézhezvétele a jogosult teljesítését (vállalkozási szerződés esetén az átadás-átvételi eljárás befejezését) megelőzte;*

*b) nem állapítható meg egyértelműen a jogosult fizetési felszólítása vagy számlája kézhezvételének időpontja; vagy*

*c) a kötelezettnek fizetési felszólítás vagy számla bevárása nélkül teljesítenie kell fizetési kötelezettségét.”*

Vállalkozások közötti szerződés esetén a fenti 30 naposnál hosszabb fizetési határidőt a jogosult megtámadhatja, ha azt a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul állapították meg a jogosult hátrányára. Az ellenkező bizonyításáig tisztességtelen kikötésnek kell tekinteni a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a jogosult hátrányára eltérő olyan szerződési feltételt, amely hatvan napnál hosszabb fizetési határidőt határoz meg.

Amennyiben a kötelezett valamely hatóság, a jogosult pedig vállalkozás, akkor a szabályok némileg eltérnek, mivel 30 napnál hosszabb fizetési határidő csak akkor köthető ki, ha a szerződésben a felek a pénztartozás halasztott teljesítésében állapodtak meg, feltéve, hogy a szerződés jellege miatt ez tényszerűen indokolt, de a pénztartozás teljesítésére kikötött idő ebben az esetben sem haladhatja meg a 60 napot. A 60 napnál hosszabb fizetési határidő a 60 napot meghaladó részében alapvetően semmis.

## 5. Előnyök-hátrányok

A feleknek minden esetben indokolt a teljesítésigazolás és a számlafizetés fel té-teleiben megállapodni – a vonatkozó – kötelező jogszabályi előírások keretein belül (pl. adóbefizetések stb.).

Amennyiben a teljesítésigazolás kiadása elmarad, és ezt valamelyik fél vitatja, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Teljesítésigazolási Szakértői Szerv szakvéleményét ajánlott bekérni. Ezen eljárás részletes szabályait lásd a *Teljesítésigazolási Szakértői Szerv* c. szócikkben.

## 6. Vonatkozó főbb jogszabályok

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 6:130.§, 6:247.§;

2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról – 142.§;

322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet – az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól – 30.§-32/A.§.

2015. évi CXLIII. törvény a közbeszerzésekről 135.§ (1) – (2) bek.

# Jogszabályváltozások hatása a kivitelezési szerződésekre

## 1. Fogalma és jellemzői

Napjainkban elmondható, hogy a jogalkotó meglehetősen gyakran hoz létre, vagy módosít olyan, az élet valamely jelentős területét általános, vagy részletes jelleggel szabályozó jogszabályt, melynek nyomon követése nagyfokú naprakészséget követel meg a jogalkalmazóktól, vagyis azoktól az állampolgároktól, gazdálkodó szervezetektől, akikre az adott jogszabály rendelkezést tartalmaz.

Az építőiparban is végbemenő gyakori jogszabályváltozások igen nagy megpróbáltatásnak teszik ki a vállalkozásokat, különösen azokat, amelyek nem rendelkeznek megfelelő jogi apparátussal, hogy a változásokat naprakészen nyomon tudják követni. Ezen vállalkozók nem ritkán csak akkor szembesülnek a jogszabályváltozásokkal, amikor a megrendelő eléjük teszi a kivitelezési szerződés tervezetét, mely már tartalmazza az adott változást. Javasoljuk, hogy amennyiben a vállalkozó nem rendelkezik kellő jogi apparátussal, abban az esetben vegye igénybe a szakmai kamarák, érdekvédelmi szervezetek segítségét és tájékoztató anyagait, melyek nem pusztán a jogszabályi változásokat közlik, hanem azok érthető magyarázatát is adják.

A fenti jogszabályváltozások okán a gyakorlatban számtalan alkalommal előfordul, hogy egy huzamosabb, évekig tartó építési munka tárgyában létrejövő szerződés aláírása és a teljesítés befejezése közötti időszakban, illetve a szerződésben kikötött jótállási időszakban valamely, a szerződésre vonatkozó jogszabály megváltozik.

A visszaható hatályú jogalkalmazás tilalma az Alkotmánybíróság ítélkezési gyakorlatában és a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben is (a továbbiakban: Jat.) is fellelhető. Utóbbi deklarálja, hogy: *„Jogszabály a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, kötelezettséget nem tehet terheesebbé, valamint nem vonhat el vagy korlátozhat jogot, és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé.”*

A visszaható hatályú jogalkalmazás tilalma megjelenik még a Jat.-ban a Szabályozási átmenet című pontban is, amikor arra ad iránymutatást a törvény, hogy a hatályba lépő és a hatályát veszítő jogszabály közül melyik alkalmazandó. A Jat. 15.§ (1) bekezdése kimondja, hogy: *„A jogszabályi rendelkezést – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a hatálybalépését követően*

- a) keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint
- b) megkezdett eljárási cselekményekre kell alkalmazni.”

A fentiekkel összefüggésben kimondja a jogszabály azt is, hogy *„A jogszabályi rendelkezést – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a hatálya alatt*

- a) keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint
- b) megkezdett eljárási cselekményekre a jogszabályi rendelkezés hatályvesztését követően is alkalmazni kell.”

Tekintettel arra, hogy a szerződés megkötése után bekövetkezett jogszabályváltozások olyan objektív körülmények, amelyekre a feleknek semmilyen ráhatásuk nincs, viszont azok adott esetben többletterhet, vagy kötelezettséget háríthatnak valamelyik félre, célszerű rendezni a szerződésben azt, hogy amennyiben a szerződés hatálya alatt jogszabályváltozás következik be, és ez a felek részére többletkötelezettséget állapít meg, vagy tőle jogot von el, ennek következményei, többletköltségei nem képezik a szerződés részét, és erről a feleknek külön meg kell állapodniuk. Megjegyezzük, hogy ezen többletköltségeket – ha azok szoros értelemben a kivitelezéshez kapcsolódnak (pl. szigorúbb energetikai előírások) – jellemzően a megrendelőnek kellene viselnie, hiszen maga a szerződés az ő érdekében jön létre. Olyan költségeket pedig, amelyek a vállalkozó saját működésére vannak inkább kihatással (pl. szigorúbb munkavédelmi szabályok, új adatvédelmi rendelkezések), célszerű a vállalkozóra telepíteni – azonban ezeknek a kérdéseknek a rendezése nyilvánvalóan a felek szerződéses megállapodásának függvénye.

## **2. Előnyök-hátrányok**

Mivel a jövőbeli jogszabályváltozásból eredő bizonytalanságot, kockázatot a felek nem tudják érdemben korlátozni vagy kizárni, feltétlenül javasolt az ilyen esetekből eredő költségviselést előre rendezni a szerződésben, vagy arról megállapodni, hogy amennyiben ilyen felmerül, akkor a felek ezen költségekről esetleg fognak megállapodni.

Javasoljuk tehát, hogy ilyen esetben a vállalkozó mindenképpen kezdeményezzen egyeztetést a megrendelővel. A vállalkozótól nem várható el ugyanis, hogy a szerződés aláírása előtt kalkuláljon olyan előre nem látható költségekkel és körülményekkel, amelyek egy esetleges, a szerződés teljesítése során bekövetkező jogszabályváltozás okán merülnek fel – bár az nyilvánvalóan elvárható tőle is, hogy a már elfogadott, kihirdetett, de még hatályba nem lépett rendelkezésekkel kalkuláljon már az ajánlatában is.

## **3. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2010. évi CXXX. törvény a jogalkotásról – 2.§, 15.§;

# Kivitelezéssel kapcsolatos biztosítások

## 1. Fogalma és jellemzői

Tekintettel arra, hogy az építőipari tervezési és kivitelezési tevékenység sok lehetséges kockázatot hordoz magában, a felek megállapodhatnak, ill. bizonyos esetekre a jogalkotó előírja, hogy a vállalkozó meghatározott biztosítások megkötésére ill. fenntartására köteles. Ezek a biztosítások jellemzően a következők lehetnek:

## 2. Jellemző biztosítások az építőiparban

### 2.1. Tervező, illetve kivitelező felelősségbiztosítása

A közbeszerzési törvény hatálya alá tartozó esetekben 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 11. § alapján tervezési és mérnöki szolgáltatás megrendelése esetén az ajánlattevő köteles legkésőbb a szerződéskötés időpontjára – vagy a szerződésben meghatározott, a szerződés hatálybalépését követő, de a felelősségbiztosítással érintett tevékenység megkezdését megelőző időpontig – felelősségbiztosítási szerződést kötni, vagy meglévő felelősségbiztosítását kiterjeszteni az ajánlatkérő által az eljárást megindító felhívásban vagy a közbeszerzési dokumentumokban előírt mértékű és terjedelmű felelősségbiztosításra.

### 2.2. Kötelező biztosítás a bejelentéssel érintett lakóépület tekintetében

A 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet értelmében a bejelentéssel érintett lakóépület tekintetében

- a) az építetővel közvetlen szerződéses kapcsolatban álló építész vagy más szakági tervező az általa vállalt tervezési és tervezői művezetési tevékenység,
- b) a fővállalkozó kivitelező az általa vállalt építőipari kivitelezési tevékenységkörében okozott kár megtérítésére köteles felelősségbiztosítási szerződést kötni, és azt a rendeletben meghatározott ideig fenntartani.

A felelősségbiztosítással a tervezőnek legkésőbb a tervezési szerződés megkötésekor, a fővállalkozó kivitelezőnek pedig legkésőbb a munkaterület átadásakor rendelkeznie kell.

A felelősségbiztosításnak fedezetet kell nyújtania a biztosított tevékenység körében felmerülő dologi és személyben történő károkozás esetére.

A tervezői felelősségbiztosításnak ki kell terjednie a tervező és alvállalkozója által a tervezési tevékenységgel, és a tervező, vagy az általa bármilyen jogviszonyban foglalkoztatott másik tervező által végzett tervezői művezetéssel okozott károkra.



A fővállalkozó kivitelező felelősségbiztosításának ki kell terjednie a felelőség-biztosítási szerződés hatálya alatt a fővállalkozó kivitelező és alvállalkozói által az építőipari kivitelezési tevékenységgel érintett lakóépület hibás építési tevékenységével okozott dologi károk, a fővállalkozó kivitelező és alvállalkozói által harmadik személyeknek okozott károk, valamint az általa bármely jogviszonyban foglalkoztatott felelős műszaki vezető által okozott károk biztosítására. A felelősségbiztosításnak legalább a rendeletben meghatározott összegű fedezetet kell biztosítania ezen biztosítások esetében.

A felelősségbiztosításnak a felelősségbiztosítási szerződés hatálya alatt okozott és legkésőbb a szerződés megszűnését követő 3 éven belül bekövetkezett, a biztosító részére bejelentett, biztosítási eseménynek minősülő károkra kell fedezetet nyújtania. A szerződésnek fenn kell állnia a tervező esetében legalább az elektronikus építési főnapló megnyitását követő 2 évig, fővállalkozó kivitelező esetében legalább a lakóépület műszaki átadás-átvételének lezárásáig.

A biztosításra vonatkozó fedezetigazolást az elektronikus építési naplóba is fel kell tölteni.

### **2.3. Egyéb biztosítások**

A fenti építőipari tevékenységhez kapcsolódó, jogszabályi kötelezettség alapján megkötendő biztosításokon felül a felek természetesen a szerződési szabadság keretein belül egyéb biztosítások megkötésében is megállapodhatnak. A felek gyakran megállapodnak abban, hogy a vállalkozó köteles a szerződés teljes időtartamára az alvállalkozókra is kiterjedő teljes körű építési-szerelési, valamint felelősségbiztosítást kötni és azt folyamatosan fenntartani. A biztosításra vonatkozó fedezetigazolást a vállalkozó jellemzően legkésőbb a kivitelezés megkezdésekor köteles a megrendelőnek átadni. Sok esetben úgy állapodnak meg a felek, hogy a megrendelő a biztosításban kedvezményezettként van feltüntetve, vagyis adott esetben a biztosító közvetlenül neki fogja fizetni a biztosítási összeget.

## **3. Előnyök-hátrányok**

Amint a fentiekből látjuk, a biztosítás megkötése sok esetben jogszabályi kötelezettség, azonban azokban az esetekben is célszerű ilyen biztosítást megkövetelni a vállalkozótól, ha az egyébként nem kötelező, mivel a megrendelő pozícióját jelentősen könnyebbé teszi, és biztosítja azt, hogy egy esetleges káresemény esetén valóban megtérülnek a felmerült károk, költségek. Bár a biztosítás a vállalkozó oldalán nyilvánvalóan költséggel jár, a vállalkozó számára előnyös, hogy egy váratlan káresemény nem lehetetleníti el a vállalkozás helyzetét, mivel a biztosító a bekövetkezett – vállalkozó vagy harmadik személy vagyonában ill. személyi sérüléssel összefüggően felmerült – kárt a biztosítási szerződés feltételei szerint megtéríti.

#### **4. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 6:439.§-474.§;  
322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet – az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól 11.§, 26.§;  
155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet – a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről -6/A-6/E.§.

# Kooperációs értekezletek rendje, dokumentálása

## 1. Fogalma és jellemzői

A kooperációs értekezletek meghatározása nem szerepel jogszabályban, azokat a gyakorlat alakította ki; jogi gyökereük a Ptk. azon alapelve lehet, miszerint a szerződés teljesítése során a feleket együttműködési kötelezettség terheli. Ezek az értekezletek egyrészt a teljesítésben részt vevő felek egyeztetésének szinterei, másrészt, olyan fórumok, ahol a felek alkalmanként a kivitelezés aktuális kérdéseit egyeztetik a tervező, megrendelő és a beruházás-lebonyolító, valamint a műszaki ellenőr részvételével.

A kooperációs értekező a kivitelezés közben – nagyobb projekteknél – rendszerint heti rendszerességgel kerül megtartásra, ahol általában a beruházás-lebonyolító vezeti és készíti a jegyzőkönyvet. A kooperáció célja, hogy a felek rögzítsék az aktuális feladatokat, felvessék a problémákat és az esetleges megoldási lehetőségeket, kijelöljék a feladatok felelőseit, a teljesítési határidőket.

A kooperációk alkalmával felvett jegyzőkönyvek célja, hogy pontos, hiteles képet adjanak minden résztvevő számára a beruházás aktuális helyzetéről és előrehaladásáról a teljesítés alatt, konkrétan meghatározzák az aktuális feladatokat és nyomon követhetővé tegyék a projektet.

Lényeges az is, hogy a kooperációs értekezleten született megállapodások, döntések jogkövetkezménye egyértelműen rögzítésre kerüljön. Amennyiben a megállapodás a felek között fennálló szerződés módosításával jár együtt (pl. pótmunka megrendelése, vagy változtatás esetén), akkor a feleknek gondoskodni kell arról, hogy a jegyzőkönyvi megállapodást az arra jogosult személyek által cégszerűen aláírt, írásbeli szerződésmódosításban rögzítsék.

Célszerű a szerződésben vagy annak mellékletében rögzíteni, hogy a kooperációk mely napokon kerülnek megtartásra, hogy minden fél tudjon ahhoz előre igazodni. Meghatározandó a meghívás rendje és módja, a témafelvetés előzetes szükségessége, hogy mindenki tudjon készülni és így a megbeszélés hatékony legyen. A hatékonyság érdekében célszerű előre jelezni a tervezői részvétel szükségességét, illetve azt is, hogy milyen kérdések kerülnek megtárgyalásra.

A jegyzőkönyv vezetésének célszerű előre meghatározott formát is adni, így mindenki könnyen tájékozódik benne. Írásban, rövid úton meg kell küldeni a résztvevőknek és rövid véleményezési, jóváhagyási idő megszabásával véglegesíteni, egy előre meghatározott helyen tárolni és mindig hozzáférhetővé tenni. Erre az egyre általánosabbá váló IT-megoldások széles lehetőséget kínálnak (lásd a *Szerver alapú dokumentáció-kezelés* című szócikket is).

## **2. Előnyök-hátrányok**

A megfelelően előkészített kooperációs értekezlet hatékonyan tudja a felek közötti együttműködést elősegíteni, és egyúttal teret ad annak is, hogy a felek ezen megbeszélés keretében gyorsan és hatékonyan egyeztessék, megoldják az összes vitás, vagy tisztázatlan kérdést is, ami a kivitelezés során felmerül. Minde mellett javasolt a megrendelő és beruházáslebonyolító/műszaki ellenőr között külön rendszeres megbeszélést is tartani.

## **3. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 6:62.§

# Költségvetések, költségvetési kiírások

## 1. Fogalma és jellemzői

A kivitelezési dokumentáció az Épkiv. értelmében alapvetően a tervezési programban megadott alapvető követelmények és egyéb előírások – ellenőrizhető módon történő – kielégítését bizonyító, az építmény megvalósításához szükséges tervet, műszaki leírást, információt, teljesítménynyilatkozatot és utasítást tartalmazó egységes dokumentum, amely alapján a tervezett építmény célszerűen és gazdaságosan megvalósítható. A kivitelezési dokumentációnak továbbá egyértelműen meg kell határoznia az építmény részévé váló összes anyag, szerkezet, termék, beépített berendezés Épkiv-ben előírt jellemzőit.

A kiviteli tervek, mint a kivitelezési dokumentáció részei meg kell, hogy feleljenek az Épkiv. 1. számú mellékletében előírt tartalmi követelményeknek. A kivitelezési dokumentáció munkarészeit a felelős tervező a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara szabályzatainak figyelembevételével határozza meg.

A fenti felhatalmazás alapján a Magyar Mérnöki Kamara Építési engedélyezési – építési műszaki kivitelezési tervdokumentációk tartalmi és formai követelményei – I. kötet: Épületekre vonatkozó szabályok című szabályzata (hatályos 2017. május 26-tól) – a továbbiakban: Szabályzat – 4.2 pontja (az Alaptervek tartalmi követelményeinek meghatározását tartalmazó 4. ponton belül) az alábbiak szerint rendelkezik:

*„4.2. Árazatlan költségvetés tételes mennyiségi kiírás*

*A terveken ábrázolt szerkezetek és anyagok főbb volumenét meghatározó tételre árazatlan költségvetési kiírás, a kiviteli tervek részletességén alapuló mélységben kidolgozva. A kiírásban megadott tételekhez a kivitelezőnek kell kalkulálni az adott munkákhoz tartozó kiegészítő elemek és anyagok beszerzésével és beépítésével is ... A tervdokumentációban jelezni kell, hogy a költségvetés kiírás együtt kezelendő a tervdokumentációval, a kiírt mennyiségek ellenőrzése a kivitelező feladata és felelőssége, illetve, hogy a költségvetési kiírás és a tervek között jelentkező esetleges eltérések esetén a tervek a mérvadóak.”*

Ebből megállapíthatóan az árazatlan költségvetés az alapterv kötelező részét képezi. Ennek megfelelően a költségvetési kiírást a megrendelő készítteti el a tervező bevonásával.

Az építőipar valamennyi szereplőjének érdeke, hogy a kiírások mindig a lehető legmagasabb szakmai színvonalat képviseljék, ezért törekedni kell a mindenki számára egyaránt hozzáférhető és bevált, folyamatosan karbantartott költségvetés készítő programok alkalmazására, mely széles körű tétel választékot is biztosít.

A költségvetésnek tartalmaznia kell minden olyan tételt, amely a kivitelezéshez szükséges. A költségvetést a költségvetés készítő programokban fellelhető tételek segítségével a lehető legrészletesebb tételbontásban kell elkészíteni. Általánoságban a terről a mennyiségi adatok kiszámolhatók, de lehetnek olyan munkarés-

szek, melyek mennyisége kizárólag a költségvetésben határozhatók meg. Az „1 készlet”, mint mennyiségi egység gyakori alkalmazása kerülendő.

A költségvetésben szerepeltetni kell minden olyan ideiglenes melléklétesítményt (utak, kerítések, konténerek stb.), és költségelemet (pl. víztelenítés, közterület foglalási díj, biztosítás, ideiglenes energiák díja) is, mely a kivitelezéssel összefüggésben merül fel.

A költségvetési tétel a tétel szövegéből, a mennyiség és a mennyiségi egység eltüntetéséből tevődik össze. A munkanemeket minden esetben összesíteni kell, ezekről pedig egy főösszesítőt kell készíteni. A költségvetésnek alkalmasnak kell lennie arra, hogy abból a havi teljesítmények ismeretében a részszámla értéke kiszámítható legyen.

A Ptk. 6:252. § (3) előírja, hogy a kivitelező köteles a megrendelő által átadott tervdokumentációt a szerződés megkötése előtt megvizsgálni és a megrendelőt a terv felismerhető hibáira, hiányosságaira figyelmeztetni. Amennyiben a terv valamely hibája vagy hiányossága csak a kivitelezés folyamatában válik felismerhetővé, a kivitelező késedelem nélkül köteles erről a megrendelőt tájékoztatni.

Hasonlóan kimondja az Épkiv. 3.§ (1) bekezdés is, hogy: *„A kivitelezési szerződés megkötését követően a vállalkozó kivitelező viseli annak jogkövetkezményét, amely a tervdokumentáció olyan hiányosságából adódik, melyet a vállalkozó kivitelezőnek a tőle elvárható szakmai gondosság mellett észlelnie kellett volna, de a szerződéskötést megelőzően nem jelzett.”*

Ennek értelmében tehát a mennyiségek ellenőrzését a vállalkozónak el kell végeznie még a szerződéskötés előtt, hiszen adott esetben abból indulunk ki, hogy a megrendelő laikus, nem szakmabeli, és ő a költségvetés hibáit, hiányosságait – még kellő gondosság mellett sem – ismeri fel feltétlenül. A Szabályzat is kifejezetten utal arra, hogy *a kiírt mennyiségek ellenőrzése a kivitelező feladata és felelőssége.*

Amennyiben a vállalkozó részben el kíván térni a költségvetési tétel tartalmától, úgy az adott tételnél jeleznie kell a változtatást (kivéve a közbeszerzési eljárások során, ahol általában a tétel beárazása kötelező, esetleg az ajánlat más részében jelezhető az eltérés, ha azt a kiírás megengedi).

A költségvetés felülvizsgálatának fontosságát különösen hangsúlyossá teszi az a körülmény, hogy az átalányáras szerződés esetén a költségvetés mennyiségi hibáira a kivitelező a szerződés aláírása után nem hivatkozhat. A költségvetésben nem, de a kiviteli tervdokumentációban szereplő tételeket pedig többletmunkaként a kivitelezőnek további díjazás nélkül el kell végeznie, ha az a szerződés megkötésének időpontjában előrelátható volt. (Lásd még a *Pótmunka-többletmunka* cikket.) Ezzel kapcsolatban utalunk arra, hogy a kivitelezésnél irányadó dokumentumok fontossági sorrendjét a szerződésben – utólagos viták elkerülése érdekében – célszerű rögzíteni. Ezen sorrendet a felek szabadon állapítják meg, azonban célszerű e következő sorrendet követni: terv, műszaki leírás, költségvetés. E szerint kell tehát dönteni a szerződésszerű kivitelezés feltételeiről amennyiben a dokumentumok között ellentmondás mutatkozik.

Az állami építési beruházásokról szóló 2023. évi LXIX. törvény akként rendelkezik, hogy a tervező a tételes költségvetési kiírást az egységesen alkalmazni rendelt költségvetési tételrendszerben készíti el [19. § (5)], a kivitelező a kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárásban az ajánlattevő a kivitelezési dokumentáció áttekintését követően, az abban szereplő tételes árazatlan költségvetés alap-

ján ad ajánlatot, továbbá a kivitelező nem készíti saját költségvetést, hanem a kivitelezési dokumentációban foglaltakra figyelemmel a kiadott tételes árazatlan költségvetés szerint ad ajánlatot [44. § (1) és (3)].

Megjegyezzük, hogy ezen jogszabály az állami építési beruházások rendjéről általánosságban előírja, hogy a kivitelezési szerződésben rögzíteni kell az előre nem látható mértékű építőanyagár-változással és a munkadíjjal összefüggésben jelentkező költségváltozás kockázata kezelésének objektív piaci mutatók alapján történő, képletszerűen kiszámítható módját is.

## **2. Előnyök-hátrányok**

A kiviteli dokumentáció részét képező dokumentumok összhangja és a költségvetés tervnek való megfelelése alapvető fontosságú a kivitelezés során. Különösen igaz ez azért, mivel a kivitelezési szerződéseknél a felek közötti viták alapját sok esetben az ezen eltérésekből, téves számításokból, kimaradt tételekből stb. adódó szakkérdések képezik.

## **3. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a Polgári törvénykönyvről 6:244-245.§, 6:252.§;  
191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (Épkiv.) 3.§, 1. Melléklet.  
2023. évi LXIX törvény az állami építési beruházások rendjéről 19. §, 44. §, 47. §

# Kötbér

## 1. Fogalma és jellemzői

A kötbér szerződést biztosító mellékkötelezettség, mellyel a kötelezett pénz fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha olyan okból, amelyért felelős, megszegi a szerződést.

A kötbért tehát a Ptk. a szerződés megszegésének egyik szankciójaként neve-síti.

Fontos, hogy kötbért kikötni csak írásban lehet, és pontosan meg kell határozni a kivitelezési szerződésben, hogy milyen jellegű szerződésszegés (pl. késedelem, teljesítés megghiúsulása, vagy hibás teljesítés) esetén áll fenn kötbérfizetési kötelezettség.

A kötbér átalánykártérítés jellegű, ezért a jogosult (kivitelezési szerződésekben jellemzően a megrendelő) kötbérigényének érvényesítéséhez már az is elegendő, ha a szerződésben kikötött szerződésszegésre alapot adó feltétel (pl. késedelem, hibás teljesítés, megghiúsulás) objektíve bekövetkezett. A kötbérre jogosultnak csak a szerződésszegés bekövetkezését kell bizonyítania, nem szükséges, hogy a szerződésszegésből eredően kára származzon. A kötbért tehát attól függetlenül lehet érvényesíteni, hogy a jogosultnál keletkezett-e kár, ill. milyen összegű kár keletkezett. Amennyiben a jogosultnak a kötbéren felül kára keletkezik, azt a kötbér mellett is jogosult érvényesíteni, sőt akkor is jogosult kártérítést követelni, ha a kötbérigényét nem érvényesítette.

Megjegyezzük, hogy a szerződő felek szerződésben biztosított jogai és kötelezettségei egyensúlyának biztosítása érdekében célszerű lehet a szerződésben a megrendelőt terhelő kötbérfizetési kötelezettséget is előírni. A kötbérfelelősség alól a kötelezett csak akkor mentesülhet, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést az ellenőrzési körén kívül eső olyan körülmény okozta, amely a szerződéskötés-kor nem volt előre látható, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje, vagy a kárt elhárítsa. E feltételek konjunktívák, azaz a mentesüléshez mindegyikük egyidejű fennállása szükséges.

A kivitelezési szerződésekben az alábbi kötbérfajták fordulnak elő legnagyobb gyakorisággal:

1. Késedelmi kötbér,
2. Megghiúsulási kötbér,
3. Hibás teljesítési kötbér.

Mivel a fenti háromtípusú kötbérrel lényegében bármilyen szerződésszegést szankcionálni lehet, a fenti kötbérek adott esetben megfelelő biztosítékot jelentenek a megrendelő számára a teljesítés kikényszerítése és a nem, vagy nem szerződésszerű teljesítés szankcionálása érdekében.



## 2. Kötbérfajták

### 2.1. Késedelmi kötbér

Késedelmi kötbér kikötése esetén a kötelezett akkor köteles kötbért fizetni, ha a szerződésben meghatározott (akár rész-, akár vég-) határidőkre, neki felrőhatóan nem teljesít. A késedelem esetére kikötött kötbér megfizetése nem mentesít a teljesítési kötelezettség alól.

### 2.2. Meghiúsulási kötbér

A meghiúsulási kötbér a kivitelezési szerződés tárgyát képező munkálatok kötelezettnak felrőhatóan történő nem teljesítése esetén szolgál biztosítékkal a jogosult számára. A teljesítés elmaradása esetére kikötött kötbér érvényesítése a teljesítés követelését kizárja.

### 2.3. Hibás teljesítési kötbér

A hibás teljesítési kötbér alapvetően abban különbözik a a meghiúsulási kötbértől, hogy a kötelezett ebben az esetben teljesíti a szerződéses kötelezettségét, azonban az általa teljesített szolgáltatás nem felel meg a jogszabályban meghatározott, vagy a szerződésben kikötött minőségi követelményeknek.

A Ptk. elvi élel mondja ki, hogy a szintén hibás teljesítés esetén alkalmazható jogkövetkezménnyel, a szavatossággal kapcsolatos igény nem érvényesíthető, amennyiben a jogosult a hibás teljesítési kötbér iránt igényét kívánja érvényesíteni.

A késedelmi, a meghiúsulási és a hibás teljesítési kötbér összehasonlítása és egymáshoz való viszonya tekintetében külön kiemelendő, hogy:

- késedelmi/hibás teljesítési kötbér érvényesítése esetében a jogosult a kötbér szerződésben rögzített mértékének megfelelő összegben történő megfizetése mellett változatlanul követelheti a kötelezett teljesítését is, míg a meghiúsulási kötbér összegének követelése a teljesítés követelését kizárja,
- meghiúsulási kötbér érvényesítése a késedelmi/hibás teljesítési kötbér érvényesítését kizárja. A meghiúsulási kötbér követelése mellett ugyanis egyidejűleg teljesítést nem lehet követelni, tehát a késedelmi/hibás teljesítési kötbér egyidejű követelése (amelyekkel párhuzamosan teljesítés is követelhető) fogalmilag kizárt.

## 3. A kötbér mértéke

A kötbér mértékére vonatkozóan előírást a Ptk. nem tartalmaz, annak meghatározása – a szerződési szabadság alapelvéből kiindulva – a felek döntési autonómiája körébe tartozik.

Az építész szakma, valamint a bírói ítélezés által kialakított és állandóan formálódó, irányadó, évtizedes gyakorlat azt mutatja, hogy a kötbér mértékének kialakítása során az arányosság követelményét szükséges figyelembe venni, vagyis a kötbér mértékét a szerződésben rögzített szolgáltatás értékéhez javasoljuk igazítani.

Javasoljuk, hogy a felek a kiegyensúlyozott szerződéses jogviszony érdekében olyan kivitelezési szerződést kössenek, melyben a kikötött kötbérek mértéke limítálva van.

A Ptk. vonatkozó rendelkezései a kötbér mértékét és maximumát nem határozzák meg, azonban a jogszabály kimondja, hogy a túlzott mértékű kötbér összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti. Túlzott mértékűnek – az irányadó bírósági ítéletek által kimunkált joggyakorlat alapján – akkor minősül a kötbér, ha annak mértéke a szerződés alapján nyújtandó szolgáltatás értékéhez képest feltűnően aránytalan. A kötbér összegének bíróság általi mérséklése esetén tehát a bíróság elsődlegesen a nyilvánvaló aránytalanságot veszi alapul, emellett pedig kisebb súllyal ugyan, de vizsgálja a jogosultnak a teljesítéshez fűződő érdekét, a szerződésszegés enyhébben, vagy súlyosabban megítélhető voltát, az okozott hátrány nagyságát és a felek helyzetét.

Kivételes esetekben jogszabály a kötbér mértékét előírhatja, vagy maximalizálhatja Pl. a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól 27.§ szakasza alapján a nyertes ajánlattevőként szerződő fél az alvállalkozóval kötött szerződésben az alvállalkozó teljesítésének elmaradásával vagy hibás teljesítésével kapcsolatos igényeinek biztosítékeként legfeljebb a szerződés szerinti, áfa nélkül számított ellenszolgáltatás 10-10%-át elérő biztosítékot köthet ki.

## **4. Előnyök-hátrányok**

Amint az a fentiekből látható, kötbér érvényesítéséhez nincs szükség kár bekövetkezésére és a kár bizonyítására, a kikötött kötbér mint átalánykártérítés önmagában a szerződésszegés következményeként jár. Mivel a kár és az összegszerűség bizonyítása egy perben mindig nehéz és kockázatos, nyilvánvaló, hogy a kötbér bírósági érvényesítése – ahol ezen tényeket nem kell bizonyítani – mindig sokkal könnyebb és kedvezőbb helyzetbe hozza a jogosultat. A kötbér előnye alapvetően ebben áll.

## **5. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 6:186-189.§;  
322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól 27.§.

# Mentesülés a szerződésszegés következményei alól – vis maior

## 1. Fogalma és jellemzői

A szerződéses kapcsolatokban – különösen a kivitelezési szerződések esetében – gyakran előfordul, hogy valamelyik fél a szerződésben vállalt valamely kötelezettséget nem, vagy késedelemmel tudja teljesíteni, tekintettel arra, hogy olyan neki fel nem róható, előre nem látható, elháríthatatlan esemény következik be, amely kizárja a szerződő fél felelősségét a késedelmes teljesítésért, vagy nem teljesítésért.

A szerződésszegéssel okozott károk esetére a Ptk. 6:142. § előírja, hogy aki a szerződés megszegésével a másik félnek kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentésül azonban a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.

Ahhoz tehát, hogy az adott fél a szerződésszegéssel okozott károk megtérítésének kötelezettsége alól mentesüljön, a fenti három konjunktív feltételnek mindenképpen fenn kell állnia:

### 1.1. A szerződésszegő fél ellenőrzési körén kívüli körülmény

Tipikusan ilyenek lehetnek a természeti csapások (árvíz, tornádó, tűzvész stb.), bizonyos társadalmi-politikai események (háború, forradalom stb.), bizonyos állami intézkedések (embargó, drasztikus adóváltozás), radikális piaci változások (kivételes árfolyamváltozás, vagy infláció, rendkívüli helyzetek okozta anyagellátási, árubeszerzési nehézségek stb.) – ezeket, a felek által el nem hárítható körülményeket nevezik „vis maior” -nak. Nem tartoznak viszont ide az adott fél belső üzemi rendjének zavarai, az adott fél alkalmazottainak magatartása (például sztrájk, bal-eset stb.).

### 1.2. Előre nem láthatóság

Az eseménynek objektíve váratlanak, kiszámíthatatlannak kell lennie. Nem vezet a fél mentesüléséhez tehát, ha az adott eseménnyel (pl. háborús helyzet egy adott területen) már a szerződés megkötésekor számolnia kellett volna. A bírói gyakorlat szerint például – amennyiben egy adott földrajzi területen a háborús helyzet már a szerződéskötéskor nyilvánvaló volt – az ebből eredő szerződésszegés következményei alól a fél még akkor sem mentesülhet, ha a háború egyébként vis maior eseménynek minősülne.

### 1.3. Nem volt elvárható, hogy a fél a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa

Mivel egyre bővül azon események köre, amelyek a technika adott színvonalán megfelelő ráfordítás mellett elkerülhetők vagy elháríthatók lennének, ezért a bírói gyakorlatban az kerül előtérbe, hogy adott esetben elvárható volt-e a féltől az adott körülmény elhárítása észszerű költségáfordítás mellett.

## 2. Események dokumentálása

Az építőiparban a gyakorlatban számos alkalommal előfordul, hogy a fenti felsorolásban szereplő, előre nem látható, elháríthatatlan események – jellemzően a természeti erőknek vagy időjárási jelenségeknek köszönhetően – következnek be, amelyek a vállalkozónak fel nem róhatóak, mégis akadályozhatják, adott esetben meg is hiúsíthatják a vállalkozó szerződés szerű teljesítését. Ilyen események bekövetkezésekor javasoljuk az esemény részletes, egzakt leírását az építési naplóba, továbbá amennyiben az olyan jellegű, hogy az a munkavégzést huzamosabb ideig lehetetlenné teszi és ez a szerződésben foglalt (rész)határidőkben történő teljesítésre is kihatással van, úgy mindenképpen javasolt írásban, levél útján tájékoztatni a megrendelőt, részletezve a helyzet kialakulásának okát és annak hatásait, valamint kérni a kivitelezési szerződés közös megegyezéssel történő módosítását a teljesítési (rész)határidő tekintetében. (Javasolható például rendkívüli időjárás, felhőszakadás stb. esetén a részletes, folyamatos adatrögzítés, független szakértő folyamatos vizsgálata stb.)

Ennek kapcsán fontos tisztában lenni azzal is, hogy a Ptk. alapján a felek akadályközlési kötelezettséggel tartoznak egymás felé, vagyis a „*felek kötelesek egymást értesíteni, ha a szerződésben vállalt valamely kötelezettség teljesítése előre láthatóan akadályba ütközik, kivéve, ha az akadályt a másik félnek közlés nélkül is ismernie kellett.*” Ezen kötelezettség elmulasztásával okozott kárért a mulasztó fél a szerződésszegésért való felelősség szabályai szerint felelős.

## 3. A károsult közrehatása

A Ptk. egyebekben kár fogalmára és a kártérítés módjára, valamint a szerződésszegéssel okozott károkkal kapcsolatban a károsult kármegelőzési, kárelhárítási és kárenyhítési kötelezettségére, továbbá a közös károkozók felelősségére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályait rendeli alkalmazni.

Ebben a körben fontos kiemelni, hogy a károsultat kármegelőzési, kárelhárítási és kárenyhítési kötelezettség is terheli. Az e kötelezettségek felróható megszégése miatt keletkezett kárt – vagyis amennyiben a károsult nem tesz meg minden elvárható a kár enyhítése érdekében – a károkozó nem köteles megtéríteni.

Amennyiben a jogosult (pl. megrendelő) is közrehatott a kár bekövetkezésében, a károkozó és a károsult között a kárt magatartásuk felróhatósága arányában, ha ez nem megállapítható, közrehatásuk arányában kell megosztani. Ha a közrehatás arányát sem lehet megállapítani, a kárt a károkozó és a károsult között egyenlő arányban kell megosztani.

## **4. Előnyök-hátrányok**

A felek alapvetően felelősek a szerződésszegésükből keletkező károkért, ezen felelősség alól amint az a fentiekből kiténik – csak nagyon szűk körben tudnak mentesülni. Megjegyezzük, hogy a felek a szerződésszegésből eredő felelősségüket jogosultak közös megegyezéssel kizárni vagy korlátozni, azonban a szándékosan okozott, továbbá emberi életet, testi épséget vagy egészséget megkárosító szerződésszegésért való felelősséget korlátozó vagy kizáró szerződési kikötés semmis.

Amennyiben a szerződésszegés folytán kár keletkezne, akkor pedig a jogosultat (aki rendszerint a megrendelő) is felelősség terheli, hogy tegyen meg mindent a kárenyhítési kötelezettsége keretén belül – ellenkező esetben ez is a terhére esik.

## **5. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 6:126.§, 6:142.§, 6:144.§, 6:152.§,

# Mérföldkövek

## 1. Fogalma és jellemzői

Az építőipari projektek általános „mérföldkő” elnevezést jogszabály kifejezetten nem definiálja. A mérföldkő a projekt menedzsmentben használt olyan eszköz, amelynek az a funkciója, hogy a projekt ütemtervében meghatározott – a megrendelő, illetve sok esetben minden fél számára fontos – műszaki készültségi pontokat (komplex előrehaladási pontokat) megjelöljön a szerződésben és azokhoz szerződéses jogkövetkezményeket (számla kibocsátási lehetőség, kötbér, felmondás stb.) fűzzön. Hasonló megközelítésben szól az Épkiv. is több helyen „teljesítési szakaszcsoport”, ill. „kivitelezési szakaszcsoport”. A mérföldkő jogi szempontból bizonyos esetekben, osztható szolgáltatás esetén részteljesítésnek minősülhet.

Egy komplex projekt megvalósítása számos kisebb részfeladat kivitelezését, teljesítését jelenti. E feladatcsoportok szakaszolják is a projekt folyamatot, és ezzel azonos időben lehetőséget biztosítanak a projektmenedzsment számára, hogy a projektfeladatok kivitelezése közben is ellenőrizni tudják a munka előrehaladását.

A projektek természetes megvalósítási fázisaihoz tartozó „jelzőtáblákat” nevezük a projekt mérföldköveinek.

A mérföldkő általában két elemet tartalmaz:

- az elérendő állapot leírását,
- a kívánt állapot eléréséhez szükséges feltételeket és kritériumokat, amelyek specifikusak és mérhetőek (például időpontokat).

Az utóbbi évek gyakorlata azt mutatja, hogy az építőipari kivitelezési projektek összetettsége és a kivitelezési folyamatok összefüggései miatt a mérföldkövek ki-kötésére megalapozott megrendelői igény mutatkozik.

A mérföldkő akár a szerződés teljesítése érdekében teendő jogi lépések, akár a tervezés egyes fázisai, akár a kivitelezés elvárt előrehaladásának számonkérésére alkalmas eszköz a megrendelő kezében. Lényege, hogy a vállalkozó szerződésszerű teljesítése egy adott időpontban valamely előre meghatározott készültség/ismérv elérésével vagy esemény bekövetkezésével igazolható legyen.

A Felek a mérföldkövek teljesítésére a szerződésben határidőt kötnek ki, amelyek elmulasztásához szankciók is társulhatnak. A mérföldkövek célja végső soron a projekt teljesítésének folyamatos nyomon követhetősége. A mérföldkövek lehetővé teszik azt is, hogy a teljesítés esetleges késedelmét a megrendelő idejében érzékelje, és a késedelem által okozott károkat, következményeket idejében nyíltse vagy megelőzze.

## 2. A mérföldkövek funkciója

Egy beruházás határidőre történő megvalósulását sok tényező befolyásolhatja. A megrendelő egy szerződés teljesülését a szerződéshez rendelt ütemterv alapján ellenőrzi, s az ehhez képest megállapítható késedelem esetén a vállalkozótól

intézkedéseket kérhet (pl. munkavégzés felgyorsítása, több munkaerő bevonása stb.), a szerződés szerint szankciót alkalmazhat, súlyos szerződésszegés esetén pedig a szerződést is felmondhatja (a szerződés teljesítésének megkezdése előtt attól elállhat), illetve adott esetben másikkal vállalkozót vonhat be.

A kivitelezés folyamatos finanszírozása szempontjából nagyobb volumenű projekteknel mindenképpen szükséges a részszámlák elszámolásának lehetősége, amelyek jellemzően mérföldkövekhez kötődnek. Ha ezeknek az összege és a részszámla kibocsátás feltétele egyértelműen meg van határozva és egy objektív feltételhez van kötve, az nagymértékben csökkenti az elszámolási viták lehetőségét.

A mérföldkő teljesítése akkor igazán számonkérhető a kivitelezőn, ha annak elmulasztása vagy késedelme jogkövetkezménnyel jár. Ennek okán a felek gyakran úgy állapodnak meg, hogy a kivitelezési szerződésben az egyes kiemelt jelentőségű mérföldkövekhez, azok jelentőségének megfelelő mértékű kötbér, – a mérföldkő teljesítésére előírt határidő jelentősebb késedelme esetén pedig – felmondási jog kikötésére kerül sor. Sok esetben a felek úgy állapodnak meg, hogy egy „mérföldkő” késedelmes teljesítéséhez kapcsolt kötbér vagy visszatartás a következő „mérföldkő” vagy a teljes kivitelezés határidőben történő teljesítése esetén visszajár a vállalkozónak. A kivitelezési szerződésben részletesen célszerű szabályozni az egyes mérföldkövek teljesülésének/elmaradásának dokumentálási módját, amelyek adott esetben a sikeres igényérvényesítés alapját képezhetik. A mérföldkövek teljesülését minden esetben jegyzőkönyvben célszerű igazolni.

### 3. A mérföldkövek műszaki tartalmának megfogalmazása

Mindkét fél érdekét az szolgálja, ha a mérföldkövek szövegszerű tartalmában a lehető legegyszerűbb, műszakilag egzakts és jogilag is egyértelmű megfogalmazásban jelennek meg a megrendelő elvárásai. Ezeknek az elvárásoknak az adott határidő lejáratakor egyszerű módon ellenőrizhetőnek kell lenniük, vitára nem adhatnak okot.

Néhány gyakorlati példa a mérföldkövekre egy tervezést és kivitelezést egyaránt tartalmazó szerződés esetében (zárójelben az igazolás módja):

- az Ajánlati Dokumentációban kiadott tender tervek alapján a vállalkozó által elkészített engedélyes tervek az engedélyezéshez szükséges egyéb iratokkal együtt benyújtásra kerültek az építési hatósághoz (ETDR + jegyzőkönyv)
- az építési engedély kiadásra került (jogerős építési engedély vállalása bizonytalan és kockázatos lehet, a jogerőre emelkedés ugyanis nemcsak a vállalkozó tevékenységén, hanem rajta kívülálló harmadik személyeken is múlhat) (ETDR + jegyzőkönyv)
- a kiviteli tervek a megrendelő részére átadásra kerültek, (jegyzőkönyv)
- a mélyalapozási munkák elkészültek, a cölöpök visszavésése befejeződött, a szerkezet továbbépítése nem akadályozott, (jegyzőkönyv)
- a monolit vasbeton szerkezet építési munkái befejeződtek, a kizsaluzás megtörtént, a mérföldkő napját követően a betonfelületek minőségi javítása megengedett/nem megengedett, (jegyzőkönyv)
- az épület beázás-mentes állapotba került, a tetőszigetelés elkészült, a homlokzati nyílászárók az organizációs terven jelölt közlekedési útvonalakra eső ajtók kivételével a helyükön vannak, (jegyzőkönyv)

- a technológiai szerelés által érintett, a szerződésben külön listán meghatározott helyiségekben a padlóburkolat és a festés elkészült, a technológia beszállítása elkezdődhet (jegyzőkönyv).

A mérföldkövek meghatározásakor fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy azok meghatározása tökéletesen illeszkedjen az ütemtervhez, a technológiai sorrendhez, azaz egy-egy mérföldkő teljesítése ne akadályozza a technológiaiag utána következő kivitelezési fázis teljesítését (pl. ha a mérföldkő úgy került meghatározásra, hogy valamennyi külső nyílászáró behelyezésével teljesül, akkor ennek teljesítését akadályozhatja, ha a következő fázisban pl. olyan gépészeti, vagy technológiai berendezéseket kell az épületbe beszállítani, amelyek csak a nyílászáró szerelést megelőzően, a nyílászárók számára szabadon hagyott nyílásán férhetnek be stb.).

Esetleges késedelem esetén két járható út van:

- a felek a szerződést a mérföldkő határideje előtt e tekintetben módosítják közös megegyezéssel, vagy a vállalkozó jogos akadályközlésének elfogadása után;
- a határidő eredménytelenül eltelik, de ezt követően a vállalkozó kimentti a késedelmet, melyet megrendelő tudomásul vesz.

Amennyiben a felek a kivitelezési szerződésben túlzott és indokolatlan mennyiségű mérföldkövet határoznak meg, ezek folyamatos nyomonkövetése adott esetben akadályozhatja a kivitelező tevékenységét, illetve állandó vitákhoz vezethet a megrendelő és a vállalkozó között. Ennek során figyelemmel kell lenni arra is, hogy a megrendelő jogosult ugyan a vállalkozót utasításokkal ellátni, azonban ezen utasítás nem terjedhet ki a tevékenység megszervezésére, és nem teheti a vállalkozó teljesítését terhesebbé – vagyis a mérföldkő nem szűkítheti indokolatlanul a kivitelezési ütemterv keretei közötti kivitelezői mozgásteret.

#### 4. Előnyök-hátrányok

A felek által észszerűen megállapodott, és indokolt esetben szankcionált mérföldkövek tehát a fentiek szerint ösztönzőleg hatnak a felek együttműködésére, idejében jelezhetik a teljesítés hibáját, késedelmét, és alternatív megoldások, átszervezések stb. révén későbbi jelentősebb, nagyobb következményekkel járó hibák, késedelmek is megelőzhetők vagy következményei enyhíthetők.

Amennyiben azonban a mérföldkövek túlzott száma a kivitelező munkaszervezését akadályozza, az indokolatlan terhet ró a kivitelezőre (és adott esetben a folytonos bejárások, ellenőrzések miatt a megrendelőre is).

#### 5. Vonatkozó főbb jogszabályok

191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (Ép-kiv.);

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 6:240.§.



# Műszaki tartalomhoz rendelt minőségi követelmények megfogalmazása

## 1. Fogalma és jellemzői

A műszaki tartalomhoz rendelt minőségi követelmények megfogalmazására elsősorban a kiviteli tervekben kerül sor.

Az Étv. 38.§ alapján építési tevékenységet – ha kormányrendelet eltérően nem rendelkezik – kivitelezési dokumentáció alapján lehet végezni. Az általános kivitelezői gyakorlat azt mutatja, hogy az előző bekezdésben foglaltakra figyelemmel a kiviteli tervdokumentációt akkor is célszerű megkövetelni, ha jogszabály annak hiányában is lehetővé teszi a kivitelezést. A bírósági gyakorlat szerint a terveket a megrendelő utasításának kell tekinteni.

A kiviteli tervdokumentációt többnyire a megrendelő készítteti el, így a tervezés folyamán számára műszaki és költség szempontból egyaránt optimális megoldások kerülnek a tervbe.

A kivitelezési munka minden esetben kizárólag olyan kiviteli tervdokumentáció birtokában végezhető, mely megfelel az Épkiv-nek, így különösen az 1. számú mellékletében előírt tartalmi követelményeknek, s amelyet a megrendelő jóváhagyása, egyetértése jeléül aláírt, és amely tartalmaz minden információt a kivitelezés során felhasználandó anyagok, illetve az elkészítendő szerkezetek minőségi követelményei tekintetében. A kivitelezési dokumentáció tartalmi követelményei tekintetében figyelembe kell venni a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara szabályzatait.

A terv helyességéért ugyan elsősorban a tervező felel, de a szakkivitelezőnek minden esetben felül kell vizsgálnia a terveket és köteles a szerződés megkötése előtt a megrendelőt tájékoztatni, amennyiben a terv, vagy annak egy része a kivitelező véleménye szerint kivitelezésre alkalmatlan. Amennyiben ezt a kivitelező nem teszi meg, az ebből származó későbbi jogkövetkezmények rá hárulnak.

A Ptk. 6:252. § (3) előírja, hogy a kivitelező köteles a megrendelő által átadott tervdokumentációt a szerződés megkötése előtt megvizsgálni és a megrendelőt a terv felismerhető hibáira, hiányosságaira figyelmeztetni. Amennyiben a terv valamely hibája vagy hiányossága csak a kivitelezés folyamatában válik felismerhetővé, a kivitelező késedelem nélkül köteles erről a megrendelőt tájékoztatni.

Ezzel összecseng az Épkiv. 3.§ (1) bekezdés utolsó mondata, amely az alábbiak szerint rendelkezik:

*„A kivitelezési szerződés megkötését követően a vállalkozó kivitelező viseli annak jogkövetkezményét, amely a tervdokumentáció olyan hiányosságából adódik, melyet a vállalkozó kivitelezőnek a tőle elvárható szakmai gondosság mellett észlelnie kellett volna, de a szerződéskötést megelőzően nem jelzett.”*

Ideális esetben tehát egy hibátlan terv áll a rendelkezésünkre, amelyben az egyes munkarészek műszaki tartalmára vonatkozóan rögzítve vannak a szabvány-

nyok, és ezen túl a felhasználandó anyagok konkrétan nevesítve szerepelnek. Ez esetben a szabványokban és a gyártók által kiadott felhasználási útmutatókban megfogalmazott követelményeknek megfelelően kell a kivitelezési munkát elvégezni. Fontos tudni, hogy a nemzeti szabványosításról szóló 1995. évi XXVIII. törvény 6.§ szerint a nemzeti szabványok alkalmazása önkéntes, erre figyelemmel célszerű az egyes szabványok alkalmazását a tervekben minél teljesebb körűen rögzíteni, s ezen előírásokat a szerződés mellékletévé tenni, vagy az adott területre vonatkozó szabványok alkalmazására utalni.

A szerződés szerinti minőségi követelmények meghatározásánál a szolgáltatás minőségének tekintetében mindenkor a Ptk. 6:123. § azon szabályából kell kiindulni, miszerint a szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában alkalmasnak kell lennie a rendeltetése szerinti célra, illetőleg, hogy a szolgáltatásnak a rendeltetés szerinti célra való alkalmassága szempontjából a minőségi előírásokat is figyelembe kell venni, s ha a felek a minőséget nem határozták meg, a kötelezettnek a forgalomban szokásos jó minőségben kell teljesítenie.

Amennyiben szabványok nem állnak rendelkezésünkre, úgy a szerződő feleken múlik, hogy valamely Műszaki Irányelvként kiadott konkrét követelményrendszert alkalmazzanak-e, azonban ezt a szerződésben előre írásban rögzíteniük szükséges.

Ezek körében már ma is rendelkezésre állnak a különféle szakmai szervezetek irányelvei, melyek jó alapot biztosítanak a szerződés műszaki tartalmának megítéléséhez. Ilyenek például az ÉMSZ (Épületszigetelő, Bádogosok és Tetőfedők Magyarországi Szövetsége) tetőszigeteléssel, homlokzatszigeteléssel, bádogos munkákkal kapcsolatos kiadványai.

Megjegyezzük, hogy az építőipart teljes mértékben átfogó Műszaki Irányelvek kidolgozásával a 36/2016. (XII. 29.) MvM rendelet megbízta az Építésügyi Műszaki Szabályozási Bizottságot, amelynek koordinálására az ÉMI Nonprofit Kft. kapott megbízást. Az általa elfogadott irányelveket az ÉMI Nonprofit Kft. honlapján, az „Irányelvek, fejlesztések” menüben lehet megtalálni.

Amennyiben a felek konkrétan nem kívánnak megállapodni valamely konkrét Műszaki Irányelv alkalmazásáról, úgy helyes gyakorlatként a dokumentumok fontossági sorrendjének szerződésben történő rögzítését ajánljuk az alábbiak szerint:

- 1) MSZ EN Szabvány
- 2) Műszaki Irányelv
- 3) Alkalmazástechnikai kézikönyv
- 4) Esetileg elkészített Technológiai Utasítás (TU)

## **2. Előnyök-hátrányok**

Fontos, hogy a megrendelő által elvárt minőségi követelmények egyértelműen, kellő részletességgel legyenek meghatározva a kiviteli dokumentációban illetve a kivitelezésre vonatkozó szerződésben, hiszen ellenkező esetben az is vitatott lehet, hogy pontosan milyen minőségben kellett volna a kivitelezőnek teljesítenie.

A kivitelezés megkezdése előtt tehát az alkalmazástechnikai kézikönyvet, vagy technológiai utasítást a tervező részére át kell adni jóváhagyásra, ugyanis a későbbiekben bármilyen probléma felmerülése esetén a tervezői felelősség csak ebben az esetben kérhető számon.

Ilyen dokumentumok hiányában – különösen a különleges kockázatokkal járó szerkezetek esetében – nagyon fontos a szabványok szerinti, vagy műszaki irányelv szerinti részletességgel kidolgozott, minden szükséges műszaki információt tartalmazó egyedi műszaki leírás.

A Ptk. egyértelművé teszi azt is, hogy a terv hibája miatt mindaddig érvényesíthetők a szerződésszegésből fakadó jogok a tervezővel szemben, amíg a terv alapján kivitelezett szolgáltatás tervhibával összefüggő hibás teljesítése miatt jogok gyakorolhatók, hiszen adott esetben a tervek hibája a kivitelezés során fog manifesztálódni és nyilvánvalóvá válni.

### **3. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 6:123.§, 6:251-252.§;  
1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.) 38.§.;  
191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (Ép-kiv.);  
1995. évi XXVIII. törvény a nemzeti szabványosításról.

# Mintavételi és minősítési terv a kivitelezési szerződésben

## 1. Fogalma és jellemzői

Amennyiben a felek erről megállapodtak, a munkaterület átadás-átvételét követően a vállalkozó Mintavételi és Minősítési Tervet (a továbbiakban: MMT) készít és ad át a megrendelő részére.

Közbeszerzések esetén az uniós értékhatárt elérő vagy meghaladó értékű építési beruházás esetén a nyertes ajánlattevőnek a kivitelezés során külön jogszabályban meghatározott tartalmú mintavételi és megfelelőség-igazolási tervet kell készíttetni, amelynek teljesülését az ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság vizsgálhatja.

Az MMT-t úgy kell összeállítani, hogy az adott szerződés teljesítése során elvégzendő összes tevékenység, munkafolyamat a kivitelezés során a szabványoknak és a (műszaki) előírásoknak megfelelően ellenőrzésre kerüljön. Az MMT minden szükséges kivitelezési szakágban (építészeti, tartószerkezet, épületgépészet, épületvillamosság stb.) elkészítendő és tartalmaznia kell az adott munkanemre vagy munkarészre vonatkozó műszaki előírásokat, szabványokat, az ellenőrzésekre vonatkozó előírásokat, leírásokat, az ellenőrzések dokumentálását és a megengedett eltéréseket.

A MMT-ben meg kell határozni, hogy az adott munkarész minősítése mi alapján történik. Ezek az alábbiak lehetnek:

- vonatkozó szabványok (MSZ, MSZ EN, DIN, ISO stb.) a vállalkozási szerződésben meghatározottak szerint,
- egyedi megállapodás alapján,
- projekt műszaki előírások,
- kiviteli tervdokumentáció,
- technológiai utasítás(ok),
- gyártói előírás(ok),
- alkalmazástechnikai előírás(ok).

Az MMT-nek tartalmaznia kell továbbá azt is, hogy az adott munkarész ellenőrzése ki által és milyen gyakorisággal történik, illetve az ellenőrzés során milyen vizsgálati módszereket alkalmaznak, illetve rögzíteni kell, hogy az elvégzett vizsgálat dokumentálása milyen formában történik. Ezek az alábbiak lehetnek:

- építési naplóbejegyzések,
- átadás-átvételi jegyzőkönyvek,
- mérési, vizsgálati jegyzőkönyvek,
- szakvélemények,
- helyszíni szemrevételezési lapok.

A vizsgálatok, ellenőrzések elvégzése és dokumentálása a projekt megvalósulási fázisával egyidejűleg folyamatosan történik. Hibás teljesítés esetén egyedileg kell meghatározni, hogy a hiba kijavításához milyen intézkedésekre van szükség.

## 2. Előnyök – hátrányok

Az MMT

- a megbízó/beruházó számára: biztosíthatja az elvárt anyagminőség, munkaminőség tisztázását előre, tehát meggyőződhet arról, hogy milyen teljesítményt fog kapni;
- a kivitelező számára: biztos lehet abban, hogy milyen dokumentumokkal igazolhatja a teljesítését, és ha azokat megfelelően szolgáltatja, a teljesítése szerződésszerű lesz;
- a műszaki ellenőr számára: rendszer szintű elköteleződés a megfelelő minőség és a jogszabályok kielégítése vonatkozásában.

Megemlítjük, hogy az Építésügyi Műszaki Szabályozási Bizottság (ÉMSZB) 6\_2020. ÉPMI (v2\_2022. III. 29.) jelzettel építésügyi műszaki irányelvet adott ki „A mintavételi és megfelelőségi igazolási terv alkalmazása, tartalmi és formai követelményei” címmel, melynek online elérhetősége:

[https://www.emi.hu/EMI/web.nsf/Pub/ZZQYM9/\\$FILE/MINTAV%C3%89TE-LI%20%C3%89S%20MEGFLELEL%C5%90S%C3%89G%20igazol%C3%A1si%20terv%20alkalmaz%C3%A1sa.pdf](https://www.emi.hu/EMI/web.nsf/Pub/ZZQYM9/$FILE/MINTAV%C3%89TE-LI%20%C3%89S%20MEGFLELEL%C5%90S%C3%89G%20igazol%C3%A1si%20terv%20alkalmaz%C3%A1sa.pdf)

## 3. Főbb jogszabályok

322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet – az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól 29. §.

2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről 53 §.

# „Mintáztatás” – A megrendelőnek az anyagokra, szerkezetekre vonatkozó jóváhagyásai és ellenőrzései

## 1. Fogalma és jellemzői

Közismert, hogy a piacgazdaság velejárója a verseny; ez az építési beruházások tervezése és kivitelezése során nemcsak a vállalkozók, hanem a műszaki megoldások versenyét is jelenti: a versenyre bocsátott, kivitelezendő munka terveinek, tervdokumentációjának lehetővé kell tennie, hogy a pályázók – az előírt műszaki és egyéb jellemzők színvonalának szem előtt tartásával – különböző megoldásokkal, termékekkel, technológiákkal versenyezzenek. A piaci verseny ilyesfajta szelése az utóbbi évtizedben nagy jelentőséget adott annak az elvárásnak, hogy a verseny alapjául szolgáló ajánlati dokumentációkban a tervező a műszaki tartalmat teljesítmény-, illetve funkcionális követelmények megadásával, valamint szabványokra, műszaki leírásokra történő hivatkozásokkal fogalmazza meg. Az az általános megrendelői elvárás (közbeszerzések terén kötelező előírás), hogy a tervező ne hivatkozzon meghatározott gyártmányú vagy eredetű dologra, illetve konkrét eljárásra, ha ez az egyes gazdasági szereplők, termékek előnyben részesítéséhez vezetne; az ilyen megnevezés csak kivételes esetben engedhető meg és mellette a „*vagy azzal egyenértékű*” kifejezést szerepeltesse a tervező.

Ezzel az elvvel szinkronban lépett hatályba a 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól; ez a jogszabály az építési termékek épületekbe, építményekbe történő betervezésének és beépítésének részletes szabályait tartalmazza. Emellett természetesen az építőipar jelentős mértékben felhasznál olyan termékeket is, amelyek az itt említett jogszabály értelmezési körén kívül esnek: ezek a „*nem építési termékek*” és rájuk az egységes, jogszabályban rögzített teljesítmény-igazolási szabályok direkt módon nem vonatkoznak.

Ezek a tények adnak különös hangsúlyt annak, hogy a kivitelezési szerződésben a megrendelő az általában követelmény-előírásokkal meghatározott (tervezői) műszaki tartalmat konkretizálni akarja az anyagok, szerkezetek, berendezések beépítése előtt; ennek az eljárásnak a rendjét mindenképpen szükséges szabályozni a szerződésekben, hiszen mind a megrendelő, mind a vállalkozó számára lényeges feladatokról van szó.

Minden esetben építési anyagokról, és „*nem építési anyagokról*”, berendezésekről kell döntést hozni, aminek során az előterjesztést a vállalkozó, mint szakcég teszi meg, majd a megrendelő (általában a tervező bevonásával) elfogadja vagy elutasítja a vállalkozói javaslatot. Célszerű legalább három változatot bemutatni, ha ez műszakilag lehetséges.

A döntés előkészítése komoly vállalkozói munkát igényel és jelentős szállítói, alvállalkozói együttműködés nélkül nem vezethet eredményre. Javasoljuk, hogy a szerződés egyértelműen rögzítse: milyen módon kell ezt az előterjesztést megtenni, milyen kellékekkel, dokumentációval; azaz

- szükséges kézzel fogható módon, tárgy valóságában és meghatározott mennyiségben bemutatni a szóban forgó, javasolt anyagot, berendezést,
- nagyobb kiterjedésű, terjedelmes vagy „*célgyártmány*” esetében hol tekinthető meg az adott termék (referencia-látogatás, gyártóműi szemle stb.),
- csatolandó részletes magyar nyelvű termékismertető, gyártói teljesítménynyilatkozat,
- szintén csatolandó (ha van) hatósági engedély, minősítés,
- mellékelendő a vonatkozó karbantartási és/vagy üzemeltetési leírás,
- célszerű előírni a benyújtását általában minden további dokumentumnak, aminek birtokában a felelős megrendelői/építetői döntés meghozható.

A szinte kezelhetetlenül nagyszámú beépítendő termékre való tekintettel mindenképpen érdemes külön szerződéses mellékletben meghatározni, hogy nevesítetten mely műszaki megoldások, költségvetési tételek konkretizálásához szükséges a fentiek szerinti bemutatási (mintáztatási) eljárás. Fontos a szerződésben rendelkezni arról is, hogy

- az adott terméket, berendezést mikor kell a vállalkozónak bemutatnia (nyilvánvalóan ennek időpontját a vonatkozó anyagrendelés legkésőbbi időpontja determinálja),
- a megrendelőnek a bemutatást követően hány nap áll rendelkezésre a minta elfogadására, illetve
- elutasítás esetén milyen indoklási kötelezettsége van a megrendelőnek.

## 2. Közbeszerzési eljárásban irányadó speciális szabályok

Szólnunk kell arról is, hogy az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 28. §. (1) bekezdése rendelkezése szerint „*az ajánlatkérőként szerződő fél és a nyertes ajánlattevőként szerződő fél a szerződés megkötését követően az árazott költségvetés tételei tekintetében egyeztetést folytathatnak, amely során a beépítésre kerülő egyes tételeket véglegesíthetik.*” A jogszabály idevágó megkötést is tartalmaz a (2) bekezdése szerint: „*a felek az egyeztetésen csak az ajánlattevő által az ajánlatában megjelölt építőanyagokkal, termékekkel műszakilag egyenértékű vagy magasabb minőségű helyettesítő termékben egyezhetnek meg.*” Ez az előírás a teljesítmény-jellemzőkkel meghatározott műszaki tartalom konkretizálásának folyamatát hosszabbítja meg és teszi „életszerűvé” azaz, hogy a kivitelezés folyamatába illeszti a vállalkozói előkészítést és a megrendelői döntést – lásd erről a Műszaki egyenértékűség című szócikket is.

Nagy a hangsúlya ennek abban az esetben, ha a tervezés és kivitelezés egyazon szerződés keretében zajlik és az anyagok, szerkezetek, berendezések csak a kiviteli tervezési munka során határozhatók meg. Ebben az esetben a megrendelőnek nyilvánvalóan a tervezőn kívüli szakirányú döntés-támogatásra van szüksége a mintáztatás során – ennek időigénye miatt is fontos a jóváhagyási időtartamot a szerződésben egyértelműen rögzíteni.

A megrendelőnek a beépítésre kerülő anyagok, szerkezetek vonatkozásban a fentiek túlmenően a beépítés folyamatában, illetve a már beépített anyagokra, szerkezetekre is fennáll ellenőrzési jogosultsága, ill. kötelezettsége, aminek általában a műszaki ellenőrök útján tesz eleget. Megjegyezzük ugyanakkor azt is, hogy a Ptk. szerint a vállalkozó szerződészegésért való felelősségét nem érinti az a tény, hogy a megrendelő a vállalkozó tevékenységét nem vagy nem megfelelően ellenőrizte.

### **3. Előnyök-hátrányok**

Az épületbe beépítendő termékek nagy választékára tekintettel a megrendelők szeretnék azt eldönteni, hogy pontosan milyen paraméterekkel rendelkező terméket kell a kivitelezés során felhasználni. Ez egyrészt a kivitelezőnek is előnyös, hiszen a megrendelő előzetesen jóváhagyja a felhasználandó terméket, és így utóbb a kiválasztott – és esetleg már beépített termék – megfelelősége nem vitatható, másfelől a megrendelő is biztos lehet abban, hogy a kivitelező az ő igényeinek megfelelő minőségű terméket használ fel a kivitelezés során.

A fentiek értelmében fontos ugyanakkor, hogy a szerződésben pontosan rögzítve legyen, hogy a megrendelő milyen határidőn belül gyakorolhatja a minták kiválasztásával kapcsolatos jogait.

### **4. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) –, 6:134.§, 6:181.§, 6:242.§; 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól 28.§; 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól.

2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről 49 §.



# Munkahelyi biztonság, munkavédelem

## 1. Fogalma és jellemzői

Magyarország Alaptörvényének XVII. cikkének (3) bekezdése alapján „*minden munkavállalónak joga van az egészségét, biztonságát és méltóságát tiszteletben tartó munkafeltételekhez.*” Ennek az elvnek megfelelően több jogszabály szabályozza az egészséget nem veszélyeztető és biztonságos munkavégzés személyi, tárgyi és szervezeti feltételeit a szervezetten munkát végzők egészségének, munkavégző képességének megóvása és a munkakörülmények humanizálása érdekében, megelőzve ezzel a munkabaleseteket és a foglalkozással összefüggő megbetegedéseket. Ilyen módon a jogalkotók kötelező jelleggel meghatározzák az állam, a munkáltatók és a munkavállalók feladatait, jogait és kötelességeit ezen a területen.

Köztudott, hogy az építési, kivitelezési tevékenység fokozottan élet- és balesetveszélyes; emiatt is fontos hangsúlyozni, hogy a munkavállalók biztonsága, a balesetmentes munkavégzés feltételeinek megteremtése minden projektcélt megelőz. Evidens, hogy tilos munkát végezni olyan munkaterületen, ahol a megfelelő munkavédelmi feltételek nem biztosítottak. Általános esetben igen sok veszélyes munkafolyamat jellemzi az építőipart (például magasban végzett munka, anyagok, szerkezetek emelése stb.), ám a különleges feltételek (például működő üzemekben végzett munkák, elektromos feszültség alatti munkavégzés stb.) annak megfelelő figyelmet, egyedi műszaki, szervezési, organizációs megoldásokat igényelnek.

Nyilvánvaló, hogy a megrendelő és a vállalkozó közötti kivitelezési szerződés műszaki tartalma, térbeli és időbeli organizációs feltételei, a teljesítés körülményei, a határidők, munkaszervezési megoldások mind alapvetően determinálják ezt a folyamatot, amely során a munkabiztonsági szempontoknak elsődlegesnek kell lenniük. Emiatt irányítjuk a szerződő felek figyelmét arra az együttműködési és tájékoztatási kötelezettségre, amelyet a szerződési jog alapelvei között a Ptk. így határoz meg a 6:62. § (1) bekezdésében:

*„A felek kötelesek a szerződéskötési tárgyalások alatt, a szerződés megkötésénél, fennállása alatt és megszüntetése során együttműködni és tájékoztatni egymást a szerződést érintő lényeges körülményekről.”*

Úgy véljük, hogy a munkavédelemmel összefüggő kérdések minden esetben ilyen „*lényeges körülménynek*” minősülnek, bár az ezirányú elsődleges felelősség nyilvánvalóan a kivitelezőé, a megrendelő és a vállalkozó együttműködése elengedhetetlen az indokolt területeken; gondoljunk például arra, amikor

- a megrendelő működő üzeme területén kell kivitelezési munkát végezni,
- a megrendelő működés alatt álló vezetőkei mellett, között van a munkaterület,
- a megrendelő társvállalkozói minőségben több kivitelezőt foglalkoztat egyazon munkaterületen,

- a megrendelő érdekkörében kell az általánostól eltérő munkaidőben, munkarendben kivitelezni stb.

Ezeknek az együttműködést igénylő kérdéseknek a kivitelezési szerződésben egyértelműen helye van a felelősség elhatárolásától a munkavégzésre gyakorolt hatásokig.

Fontos tisztában lenni ebben a körben azzal is, hogy a vállalkozó a Ptk. 6:240.§ (2) alapján nem jogosult, hanem kifejezetten köteles megtagadni a megrendelő/fővállalkozó utasításának teljesítését, ha annak végrehajtása jogszabály vagy hatósági határozat megsértéséhez vezetne, vagy veszélyeztetné mások személyét vagy vagyonát. Ezen rendelkezés alapján tehát a vállalkozó akár a megrendelő ilyen utasítása ellenére sem mellőzheti a kötelező jellegű munkavédelmi jogszabályok alkalmazását és betartását.

A felek szerződéses együttműködését erősíti és a munkavédelem fontosságát hangsúlyozza az Épkiv. 22. § (3) bekezdése is, amely a kivitelezési dokumentáció részeként határozza meg a kivitelező által készített, és a tervezői koordinátor által ellenőrzött munkabiztonsági és egészségvédelmi tervet. Célszerű tehát, ha ezen terv elkészítési határidejéről, az ellenőrzés módjáról, ütemezéséről szintén rendelkezik a kivitelezési szerződés, ha a tervező a megrendelővel kötött tervezési szerződés alapján készíti a kiviteli tervdokumentációt.

## **2. Előnyök-hátrányok**

Fentiek alapján látható, hogy a munkavédelemre vonatkozó rendelkezések és előírások a kivitelezés mindegyik szakaszában – a tervezéssel kezdődően – kiemelt szerephez jutnak, és ezeket a teljesítésben részvevő feleknek kölcsönösen figyelembe kell venniük. Emiatt a feleknek a kivitelezés során célszerű azt is megfontolni, hogy a kockázatcsökkentés érdekében megfelelő fedezetet nyújtó biztosításokat kössenek – hiszen még a vonatkozó munkavédelmi rendelkezések betartása esetén is bekövetkezhetnek személyi sérüléssel vagy dologi károkkal járó káresemények.

## **3. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.);

1993. évi XCIII. törvény a munkavédelemről;

191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (Épkiv.);

5/1993. (XII. 26.) MüM rendelet a munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról;

4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről.

# Műszaki egyenértékűség

## 1. Fogalma és jellemzői

Az építési beruházások megvalósítása során a termékek, megoldások, projektelek egyenértékűségének kérdése rendszeresen vita tárgya: az ajánlatkérők, megrendelők, különféle közbeszerzési ellenőrző szervezetek, illetve a tervezők, kivitelezők értelmezése sokszor igen különböző. Az egyenértékűség kérdése már az előkészítés és annak is jellemzően a tervezési fázisában megjelenik, míg a megvalósítással kapcsolatos közbeszerzési eljárások során először az alkalmassági követelmények körében merül fel, máskor az egyenértékűség értékelése bármely műszaki kontextusban, a kivitelezési tevékenység közben jelentkezik, esetenként az új innovációs megoldások az ajánlattevő vállalatok körében merülnek fel. Így az egyenértékűség kérdése a projekt életciklusának bármely részére befolyással lehet. A versenysemlegesség érdekében a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény a közbeszerzési eljárások dokumentációjában – a szerződés tárgya által indokolt esetek kivételével – csak példa jelleggel engedi meg egy konkrét termék, műszaki megoldás meghatározását, és kötelezővé teszi a műszaki megoldások versenyét azzal, hogy az esetleg megnevezett termékkel egyenértékű más termék is beépíthető legyen az épületbe, építménybe. Az egyenértékű termék vagy műszaki megoldás alkalmazása a kivitelezés alatt is rendre felmerül, a beszerezhetőség, a gazdaságosság vagy a technikai fejlődés következtében; mindemellett rendszeresen megjelenik a kivitelezés alatti helyettesítő termék vagy megoldás alkalmazása is.

Egyéb általánosan elfogadott meghatározás hiányában a közbeszerzési törvény korábbi meghatározását idézzük: a műszaki egyenértékűség a létesítmény, termék vagy szolgáltatás olyan meghatározó műszaki paramétere, amely mérhető, és amelynek előírt mérőszámát több létesítmény, termék vagy szolgáltatás is teljesítheti. Ez természetesen nem jelenti azt, hogy a műszaki egyenértékűség csakis a közbeszerzés útján megvalósuló építési beruházásokhoz lenne kapcsolható; az minden építési beruházásra jellemző kategória, így a magánfejlesztések esetén is vizsgálható/vizsgálendő kérdés lehet. A definícióból fakadóan műszaki paraméterek összehasonlításáról szó, ezért az erre vonatkozó vizsgálatnak műszaki jellegűnek kell lennie.

A szóban forgó paraméterek az építési termék esetén az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendeletből szinte teljeskörűen kiolvashatók – ezek közül kell az adott alkalmazásra relevánsakat kiválasztani. A nem építési termékek esetén a megrendelő, illetve a tervező határozza meg azokat a jellemzőket (paramétereket), amelyek a műszaki egyenértékűség szempontjából vizsgálatra érdemesek. Javasoljuk, hogy erre vonatkozóan a szerződés fogalmazza meg az egyenértékű termékek, megoldások, projektelek meghatározásának és elfogadásának eljárásrendjét; ehhez megemlítjük, hogy műszaki egyenértékűség kérdésével komplex módon foglalkozik a Magyar Mérnöki Kamara kiadványsorozatának 85. kötete, melynek

- címe: A műszaki egyenértékűség és helyettesítő termék egyenértékűségének megállapítási módjai (2021)
- jelzete: Építési Tagozat FAP-2021/207-ÉT;
- online elérhetősége: <https://www.mmk.hu/tagjainknak/segedletek/fap#epitesi>

Az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény 49. §-a kifejezetten foglalkozik ezzel a kérdéskörrel és deklarálja, hogy ebben a beruházási körben a műszakilag egyenértékű kiváltásról a tervező és a műszaki ellenőr együttesen dönt [49. §].

## 2. Előnyök – hátrányok

Úgy véljük, hogy a műszakilag egyenértékű termékek, anyagok, szerkezetek, projektelemelek vizsgálata és annak alapján a korábban tervezett megoldások, alkalmazások megfelelő megváltoztatása egyértelműen a műszaki megoldások versenyét és helyesen lefolytatott eljárás esetén az az adott épület, építmény javát szolgálja. Ennek a korszerűségnek legjobban megfelelő, a legújabb innovációk felhasználását lehetővé tevő, a megrendelő – tervező – kivitelező közös tudását és tapasztalatát ötvöző, a résztvevők partnerségére alapozó munkának kell lennie.

Ennek nyomatékot ad, hogy az építési beruházások közbeszerzésének részletes szabályai között helyet kapott az a rendelkezés is, miszerint a szerződés teljesítése során a felek – a műszaki egyenértékűséget szem előtt tartó egyeztetésekkel – véglegesíthetik a műszaki tartalmat, a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 28. §-a szerint.

Ezen egyértelmű előny mellett nemegyszer hátrányként jelentkezhet, ha az említett partnerség helyett a projektben résztvevők egyéni (vélt vagy valós gazdasági, presztízs, egyéb) érdekei az eredeti céltól eltérítik ezt a műszaki egyenértékűségen alapuló változtatási folyamatot.

## 3. Vonatkozó főbb jogszabályok

321/2015. (X. 30.) Korm. rendelet a közbeszerzési eljárásokban az alkalmasság és a kizáró okok igazolásának, valamint a közbeszerzési műszaki leírás meghatározásának módjáról

322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól

# A műszaki tartalom

## 1. Fogalma és jellemzői

Az építőipari kivitelezések során a felek jellemzően kivitelezési vagy vállalkozási típusú szerződést kötnek egymással. A Ptk. értelmében kivitelezési szerződés alapján a vállalkozó tevékenységgel elérhető eredmény megvalósítására, a megrendelő annak átvételére és a vállalkozói díj megfizetésére köteles.

Kivitelezési szerződés alapján a kivitelező építési, szerelési munka elvégzésére és az előállított mű átadására, a megrendelő annak átvételére és díj fizetésére köteles. A vállalkozási típusú szerződések tehát alapvetően ún. eredménykötelmek, ami a gyakorlatban azt jelenti, hogy a vállalkozó valamely konkrétan meghatározott eredmény, mű megalkotására köteles. Ahhoz azonban, hogy jövőben létrehozandó eredményt a vállalkozó meg tudja alkotni és az eredmény megfelelőségét a megrendelő ellenőrizni tudja, kellő részletességgel körül kell írni mindazt a tevékenységet, amelyet a vállalkozó a szerződés alapján elvégez – ezt nevezik a szakmagyakorlók a szerződés műszaki tartalmának. Nyilvánvalóan a szerződés terjedelmétől függően ez lehet „csak” építési, szerelési munka, de kiterjedhet a műszaki tervezés teljes skálájára és technológiai szerelési munkák elvégzésére is. Ez a tevékenység minden esetben igen szerteágazó, összetett és nagy felelősséggel jár, ezért mindkét fél közös érdeke a műszaki tartalom pontos meghatározása a szerződésben. Az Épkiv. 3.§ (2) c) pontja is kifejezetten előírja, hogy a kivitelezési szerződésben meg kell jelölni a vállalt építőipari kivitelezési tevékenység vagy építési-szerelési munka pontos megnevezését, az építményre, építési tevékenységre vonatkozó követelmény (mennyiségi és minőségi mutatók) meghatározásával.

## 2. A felek megállapodása a műszaki tartalom kialakításában

A szerződés műszaki tartamának kialakításában a feleknek konszenzusra kell jutniuk. Tárgyalásaik során nyilvánvalóan a megrendelő igényeit tükröző ajánlatkérési dokumentációból, és a már esetlegesen meglévő tervekből indulnak ki a felek. Ezekhez kapcsolódik, ezt egészíti ki a vállalkozó, mint a szakmában jártas szakcég ajánlata. Ideális esetben a két dokumentum maradéktalanul megfelel egymásnak, és ez képezi a szerződés műszaki tartalmát, azonban a gyakorlat azt mutatja, hogy összetett beruházásoknál, kivitelezéseknél ezen dokumentumokban a legnagyobb körültekintés és szakmai felkészültség mellett is lehetnek hibák, hiányosságok, téves számítások stb., amelyeket adott esetben a megrendelő sem vesz észre – aki egyébként sem feltétlenül jártas az adott szakmában. Ebben az esetben kerül a viták középpontjába az, hogy a megrendelő által rendelkezésre bocsátott ajánlatkérés vagy pedig a vállalkozó által készített ajánlat képezi-e a szerződés műszaki tartalmát.

Célszerű tehát, ha a felek erről egyértelműen rendelkeznek a szerződésben, akár úgy is, hogy a szerződés részét képező dokumentumokat felsorolják, és

meghatározzák azt, hogy az azok között felmerülő esetleges eltérések esetén melyik, milyen sorrendben lesz irányadó.

A megrendelő nyilvánvalóan a saját szempontjait és elvárásait szeretné elsődlegesen érvényesíteni, már csak azért is, mivel a laikus megrendelők számára sokszor kevésbé követhető és ellenőrizhető a vállalkozói ajánlat és az ajánlatkérés egyezősége; közbeszerzési pályázat esetén a kettőnek teljesen azonosnak kell lennie.

A vállalkozói oldal ugyanakkor érthetően amellett érvel, hogy a szerződés műszaki tartalmát a vállalkozó nyertes ajánlata jelentse, hiszen azt a megrendelő (a korábbi ajánlatkérő) által rendelkezésére bocsátott ajánlattételi, ajánlatkérési dokumentáció alapján állította össze a vállalkozó (a korábbi ajánlatadó), aki az ajánlatában figyelembe vette az általa tervezett megvalósítás minden körülményét és kondícióit. Ezen túlmenően a megrendelő a vállalkozó ajánlatát megismerte, áttanulmányozta és azt elfogadta.

Fontos tehát, hogy a felek az ajánlat részleteit pontosan leegyeztessék, azt dokumentálják, illetve arról megállapodjanak, és ezen megegyezésük alapján közösen kialakított dokumentumok utolsó verziója képezze a szerződés alapját. Lényeges, hogy a szerződő felek az ajánlatkészítési és egyeztetési folyamatot ne hagyják figyelmen kívül; törekedjenek arra, hogy az ezek során egyeztetett módosítások, konkretizált műszaki megoldások részletesen dokumentálva legyenek és a műszaki tartalom részét képezzék.

A fentiek során figyelemmel kell lenni arra, hogy az előzőek szerint megfogalmazott műszaki tartalom

- egyrészt a tervekben „ölt testet”, azaz mindazokat a változásokat, amelyek ezen a téren bekövetkeztek az ajánlati folyamatban, át kell vezetni a műszaki dokumentációban, hiszen az ebben a fázisban fontos szerepet játszó kiegészítő tájékoztatások, ajánlatkérői változtatások a végső műszaki tartalmat jelentik,
- másrészt a vállalkozó végleges ajánlatában konkréttá váltak azok a műszaki megoldások (anyagok, szerkezetek, termékek, berendezések), amelyek a műszaki egyenértékűség szempontjai szerint a dokumentációban „*megnevezett, vagy azzal egyenértékű*” meghatározás miatt nyitottak maradtak,
- harmadrészt a vállalkozó végleges ajánlati költségvetésében egységárak, munkanemi részösszegek szerepelnek, amelyek a számlázáshoz, a későbbi pótmunkákhoz, valamint a megrendelő befejezőskori számviteli-pénzügyi aktiválási munkájához elengedhetetlenek.

Fontos megemlíteni, hogy az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 28. §-a kifejezetten lehetőséget ad a feleknek a műszaki tartalom véglegesítésére a szerződés egész teljesítési időszakában – azzal a megkötéssel, hogy a felek az egyeztetésen csak az ajánlattevő által az ajánlatában megjelölt építőanyagokkal, termékekkel műszakilag egyenértékű vagy magasabb minőségű helyettesítő termékekben egyezhetnek meg.

Az egyértelműen meghatározott műszaki dokumentáció az objektív alap ahhoz a kérdéshez is, hogy mit kell pótmunkának, többletmunkának tekinteni a megvalósítás során – erről a vonatkozó szócikkben szólunk.

### **3. Előnyök-hátrányok**

Amint az a fentiekből kitűnik, mindkét fél érdeke, hogy a szerződés alapját pontos és egyértelmű műszaki dokumentáció képezze. Amennyiben a szerződést megelőző tárgyalások során több, eltérő tartalmú dokumentum (terv, ajánlatkérési dokumentáció, ajánlat stb.) készült, feltétlenül szükséges, hogy a szerződés részét képező dokumentumokat felsorolják, és meghatározzák azt, hogy az azok közötti eltérés esetén melyik, milyen sorrendben lesz irányadó. Természetesen az, hogy a megrendelő vagy a vállalkozó dokumentumai lesznek a sorrendben előbb, a felek szerződési szabadságába tartozó kérdés.

### **4. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 6:238.§, 6:252.§;  
191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (Épkiv.) 3.§.

322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet – az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól 28. § (1)

2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről 5 §, 49 §.

# Szavatosság, jótállás

## 1. Fogalma és jellemzői

A Ptk. általános rendelkezései értelmében a szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában alkalmasnak kell lennie a rendeltetése szerinti célra, így

*„a) alkalmasnak kell lennie a jogosult által meghatározott célra, ha azt a jogosult a szerződéskötés előtt a kötelezett tudomására hozta;*

*b) alkalmasnak kell lennie azokra a célokra, amelyekre más, azonos rendeltetésű szolgáltatásokat rendszerint használnak;*

*c) rendelkeznie kell azzal a minőséggel, és nyújtania kell azt a teljesítményt, amely azonos rendeltetésű szolgáltatásoknál szokásos, és amelyet a jogosult elvárhat, figyelembe véve a kötelezettnek vagy – ha nem a kötelezett állítja elő a szolgáltatás tárgyát – a szolgáltatás előállítójának és ezek képviselőjének a szolgáltatás konkrét tulajdonságaira vonatkozó nyilvános kijelentését;*

*d) rendelkeznie kell a kötelezett által adott leírásban szereplő vagy az általa a jogosultnak mintaként bemutatott szolgáltatásra jellemző tulajdonságokkal; és*

*e) meg kell felelnie a jogszabályban meghatározott minőségi követelményeknek.”*

Visszterhes szerződések esetén a kötelezett a hibás teljesítésért kellékszavatossággal tartozik. Ha tehát valamelyik fél a szolgáltatását hibásan teljesíti, vagyis a szolgáltatás a teljesítés időpontjában nem felel meg a fenti feltételeknek, akkor azért ún. kellékszavatossággal tartozik.

## 2. Kellékszavatosság

A szavatossággal kapcsolatban fontos megemlíteni, hogy ez egy objektív jellegű felelősség, vagyis a vállalkozó felelősségét nem mentheti ki azzal az indokkal, hogy a hibás teljesítést ellenőrzési körén kívül eső, előre nem látható esemény/körülmény okozta. Mentésül azonban a felelősség alól, ha a hibát a megrendelő a szerződéskötéskor ismerte, vagy azt ismernie kellett.

Kellékszavatossági igény esetében a jogosult választása szerint érvényesítheti az ún. szavatossági jogait, amelyek a következők. A Ptk. fogalom rendszere és a kapcsolódó bírói gyakorlat megkülönbözteti az ún. első körös és második körös szavatossági jogokat:

Az ún. **első körös szavatossági jogok:**

1. kijavítás
2. kicserélés

Az ún. **második körös szavatossági jogok:**

3. áruszállítás
4. a hiba mással történő kijavíttatása
5. elállás

Fontos szabály, hogy mindig a jogosult és nem a kötelezett választhatja ki azt, hogy melyik szavatossági jogot érvényesíti, azzal, hogy ezen választási joga nem



korlátlan. Ebben a vonatkozásban van jelentősége a fenti megkülönböztetésnek, mivel a jogosult elsődlegesen az első körös szavatossági igények közül választhat, és csak abban az esetben térhet át a második körös szavatossági igényekre, ha az első körös szavatossági igények valamiért nem alkalmazhatóak (azaz (i) ha a kötelezett a kijavítást vagy a kicserélést nem vállalta, (ii) e kötelezettségének megfelelő határidőn belül vagy jogosult érdekeit kímélve bekezdés szerinti feltételekkel nem tud eleget tenni, vagy (iii) ha a jogosultnak a kijavításhoz vagy kicseréléshez fűződő érdeke megszűnt).

További szabály az **ésszerűség elve**, azaz habár mind a kijavítás, mind pedig a kicserélés első körös szavatossági jog, azonban valamely szavatossági jog érvényesítése a kötelezettnek nem okozhat aránytalan többletköltséget. Másképp megfogalmazva, önmagában kisebb jelentőségű, és könnyen javítható hiba miatt nem lehet az eszköz kicserélést kérni. Ugyanígy, a Ptk. előírja, hogy jelentéktelen hiba miatt nincs helye elállásnak.

Szintén fontos szabály, hogy a hibát annak felfedezését követően késedelem nélkül kell a kötelezettel *közölni*. Önmagában ennek a szabálynak az elmulasztása még nem zárja ki igényérvényesítés lehetőségét (amennyiben az igényérvényesítés az arra nyitva álló határidőn belül történik) azonban a közlés késedelméből eredő kárért – ideértve az esetleges bizonyíthatatlanság következményeit is – a jogosult felelős.

### **Kellékszavatossági jogok igényérvényesítése**

Az új Ptk. merőben új változásokat hozott a szavatosság tekintetében a korábbi szabályozáshoz képest. Az egyik ilyen kardinális változás, hogy megszűntek a kellékszavatossági igények érvényesítésére vonatkozó jogvesztő határidők, ehelyett a jogosult a törvényben rögzített elévülési időn belül érvényesítheti szavatossági igényét.

Fő szabály szerint az elévülési határidő **teljesítéstől számított 1 év (ingatlan esetében 5 év)**, míg **fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés esetén 2 év** azzal, hogy a Felek a szerződésükben ettől előően is megállapodhatnak. Fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződés esetében a Felek csak abban az esetben állapodhatnak meg rövidebb elévülési időben, amennyiben a szerződés tárgya használt dolog, azonban egy évnél rövidebb elévülési határidő ebben az esetben sem köthető ki érvényesen.

Az elévülési idő vonatkozásában a Ptk. két speciális szabályt fogalmaz meg:

- Az elévülési időbe nem számít bele a kijavítási időnek az a része, amely alatt a jogosult a dolgot rendeltetésszerűen nem tudja használni.
- A dolognak a kicseréléssel vagy a kijavítással érintett részére a kellékszavatossági igény elévülése újból kezdődik. Ezt a szabályt kell alkalmazni arra az esetre is, ha a kijavítás következményeként új hiba keletkezik.

Szavatossági igényérvényesítési idő esetében beszélhetünk az elévülés nyugalásáról a Ptk. általános szabályai szerint, azaz amikor az igényérvényesítésre menthető okból kifolyólag nem kerül sor. Ez jellemzően akkor áll elő, ha valamely **rejtett hiba** a szavatossági időn belül nem volt felismerhető (nem jelentkezett) és emiatt a jogosult szavatossági igényét határidőn belül nem tudta érvényesíteni. Ebben az esetben a szabály az, hogy a jogosult a szavatossági igényét az **akadály megszűnésétől számított három hónapon belül** akkor is érvényesítheti, ha az elévülési idő már eltelt vagy abból három hónapnál kevesebb idő van hátra.

Fontos tudni, hogy az új Ptk. az igényérvényesítés alatt többek között a per megindítását (pontosabban a kereset benyújtását) érti, azaz – hacsak a felek szerződésükben ezt nem szabályozták – önmagában egy írásbeli felszólítás megküldése – ellentétben a régi Ptk.-val – már nem elegendő az elévülési idő megszakítására, amelynek az a joghatása, hogy az elévülési idő újratekődik.

### **Kellékszavatossági jogok gyakorlásával összefüggő költségek**

A szavatosság jellegéből adódik, hogy ezen kötelezettség teljesítésével kapcsolatos költségek alapvetően a kötelezettet terhelik. Ha azonban a dolog meghibásodásában a jogosultat terhelő karbantartási kötelezettség elmulasztása is közrehatott, a szavatossági kötelezettség teljesítésével felmerült költségeket közrehatása arányában a jogosult köteles viselni, ha a dolog karbantartására vonatkozó ismeretekkel rendelkezett, vagy ha a kötelezett e tekintetben tájékoztatási kötelezettségének eleget tett. Kicserélés vagy elállás esetén azonban a jogosult nem köteles a dolognak azt az értékcsökkenését megtéríteni, amely a rendeltetésszerű használat következménye.

Új rendelkezése a Ptk-nak az is, hogy amennyiben a dolog kicserélésére az elévülés nyugvása miatt a kellékszavatossági határidő jelentős részének eltelte után kerül sor, és ez a jogosult számára számottevő értéknövekedést eredményezne, a kötelezett a gazdagodás megtérítésére tarthat igényt. Fogyasztó és vállalkozás közötti szerződésben azonban e rendelkezést nem lehet alkalmazni.

## **3. Jótállás (Garancia) – Jótállás elhatárolása a szavatosságtól**

A Ptk. alapján, aki a szerződés teljesítéséért jótállást vállal vagy jogszabály alapján jótállásra köteles, a jótállás időtartama alatt a jótállást keletkeztető jognyilatkozatban vagy jogszabályban foglalt feltételek szerint köteles helytállni a hibás teljesítésért. Menteseül a jótállási kötelezettség alól, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett.

A jótállási igény érvényesítésére a kellékszavatossági jogok gyakorlására vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Jótállási igény érvényesítése esetén a jogosultat ugyanúgy a fent ismertetett szavatossági jogok illetik meg.

### **Kellékszavatosság – Jótállás közötti különbségek**

A kellékszavatosság valójában két fő dologban különbözik a jótállástól (köznapinévén garanciától):

- a). Bizonyítási teher tekintetében; és
- b). Igényérvényesítés időtartama és az elévülési szabályok tekintetében.

Egy harmadik különbség lehetne az, hogy míg a kellékszavatossági kötelezettség jogszabályon alapul, addig a jótállás (garancia) jellemzően szerződéses kötelezettségként jelentkezik ez azonban nincs minden esetben így, azaz jótállási (garanciális) kötelezettséget és annak időtartamát jogszabály is előírhatja (pl. az egyes javító-karbantartó szolgáltatásokra vonatkozó kötelező jótállásra vonatkozó 249/2004. (VIII. 27.) Korm. rendelet vagy az alábbi 5. Fejezetben hivatkozott jogszabályok)

## A) Bizonyítási teher

Míg a szavatosság esetében a jogosult köteles bizonyítani az igényérvényesítés során, hogy a hiba oka már az eszköz részére történő átadásakor fennállt (azaz az eszköz már eleve hibás volt), addig a jótállás (garancia) esetében ez pont fordítva van. Jótállás esetében a jogosultnak elegendő annak igazolása, hogy a hiba fennáll és a kötelezettnek kell – a hibás teljesítés szerinti felelőssége alóli mentesüléshez – igazolnia azt, hogy a hiba oka az eszköz átadását követően keletkezett (azaz az eszköz meghibásodása a jogosultra vagy az ő érdekkörébe tartozó okra vezethető vissza).

Mindez a gyakorlatban úgy néz ki, hogy egy esetleges per során az ügyben jellemzően eljáró igazságügyi szakértő költségeit a bizonyításra kötelezett fél előlegezi (akire a bizonyítási teher esik) és az esetleges bizonyíthatatlanság következményeit is a bizonyításra kötelezett fél viseli. A jótálláshoz (garanciához) kapcsolódó, a kötelezettet terhelő bizonyítási teher miatt az adott eszköz esetleges meghibásodása esetén a kötelezettek jellemzően eleget szoktak tenni a szavatossági kötelezettségüknek és a hiba okát nem szokták vitatni, azonban – amint arra a fentiekben is utaltunk – jótállás (garancia) esetében is van lehetőség a hibás teljesítés szerinti felelősség alóli mentesülésre.

A fentiekhez kapcsolódó fontos szabály, hogy fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés esetén az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell, hogy a teljesítést követő hat hónapon belül a fogyasztó által felismert hiba már a teljesítés időpontjában megvolt, kivéve, ha e vélelem a dolog természetével vagy a hiba jellegével összeegyeztethetetlen. Másképp megfogalmazva, fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés esetén a fogyasztót megillető szavatosság az első hat hónapban – bizonyítási teher tekintetében – úgy működik, mintha a fogyasztó javára jótállás került volna kikötésre, még abban az esetben is, ha egyébként a felek jótállásban nem állapodtak meg.

## B) Igényérvényesítés időtartama és az elévülési szabályok

Jótállás esetében a fő szabály szerint az elévülési határidő az, amiben a Felek **szerződésükben megállapodtak** vagy amit a vonatkozó **jogszabály előír**.

Lényeges eltérés az igényérvényesítés tekintetében, hogy jótállás (garancia) esetében nem beszélhetünk a határidő nyugvásáról, azaz a jótállási igényt **jótállási határidőben érvényesíteni kell**. Ez még arra az esetre is igaz, ha a hiba annak jellege folytán (rejtett hiba) határidőben nem volt felismerhető. Amennyiben az igényérvényesítés határidőben nem történt meg, úgy jótállási igény a továbbiakban nem érvényesíthető – a határidő elmulasztása ugyanis jogvesztéssel jár.

A Ptk. annyi kiegészítő szabályt tartalmaz, hogy ha a jótállásra kötelezett kötelezettségének a jogosult felhívására nem tesz eleget, a jótállási igény a **felhívásban tűzött határidő elteltétől számított három hónapon belül** akkor is érvényesíthető bíróság előtt, ha a jótállási idő már eltelt. Ez azt jelenti, hogy a jótállási igény akár az arra nyitva álló határidő utolsó napján is bejelenthető és ebben az esetben a jogosultnak három hónapja van arra, hogy igényét érvényesítse és megindítsa a pert (amennyiben a kötelezett nem teljesít vagy nincs egyezség a Felek között).

## Jótállás és szavatosság együttes érvényesítése

Fontos még tudni, hogy a kellékszavatosság és a jótállás egymással párhuzamosan futnak, azaz önmagában attól, hogy valamely termék vonatkozásában jótállás

(garancia) áll fenn, ettől még – ezzel párhuzamosan – a kellékszavatosság is fennáll. Mindezeknek a gyakorlati jelentősége ott van, ha – a fenti példával élve – valamely rejtett hiba miatt a hiba jótállási (garanciális) határidőn belül nem volt felismerhető és emiatt jótállást már nem lenne érvényesíteni. Ebben az esetben belépnek a szavatossági rendelkezések, amelyek alapján kellékszavatosság – az arra nyitva álló határidőn belül, továbbá a jótálláshoz képest fordított bizonyítási teher mellett – még érvényesíthető.

Így pl. a kötelezett valamely termékre 2 év jótállást (garanciát) vállaltat, míg a Ptk. általános szabályai szerint a kellékszavatosság 1 év. A termék annak átadását (azaz a teljesítést) követő 2,5 év leteltével meghibásodik és kiderül, hogy a hibát valamilyen, addig nem felismerhető rejtett hiba okozta. Ebben az esetben jótállás már nem érvényesíthető, hiszen az arra nyitva álló 2 éves határidő eltelt. Szavatosság alapján ugyanakkor fel lehet lépni, hiszen – habár az 1 éves szavatossági határidő eltelt – azonban a szavatossági határidő (a jótállással ellentétben) nyugszik akkor, ha az igényérvényesítésre menthető okból nem került sor, márpedig a rejtett hiba menthető oknak minősül. Ebben az esetben a jogosultnak a fentiekben kifejtettek szerint a hiba felfedezésétől számított 3 hónapja van arra, hogy igényét érvényesítse.

#### **4. Kártérítés**

Fontos szót említeni a hibás teljesítéssel összefüggésben érvényesített kártérítési igényről is. A kártérítés nem szavatossági igény, azaz azokkal párhuzamosan is követelhető azzal, hogy kártérítés csak akkor követelhető, ha (i) kijavításnak vagy kicserélésnek nincs helye, vagy (ii) ha a kötelezett a kijavítást vagy a kicserélést nem vállalta, e kötelezettségének nem tud eleget tenni, vagy (iii) ha a jogosultnak a kijavításhoz vagy kicseréléshez fűződő érdeke megszűnt. Ez tehát azt is jelenti, hogy hibás teljesítés esetén amennyiben a hiba kijavítására vagy kicserélésére (azaz az első körös szavatossági igények valamelyikére) sor került, akkor nincs lehetőség kártérítési igény érvényesítésére.

A hibás teljesítéssel összefüggésben fennálló kártérítési igényre vonatkozó elévülési határidők vonatkozásában új és lényeges szabály a régi Ptk.-hoz képest, hogy ezen kártérítési igények nem az általános 5 éves elévülési idő alatt, hanem ennél jóval rövidebb, a kellékszavatossági jogok érvényesítésére meghatározott határidőn belül évülnek el. Ez azt jelenti, hogy a kellékszavatossági/jótállási jogok elévülésével együtt a kártérítési igény is elévül.

#### **5. Jótállási kötelezettség az építőiparban**

2014. március 15. előtt a lakóépületek, igazgatási és irodaépületek, szociális, egészségvédelmi, művelődési, oktatási, valamint ellátó és szolgáltató épületek szerkezeteinek kötelező alkalmassági idejére, mint szavatossági igényérvényesítési jogvesztő határidőre vonatkozóan az egyes épületszerkezetek és azok létrehozásánál felhasználásra kerülő termékek kötelező alkalmassági idejéről szóló 11/1985. (VI.22.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-BkM együttes rendelet tartalmazott rendelkezéseket.

A fenti rendeletet azonban az új Ptk. hatályon kívül helyezte, annak okán, hogy a kötelező alkalmassági időket megszüntette. Miután a rendelet helyébe a szavatossági igényérvényesítési határidőket meghatározó újabb rendelet nem lépett, ezért amennyiben egy vállalkozási szerződés tárgya ingatlan, az ingatlannal kapcsolatban szavatossági igényét a megrendelő – amint arra a fentiekben utaltunk, az ingatlan bármely része tekintetében merül fel a hibás teljesítés – egységesen a Ptk. 6:163. § (3) bekezdésében meghatározott öt éves elévülési jellegű szavatossági határidőben tudja érvényesíteni.

Ezen túlmenően a korábban ÉVM-IpM-KM-MÉM-BkM együttes rendeletben foglalt termékek listája átkerült a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI.5.) Kormányrendeletbe, és ezáltal azt eredményezte, hogy ezen dolgokra már nem szavatosság, hanem kötelező jótállás áll fenn.

A rendelet 1. és 2. sz. mellékletében a lakások és lakóépületek épületszerkezetei (pl. lakások burkolata, tetőzet és annak felépítményei, lakóépület nyílászáró szerkezete stb.), valamint lakás – és épületberendezések (pl. főzőkészülék, fűtőberendezés stb.) tekintetében három év, a 3. sz. mellékletben a lakóépületek, lakások, közhasználatú építmények épületszerkezetekre és azok létrehozásánál felhasznált anyagokra és termékekre (pl. tetőhéjalások, csapadékvíz és használati víz elleni szigetelés, vakolatok, burkolatok, felületképzések stb.) öt év, míg a 4. sz. mellékletben meghatározott épületszerkezetekre és azok anyagaira, termékeire (pl. alapozási szerkezetek, teherhordó vázák, földemek, fedélszerkezetek, épületgépészeti csővezetékek, talajba kerülő vezetékek stb.) tíz év kötelező jótállási időt ír elő.

A jelenleg hatályban lévő kormányrendelet alapján tehát a vállalkozó köteles az általa épített lakóépület, sőt adott esetben közhasználatú építmény meghatározott szerkezete, vagy annak valamely terméke tekintetében keletkezett hibáért terméktől függően akár 10 év kötelező jótállást vállalni. Ez a szavatossági felelősséghez képest többlet-terhet ró a vállalkozóra, hiszen a bizonyítási teher ebben az esetben a vállalkozón van. Ez jelentős, előre nem kalkulált többletköltséggel is járhat, nem beszélve arról, hogy a kimentés körében 10 évvel a teljesítés után a hiba kialakulásának oka sokkal nehezebben, költségesebben tárható fel, mint akár a teljesítést követő 1-2 éven belül.

## **6. Előnyök-hátrányok**

A kellékszavatosság-jótállás viszonylatában ki kell emelni azt is, hogy míg a szavatosság a törvény erejénél fogva fennáll, akkor is, ha arról a felek külön nem állapodnak meg a szerződésben, jótállási kötelezettség csak akkor keletkezik, ha jogszabály így rendelkezik, vagy erről a felek kifejezetten így állapodnak meg – vagyis várható, hogy utóbbi esetben a jótállási kötelezettséget a kötelezett beárazza az ajánlatában, adott esetben emelve ezzel a szerződéses ellenértéket.

Fontos tudni ugyanakkor azt is, hogy – amint azt fent részleteztük – jótállási kötelezettséget sok esetben kötelező jelleggel jogszabály is megállapíthat; különösen az építőipari kivitelezésekkel kapcsolatban. Ezekben az esetekben a jótállás akkor is fennáll, ha a felek erre külön nem térnek ki a szerződésükben.

Várható ugyanakkor az is, hogy a kötelező alkalmassági igény, mint jogvesztő határidő megszűnése a gyakorlatban sok bizonytalanságot, vitát, kérdést vet fel, amelyeknek a megválaszolása a bírói gyakorlatra vár.

## **7. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 6:157-167.§, 6:171-173.§; 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet – a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról

2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről 12 § (7), (9), 19 §, 20 § (2),

# Szerver alapú dokumentáció-kezelés

## 1. Fogalma és jellemzői

A digitalizáció, a digitális transzformáció elterjedése minden iparágban, így az építőiparban is gyors ütemben zajlik, ami a korábbi papíralapú dokumentumok és folyamatok átültetését jelenti a digitális világba. Ennek eredményeképpen a műszaki dokumentációkkal szemben támasztott elvárások is változnak, amely dokumentációk sajátosságai miatt meglehetősen összetettek, leginkább a jogi anyagok kezeléséhez hasonlíthatnak. Ilyenek például a gyártási-, minőségirányítási- vagy tervdokumentációk, mérési jegyzőkönyvek, hibalisták stb.

A műszaki dokumentációk jellemzői:

- gyakran nagyméretűek,
- dokumentáció-egységeket alkotnak,
- folyamatosan és eltérő mértékben változhatnak (akár komplett egységek, akár apró részletek),
- a módosítások csak és kizárólag jóváhagyás után, az összes kapcsolódó dokumentum-egység aktualizálása vagy cseréje után válhat érvényessé,
- a módosításának szigorúan szabályozott menete van,
- az aktuális dokumentációk egy részének elérhetőnek kell lenniük különböző eszközökön, akár terepen, mobil eszközökön is.

A dokumentációk kezelését egyes esetekben központi fél koordinálja, pl. független mérnök, más esetekben a projektben részt vevő fél, már rendszeresített megoldása kerül felajánlásra.

## 2. Technológia

A mai napig elterjedt megoldás az ún. FTP (File Transfer Protocol, azaz fájl átviteli szabvány) tárhely használata, szinte minden cég rendelkezik FTP szerverrel, amelyen ellenőrzött körülmények között tud hozzáférést engedélyezni az adott dokumentáció tárhelyéhez, oda dokumentum feltöltési és onnan letöltési lehetőséget biztosítani. Ez a megoldás azonban már nem a legkorszerűbb, nem mindenben felel meg az igényeknek.

A mai korszerű és biztonságos, felhőalapú projekt-együttműködési és dokumentumkezelési megoldások interneten keresztül, Software-as-a-Service (SaaS) – szolgáltatott szoftver – formájában működnek. A rendszerint külső cég által üzemeltetett szolgáltatást nyújtó szoftver egy központi tárhelyen tárolja az adatokat (felhőben), ahol a felhasználói hozzáférés egy vékony kliensen keresztül (rendszerint web-böngésző) valósul meg. Az így működő dokumentáció-kezelés több szolgáltatást is nyújt: hozzáférés menedzselése, munkafolyamat és csoportmunka támogatás, kiegészítő modulok és interfészek használata (pl. CAD, Office in-

tegráció, OCR, konvertálás stb.), tevékenység naplózása, riportok készítése, hivatkozás és megosztáskezelés, keresési lehetőség akár a tartalomban is stb.

Már hazánkban is épült több olyan nagy létesítmény, ahol a teljes folyamat alatt nem készült papír alapú dokumentáció; az elektronikus dokumentáció a digitális tárban létezett, beleértve a számtalan módosítást, kiegészítést; a (közel)jövő feltehetően ebbe az irányba fog elmozdulni.

### 3. Előnyök-hátrányok

A korszerű web-alapú dokumentáció-kezelő rendszerek átlátható, egységes és szabványosított dokumentálást tesznek lehetővé rugalmas és gyors hozzáférést biztosítva a releváns és aktuális dokumentumokhoz. Biztosítják a verziók kezelését, a határidők kezelését, csökkentik a dokumentáció-kezelés adminisztratív terheit.

A jóváhagyott és érvényesített revízió azonnal hozzáférhető, automatikusan értesíthetőek (pl. email) az arra jogosultak, aminek következtében nagyban nő a működési hatékonyság, a szükséges információk láthatósága. A projekt végeztével a végső dokumentációk egységes archiválása egyszerűbb és gyorsabb.

A rugalmasan elérhető, egységes és központi dokumentáció-kezelés a projekt összes résztvevőjénél előnyt biztosít a projekt folyamán, például a hatékonyságnövelésben, az információáramlásban, a költségcsökkentésben, vagy minőségbiztosításban (tervezők, kivitelezők, beruházók, üzemeltetők).

Az elektronikus dokumentáció-kezelésnél figyelembe kell venni a bekapcsolt és eltérő méretű cégek lehetőségeit, belső IT szabályait (policy), infrastruktúráját, eszközzállományát, és tekintettel kell lenni az alábbiakra:

- megfelelő internetelérés,
- adatbiztonság, biztonsági mentés kérdése,
- eltérő szoftveres környezet (Windows, Macintosh, iOS, Android)
- technikai támogatás,
- feladatkörök kiosztása, jogosultságkezelés.

Egyre fontosabb, hogy a dokumentációk elektronikus kezelése a szerződésekben rögzítve legyen; mivel ehhez több felhasználó fél IT-eszközeinek/rendszereinek összehangolása is szempont lehet, az erre vonatkozó konkrét megállapodásokban nem nélkülözhető a felek releváns szakembereinek közreműködése. Emellett szükségszerű a projektben résztvevők közötti szerződéseket is összehangolni a szolgáltatott szoftveres dokumentáció-kezelési megoldások felhasználati szerződéseivel (rendelkezésre-állás, technikai feltételek stb.). Amennyiben a dokumentáció-kezelést külső cég végzi, a vonatkozó szolgáltatási szerződésben rendelkezni kell a dokumentációk szerzői jogi, technológiai védelméről és az üzleti titkok védelméről is.

Megjegyezzük, hogy az Épkiv. által szabályozott e-napló is egyfajta szerveralapú dokumentáció-kezelő felület, a hivatalos adatszolgáltatás eszköze (szerződések, nyilatkozatok, jegyzőkönyvek), ez azonban a jellegénél fogva nem alkalmas a projekt résztvevői közötti, szükségszerűen folyamatos, napi dokumentáció-áramlás biztosítására. Ugyanakkor a projektfigyelő/projektmenedzser rendszerek ugyancsak digitálisan alkalmasak készülni, hibák és azok pontos helyének fotórögzítésére, és még sok, a projektet segítő funkcióra.



Az ezen a területen folyó információ-technológiai fejlődés fontos újabb állomása a BIM (Building Information Modelling), azaz épület információs modellezés, aminek alkalmazási kérdéseiről szintén rendelkezni kell adott esetben a kivitelezési szerződésnek. A BIM és hasonló rendszerek sok célra használhatók: általános az ütközésvizsgálat, a részszámlák műszaki tartalmának megjelenítése, pontos méretek meghatározására az előkészítés során, illetve anyagbeszerzésre is.

Technológiájának alapeleme a szoftveres 3D alapú virtuális tervezés, amelyben az épületszerkezetek a későbbi kivitelnek megfelelően kerülnek definiálásra térben, anyagminőségben és tulajdonságokban. A modell alkalmas tervezésre, tervmódosítások kezelésére, a kivitelezés költségeinek előállítására, az építési idő tervezésére és későbbiekben üzemeltetési feladatok támogatására. A technológia működtetéséhez komoly, nagyteljesítményű informatikai eszközökre, valamint képzett, sokoldalú mérnöki munkatársakra van szükség.

A BIM alapú projekt támogatás előnyei egyértelműen az építési feladatok egzakta definiálásban jelentkeznek; a pontos mennyiségek ismerete, valamint az ütközések, tervhibák kiküszöbölése segíti a kivitelezési folyamatok irányítását, optimalizálását. Mindezek mellett a térmodell lehetőséget nyújt a laikusok számára a tervezett épület funkcionális és esztétikai megértéséhez is.

A modellépítéssel kapcsolatban tisztázni kell, kit terhel a felelősség azért, hogy a modell minden téren megfeleljen a tervezett építménynek. Ki a modell építője, hogyan definiálja az építési elemeket stb.

Az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény előírja, hogy az uniós közbeszerzési értékhatárt elérő vagy meghaladó becsült értékű állami beruházások esetében az építető köteles előírni az építményinformációs modell (BIM) alapú műszaki megvalósítás rendszerének a beruházás teljes életciklusában – beleértve a tervezést is – történő alkalmazását.

## **4. Vonatkozó főbb jogszabályok**

191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (Épkiv.) 24-28.§.

2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről 38 §.

# Szerződés megszüntetése

## 1. Fogalma és jellemzői

A szerződések főszabály szerint kétféle módon szüntethetőek meg a felek által: a felek közös akaratából a megállapodásuk alapján, vagy pedig egyik fél akaratából, egyoldalú jognyilatkozat folytán.

### 1.1. Megszüntetés a felek megállapodása alapján

Egy szerződés megszüntethető a felek közös megegyezésével, ha megegyeznek arról, hogy a közöttük létrejött szerződést vagy a jövőre nézve szüntetik meg, vagy a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal felbontják.

Ha a közös megegyezésben a jövőre nézve szüntetik meg a szerződést, akkor további teljesítésre egyik fél sem köteles, és a közös megegyezés előtt teljesített szolgáltatásokkal egymás között el kell számolni. Utólagos viták elkerülése érdekében célszerű ezeket az elszámolási kérdéseket a megszüntetésre vonatkozó megállapodásban rögzíteni.

A szerződésnek a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal történő megszüntetését (a Felek közös megegyezése folytán) nevezzük a szerződés felbontásának. Ilyen esetben a már teljesített szerződéses szolgáltatások visszajárnak. Ha a szolgáltatást nem lehet visszaadni (pl. az épület már félig elkészült), és emiatt az eredeti állapot nem állítható helyre, úgy a szerződés felbontására nincs lehetőség, azt tehát csak a jövőre nézve lehet megszüntetni, egyidejű elszámolási kötelezettség mellett.

### 1.2. Megszüntetés egyoldalú jognyilatkozattal

A szerződés megszüntetésének másik esete, amikor valamelyik fél egyoldalú nyilatkozattal jövőre nézve felmondja a szerződést vagy attól a szerződés megkötésére visszamenőleges hatállyal eláll.

Felmondás esetén a szerződés – a fenti 1.1 pontban foglaltakhoz hasonlóan – a jövőre nézve szűnik meg, elállás esetén pedig a szerződés megkötésére visszamenő hatállyal. Az elszámolásnak és – elállás esetén – a szolgáltatás visszaadásának kötelezettsége ugyanúgy terheli a feleket, mint az 1.1 pontban részletezett közös megegyezés esetén.

Az elállás vagy felmondás joga a feleket megilletheti jogszabálynál vagy szerződésnél fogva. Ha ilyen elállási/felmondási jogot adott esetben sem jogszabály, sem pedig a felek közötti megállapodás nem határoz meg, akkor – azt feltételezve, hogy nem történt a másik fél részéről a felmondásra vagy elállásra okot adó szerződésszegés (amely esetben a felmondás vagy elállás a Ptk. vagy más jogszabály alapján gyakorolható) – a szerződést egyoldalúan egyik fél sem jogosult megszüntetni, az csak mindkét fél közös megegyezése alapján lehetséges. Ez alól képez kivételt az a Ptk. szabály, amely szerint tartós jogviszonyt létrehozó, határozatlan időre kötött szerződést megfelelő felmondási idő alkalmazásával bármelyik fél felmondhatja. Az ilyen szerződések esetében a felmondási jog kizárása semmis.

A szerződés egyoldalú megszüntetésére (azaz felmondásra vagy elállásra) tipikusan szerződésszegés esetén kerül sor. Megilleti például az elállás joga a felet a másik fél késedelme esetén, ha a szerződésszegést elszenvedő félnél érdekmúlás állt elő, vagyis a teljesítés már nem áll érdekében, vagy hibás teljesítés esetén akkor, ha a kötelezett a kijavítást vagy a kicserélést nem vállalta, e kötelezettségének nem tud megfelelő határidőn belül eleget tenni, vagy ha a jogosultnak a kijavításhoz vagy kicseréléshez fűződő érdeke megszűnt. Jelentéktelen hiba miatt azonban elállásnak nem lehet helye.

Fontos intézmény a Ptk-ban az ún. előzetes szerződésszegés, amely kimondja, hogy amennyiben a teljesítési határidő lejártá előtt nyilvánvalóvá válik, hogy a kötelezett a szolgáltatását az esedékességkor nem tudja teljesíteni, és a teljesítés emiatt a jogosultnak már nem áll érdekében, a jogosult gyakorolhatja a késedelemből eredő jogokat – ennek körében akár el is állhat a szerződéstől/felmondhatja azt. Hasonlóan fennáll ez a lehetőség akkor, ha a teljesítési határidő lejártá előtt nyilvánvalóvá válik, hogy a teljesítés hibás lesz, és a hiba kijavítására vagy kicserélésre tűzött határidő eredménytelenül telik el.

Speciális elállási/felmondási okokat a Ptk.-ban az egyes szerződéstípusoknál is fellelhetünk.

## **2. Speciális elállási jogok kivitelezési szerződés esetén**

A Ptk. 6:249. § értelmében a megrendelő a szerződéstől a szerződés teljesítésének megkezdése előtt bármikor elállhat, ezt követően a teljesítésig a szerződést felmondhatja (általános elállási jog). Ilyen esetben a megrendelő köteles a vállalkozónak a kikötött vállalkozói díj arányos részét megfizetni, és a szerződés megszüntetésével okozott kárt megtéríteni. Az ilyen kártalanítás azonban a vállalkozói díjat nem haladhatja meg. Amennyiben a megrendelő ezen általános elállási/felmondási jogát kívánja gyakorolni, akkor célszerű erre a felmondásban hivatkozni, ebben az esetben ugyanis a megrendelő nem köteles a felmondását indokolni, annak érvényességéhez nem szükséges a vállalkozó szerződésszegése sem.

A Ptk. alapján a vállalkozót illeti meg elállási jog abban az esetben, ha a megrendelőtől célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást kap, és ezt az utasítást megrendelő a vállalkozó figyelmeztetése ellenére fenntartja. Ilyen esetben természetesen a vállalkozó dönthet úgy, hogy a teljesítést folytatja a megrendelő kockázatára, az elállás csak egy jogosultság.

Szintén a vállalkozót elállási jog illeti meg abban az esetben, ha a megrendelő a munkaterületet a vállalkozó felszólítása ellenére sem biztosítja részére. Ebben az esetben a vállalkozó kártérítést követelhet a megrendelőtől.

Mint láthattuk, a jogszabály általános jelleggel vagy az egyes szerződések kapcsán biztosítja a feleknek az elállási, felmondási jogot. Célszerű lehet az egyértelműség érdekében a szerződésben meghatározni azokat az eseteket, amikor valamelyik fél a szerződés felmondására/elállásra jogosult a másik fél szerződésszegése kapcsán (pl. vállalkozó elállhat a megrendelő x napot meghaladó fizetési késedelme esetén; a megrendelő elállhat, ha a vállalkozóra kikötött késedelmi kötbér elérte a maximális összeget stb.).

A műszaki készültség rögzítése, a követelések egyeztetése után vállalkozó köteles az épületet az adott állapotában visszaadni megrendelőnek a további késedelmek, károk megelőzése érdekében.

### **3. Előnyök-hátrányok**

Megítélésünk szerint a szerződésben felmondásra, illetve elállásra okot adó körülményeket célszerű lehet megjelölni, de ezt feltétlenül csak példa jelleggel tesszük, mivel ellenkező esetben olyan esetek is kimaradhatnak a felsorolásból, amelyek alapján a felek között vitás lehet, hogy az adott, szerződésben nem nevesített szerződésszegő magatartás képezheti-e felmondás alapját.

### **4. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 6:212. – 6:214§; 6:123.§, 6:251-6:252.§, 6:151.§;  
191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (Épkiv.).

# Szerződések nyelve

## 1. Fogalma és jellemzői

A magyar jog nem írja elő kötelező jelleggel, hogy a vállalkozási, kivitelezési szerződések magyar nyelven kell, hogy íródjanak. Nem kizárt tehát az sem, hogy a külföldi féllel kötött szerződés csak idegen nyelven vagy esetleg mindkét szerződő fél nyelven készüljön.

A szerződés nyelvének meghatározásakor figyelemmel kell lenni arra, hogy a Ptk. előírja *„az olvasni nem tudó, továbbá az olyan személy esetén, aki nem érti azt a nyelvet, amelyen az írásbeli nyilatkozatát tartalmazó okirat készült, az írásbeli jognyilatkozat érvényességének további feltétele, hogy magából az okirattól kitűnjön, hogy annak tartalmát a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy a nyilatkozó félnek megmagyarázta.”* Ezen kellék hiányára, mint érvénytelenségi okra csak a nyilatkozattevő személy érdekében lehet hivatkozni (pl. akkor, ha a magyar nyelven szerződő idegen nyelvű megrendelő utóbb megtámadja ezen szerződését, mivel nem érti a magyar nyelvet).

Fentiekből kiindulva – külföldi szerződő felek esetén – célszerűbb kétnyelvű szerződéseket készíteni és ebben az esetben a szerződés általános rendelkezései között meg kell határozni azt is, hogy a szerződés értelmezése, illetve a kétnyelvi változat közötti ellentmondás vagy eltérés esetén melyik nyelvű szöveg az irányadó, és melyik csak tájékoztató jellegű.

Az esetleges jövőbeni jogviták esetére, a jogérvényesítés megkönnyítése érdekében fontos a szerződés irányadó nyelvének a magyar nyelvet kikötni. Szintén célszerű úgy meghatározni a szerződéses rendelkezéseket, hogy a szerződésnyelve, a jogvita esetén eljáró bíróság nyelve, és a jogvita esetén alkalmazandó jog nyelve azonos legyen, mivel ebben az esetben nem merül fel a szerződésnek a bíróság részére magyar nyelvre történő lefordíttatásának szükségessége és az azzal együtt járó fordítás költségek.

Megjegyezzük, hogy a Magyarország határa által körbezárt területen lévő nemzeti vagyona vonatkozó polgári jogi szerződések esetén – a nemzeti vagyon védelme érdekében – irányadó nyelvként főszabály szerint csak a magyar nyelv köthető ki.

## 2. Előnyök-hátrányok

Külföldi felek esetén célszerű kétnyelvű szerződéseket kötni és egyidejűleg megállapodni az eltérés esetén irányadó változatról.

## 3. Vonatkozó főbb jogszabályok

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 6:7.§,  
2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról 17.§ (3).

# Tartalékkeret felhasználásnak szabályai

## 1. Fogalma és jellemzői

Az Épkiv. 3.§ (2) előírja többek között, hogy a kivitelezési szerződésnek tartalmaznia kell a tartalékkeret felhasználásának részletes szabályait, ha a szerződő felek a pótmunka, vagy változtatások fedezetének biztosítására tartalékkeretet kötnek ki.

### 1.1. Tartalékkeret a közbeszerzésben

A tartalékkeret jellemzően a közbeszerzési eljárás hatálya alá tartozó szerződésekből ismert jogi fogalom, melyet az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet szabályoz – a Kbt. hatálya alá tartozó beszerzések, kivitelezések esetére.

Tartalékkeret alkalmazása esetén a szerződéses feltételekben részletesen rögzíteni szükséges a tartalékkeret felhasználásának szabályait, valamint meg kell jelölni annak mértékét. A tartalékkeret mértéke legfeljebb a szerződés szerinti teljes ellenszolgáltatás 10%-a lehet, és kizárólag az építési beruházás teljesítéséhez, a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges munkák ellenértékének elszámolására használható fel.

A tartalékkeret kikötésének lényege közbeszerzési szempontból, hogy a tartalékkeret felhasználása a Kbt. alapján nem vonja maga után szerződésmódosítás vagy újabb közbeszerzési eljárás lefolytatásának szükségességét, hanem az utólag felmerült (jellemzően pótt-) munka kivitelezése a tartalékkeret terhére történhet meg. Garanciális jellegű szabály a közbeszerzési eljárások megkerülését megakadályozandó, hogy a szerződésben egyértelműen, minden ajánlattevő számára előre megismerhető módon rögzíteni kell a tartalékkeret felhasználásának lehetséges eseteit és pénzügyi feltételeit.

Idevágóan jegyezzük meg, hogy az állami építési beruházások rendjéről szóló törvény előírja, hogy a kivitelezési szerződésben legalább 5% tartalékkeretet kell képezni, amely kizárólag azon munkára használható fel, amely a beruházás teljesítéséhez szükséges, valamint a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény miatt indokoltá vált. A tartalékkeret felhasználásához a tervező, a műszaki ellenőr és a költségszakértő írásbeli nyilatkozata szükséges; arról az építető dönt.

### 1.2. Tartalékkeret egyéb szerződésekben

A tartalékkeret alkalmazása nemcsak közbeszerzésekben szokásos, de a magán megrendelőkkel kötött szerződések esetén is előnyös, mert gyorsítja és megkönnyíti az igényérvényesítést, továbbá a fizetési kockázatot is csökkenti abban az esetben, ha a tartalékkeret összegéig a megrendelő az alapszerződéses összeggel azonos biztosítékot nyújt.

Fontos, hogy a szerződésben a tartalékkeret felhasználásának szabályai, így különösen az alábbiak pontosan meghatározásra kerüljenek:

- a tartalékkeret terhére elszámolható munkák köre: pótmunkák, és a többletmunkával kapcsolatban felmerült olyan költségek, amelyek a szerződés megkötésének időpontjában egy kellő gondossággal eljáró szakvállalat (vállalkozó) által sem voltak előre láthatóak;
- a tartalékkeret terhére elszámolható munkák bejelentésének módja, munkakezdés időpontja;
- a műszaki ellenőr jogai a tartalékkeret terhére elszámolható munkák műszaki tartalma és költségvetése kapcsán;
- a jóváhagyás.

## **2. Előnyök-hátrányok**

A tartalékkeret kikötése esetén a felek az általuk előre meghatározott mechanizmus szerint gördülékenyebben tudják az esetlegesen felmerült, többletmunkák ill. pótmunkák ellenértékét egymással elszámolni és megfizetni.

## **3. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 6:244-245.§;  
191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (Épkiv.) 3.§;  
322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól 20.§.  
2023. évi LXIX. törvény az állami beruházások rendjéről 17. § 46 §, 48 §.

# Teljesítés

## 1. Fogalma és jellemzői

A teljesítés, mint fogalom egzakt jogi értelemben a szerződő felek szerződésben vállalt kötelezettségeinek a szerződésszerű végrehajtását jelenti. Fontos szabály, hogy a teljesítés során a szerződést kötő felek a Ptk. 6:62.§ értelmében együttműködni kötelesek – ennek az építési szerződések teljesítésével kapcsolatban (a szerződés teljesítése révén létrejövő épület, építmény különösen nagy értéke, bonyolultsága, jelentős kooperációs igénye, hosszú átfutási ideje miatt) különös jelentősége van.

Ennek megfelelően kiemelten fontos, hogy a felek a kivitelezésre vonatkozó szerződésükben mikor tekintik a szerződést teljesítettnek, vagyis mikor állnak be a teljesítéshez fűződő jogkövetkezmények, mint például a végszámla kiállítása és kiegyenlítése, jótállási idő kezdete stb. Ez kötődhet a sikeres átadás-átvételhez vagy az átadás-átvétel során feltárt hibák elhárításához stb.

### a) Műszaki átadás-átvétel

A vállalkozó, kivitelező általános esetben a sikeres (műszaki) átadás-átvételi eljárással teljesíti a szerződésben vállalt kötelezettségeit; ennek szabályai a Ptk. 6:247. §-ban, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben, az Étv-ben és Épkiv-ben is rögzítve vannak. Fontos, hogy a vonatkozó szerződésben a felek ne mondjanak le a Ptk. 6:247.§ szakaszában foglalt (jellegéből fakadóan diszpozitív) rendelkezések alkalmazásáról, mert ezáltal a vállalkozó, kivitelező átadási feltételei hátrányosabbá válhatnak, ebben a vonatkozásban a szerződés egyensúlya felborulhat.

Az Épkiv. értelmében *„a műszaki átadás-átvételi eljárás célja annak ellenőrzése, hogy az építető és a fővállalkozó kivitelező közötti kivitelezési szerződés tárgya szerinti építési tevékenység vagy a technológiai szerelés a szerződésben és jogszabályban előírtak alapján, a kivitelezési dokumentációban meghatározottak szerint maradéktalanul megvalósult-e, és a teljesítés megfelel az előírt műszaki és a szerződésben vállalt egyéb követelményeknek és jellemzőknek.”*

A beruházási tevékenység, illetve az építőipari termelés sajátosságaiból fakadóan sok esetben tényleges megrendelői tevékenység is szükséges ahhoz, hogy a sikeres átadás-átvételi eljárás feltételei adottak legyenek; például a végleges-közmű-szolgáltatási szerződések megkötése, a mérőórák felszerelése stb. Fontos tehát, hogy a szerződés arról is rendelkezzen, hogy ezeket a megrendelő milyen időpontra és feltételekkel köteles biztosítani.

Fontos tisztában lenni azzal is, hogy a Ptk. szerint, ha a megrendelő az átadás-átvételi eljárást nem folytatja le, a teljesítés joghatásai a tényleges birtokbavétel alapján állnak be. Ez a vállalkozót védő rendelkezés olyan esetekre irányadó, amikor a megrendelő – feltehetőleg rosszhiszeműen – nem veszi át a kivitelezést, azonban ténylegesen használatba veszi azt. Ekkor tehát a teljesítés joghatásai formálisan nem álltak be, azonban a jogalkotó szerint mégis úgy kell tekinteni, mintha a teljesítés megtörtént volna.



A sikeres átadás-átvételi eljáráshoz nem egyszer különleges feltételek társulhatnak, például a vállalkozó előzetesen köteles betanítani a megrendelő üzemeltetési személyzetét az elkészített mű használatára, kezelésére, karbantartására stb. Fontos, hogy ezeknek a vállalkozó által (például a megrendelő személyzetével) teljesítendő vállalkásoknak a feltételeit (például ehhez milyen összetételű üzemeltetői létszám, milyen időpontban álljon a helyszínen rendelkezésre stb.), a vállalkozó által biztosítandó tartalékalkatrészeket stb. a szerződés egyértelműen rögzítse.

Az átadás-átvételi eljárások sikerességének feltétele, hogy az elkészült mű legyen alkalmas a rendeltetésszerű használatra – azonban lehetségesek olyan hibák, amelyek kijavítása vagy pótlása nem akadályozza ezt a rendeltetésszerű használatot. A gondosan megfogalmazott szerződésnek ki kell térnie a hibák, hiányosságok megszüntetésére is, például azok átfutási idejére, a nem javítható hibák miatt értékcsökkenés számítási módjára, megismételt átvételkori próbákra stb.

Fontos és a vállalkozót védő Ptk. szabály, hogy nem tagadható meg az átvétel a mű olyan hibája miatt, amely, illetve amelynek kijavítása vagy pótlása nem akadályozza a rendeltetésszerű használatot. Ez a szabályozás és a kapcsolódó bírói gyakorlat abból indul ki, hogy 100%-os hiba és hiánymentes teljesítés nincs, ebből adódóan a megrendelőnek a művet át kell vennie, amennyiben az mentes a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibáktól. Amennyiben a mű ilyen hibát nem tartalmaz és megrendelő a művet ennek ellenére nem veszi át, úgy a megrendelő maga is szerződésszegést követ el (közbenső szerződésszegés). Mindez természetesen nem azt jelenti, hogy ilyen esetben a műben még fennálló, rendeltetésszerű használatot nem akadályozó hibákat a vállalkozónak ne kellene kijavítania; ezen hibák kijavítása a vállalkozó szavatossági/jótállási kötelezettsége keretében történik.

## **b) Használatbavételi engedély**

Sok esetben a megrendelő a szóban forgó szerződés teljesítését nem sikeres átadás-átvételi eljáráshoz köti, hanem az épület, építmény használatbavételi eljárásának lezárásához. Amennyiben a (kiviteli) tervezés és kivitelezés egy szerződés keretében valósul meg (tehát fővállalkozás, illetve kvázi fővállalkozás esete), ez a megrendelői elvárás sok vonatkozásban megalapozott lehet; kevesebb azonban az alapja akkor, ha „egyszerű” generálkivitelezési munka lezárásaként kívánja ezt a megrendelő. Ha elvállalja ezt a teljesítési feltételt a vállalkozó, akkor a használatbavételi eljárásnak az időigényét nyilvánvalóan a teljesítési határidő számításakor figyelembe kell venni.

Egyértelműen kiegyensúlyozatlan vállalási feltételként fogalmazódhat meg a megrendelő azon igénye, hogy a vállalkozó jogerős (végleges), végrehajtható használatbavételi engedély átadásával teljesítse a szerződést – ekkor ugyanis olyan feltételekhez van kötve a vállalkozói teljesítés, amelyet sok vonatkozásban nem tud kézben tartani, befolyásolni (például fellebbezés miatti elhúzóadás, a megrendelő ezirányú kötelezettségeinek hiányosságai stb.) – ezekkel az ismeretlen tényezőkkel együtt ez a teljesítési feltétel várhatóan komoly vitákat generál majd.

Megjegyezzük, hogy a kormány által kiemelt projektek esetében egyszerűbb lehet a helyzet az előírt szigorúbb hatósági határidők miatt.

### **c) Kivitelezés, munkaterület birtokbaadása**

Az elkészült épület, építmény birtokbaadásával történő szerződés teljesítése szintén sok vitára adhat okot. Ez az aktus a megrendelő számára az elkészült mű felletti rendelkezés tényleges lehetőségét biztosítja – és a vállalkozó számára az utolsó biztosítékot a megrendelővel esetleg fennálló vitája fedezetére. A szerződésnek a teljesítését sikeres birtokbaadáshoz csak akkor javasoljuk kötni, ha az idevágó jogszabályokat a felek maradéktalanul be fogják tartani; nevezetesen:

- a Ptk. 6:247. § (5) bekezdése, azaz *„ha a szerződés teljesítéséhez a vállalkozó dolog tulajdonjogának átruházására köteles, a dolog a mű átadásával és az ellenérték megfizetésével kerül a megrendelő tulajdonába”*;
- és az Épkiv. 33. § (1) bekezdése, azaz *„a műszaki átadás-átvételi eljáráson felmerült és jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok kijavítását, a teljesítés-igazolás kiadását, továbbá a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékének kézhezvételét követően a fővállalkozó kivitelező átadja az építetőnek az építési munkaterületet, továbbá ... „(lásd ehhez még az Átadás-átvétel c. valamint a Végszámla c. szócikket.)*

Mint látható, mind a két alapvető jogszabály az elkészített épület, építmény megrendelőnek történő átadását összeköti az ellenérték megfizetésével; ezért feltétlenül indokolt, hogy a birtokba-adással teljesítő vállalkozó, kivitelező gondosan és körültekintően járjon el, és a fenti vállalását megfelelő és arányos fizetési biztosítékhoz kösse.

## **2. Előnyök-hátrányok**

Fontos, hogy a felek jogaik tudatában állapodjanak meg a szerződésben arról, hogy a teljesítés feltételei pontosan mikor, milyen feltételek bekövetkezése esetén állnak be. Ennek során fokozottan mérlegeljék, hogy milyen munkafolyamatra van ráhatásuk, illetve milyen biztosíték marad a kezükben arra az esetre, ha a szerződészerű teljesítésük ellenére a végszámlájuk nem kerül kiegyenlítésre.

## **3. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 6:62.§, 6:150§ – 6:151.§ 6:247.§;

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.) 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (Épkiv.) 32.§, 33.§.

2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről.

# Teljesítésigazolási Szakértői Szerv

## 1. Fogalma és jellemzői

A 2013. évi XXXIV. törvény, valamint a 236/2013 (VI. 30.) Korm. rendelet hívta életre 2013. nyarán a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett független szervezetként működő Teljesítésigazolási Szakértői Szervet (TSZSZ). A TSZSZ eljárása a Magyarországon történő építési beruházásokra terjed ki. A TSZSZ a kivitelezési szerződés teljesítését hivatott vizsgálni, szakvéleményt vagy kivonatot ad ki, amely alapján megállapítható, hogy a szerződés teljesítése megtörtént-e, vagy nem a szerződésnek megfelelő módon történt meg, és a teljesítésért járó ellenérték megfizetése – adott esetben a szerződést biztosító mellékkötelezettség érvényesítése – milyen összegben indokolt.

Fontos tudni, hogy a TSZSZ véleménye a szerződést biztosító mellékkötelezettségek érvényesíthetőségéhez is kérhető, amennyiben az érvényesítés kérdése vitás a szerződő felek között. Ilyen szerződést biztosító mellékkötelezettség, amely esetén a TSZSZ eljárása kérhető: a garancia, a zálogjog és a kezesség.

A TSZSZ fő szabályként 3 főből álló tanácsban jár el. A TSZSZ szakvéleményének elkészítésére 30, ill. bizonyos esetben 60 nap áll rendelkezésre. Megfontolandó a TSZSZ bevonása során az a szempont is, hogy a TSZSZ szakvéleményének díja lényegesen alacsonyabb a szakértői vélemény piaci díjánál (jelenleg a vitatott összeg 1 %-a, de min. 60.000 Ft, de legfeljebb 2.000.000 Ft).

Lényeges, hogy semmisnek tekintendők azok a szerződéses kikötések, amelyek a TSZSZ eljárását kizárják vagy korlátozzák, vagy a TSZSZ eljárásának kezdeményezéséhez negatív jogkövetkezményt fűznek.

Az állami építési beruházások rendjéről szóló LXIX. törvény előírása szerint az állami építési beruházásokkal kapcsolatos építészeti-műszaki tervezési, építési és kivitelezési szerződések teljesítéséből fakadó viták esetében a TSZSZ szakértői véleményét kell kérelmezni; ezzel a szakvéleményével szemben jogorvoslatként a felek a vélemény kézhezvételét követő hat hónapon, de legkésőbb a műszaki átadás-átvételi eljárás lezárásától számított harminc napon belül keresetet terjeszhetnek elő a bíróságnál. A nettó 200 millió forintot meghaladó pertárgyértékű polgári jogvita elbírálására a Fővárosi Törvényszék kizárólagosan illetékes.

Rendkívül előnyös a feleknek az is, hogy a TSZSZ szakvéleményére alapított pereket a bíróság soron kívül tárgyalja, vagyis ezen perek előnye többek között a rövidebb eljárási határidőkben rejlik, így a per sokkal rövidebb időn belül jogerős ítélettel zárulhat, mint egyéb esetekben. A felek méltányos gazdasági érdekét szolgálja az is, hogy ezen perekben a bíróság kérelemre – a rendelkezésre álló iratok alapján, a felek meghallgatása nélkül – ideiglenes intézkedéssel elrendeli a kereseti kérelemben (viszont keresetben), illetve az ideiglenes intézkedés iránti kérelemben foglalt azon összeg bírósági elnöki letétbe helyezését, amely a TSZSZ szakvéleménye szerint teljes bizonyossággal megállapíthatóan teljesített munkák szerződés szerinti értéke.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a TSZSZ a Bankszövetség és az ÉVOSZ egyetértésével 2016. áprilisában készült Útmutatót adott ki a TSZSZ építési beruházásokhoz kapcsolódó vitás bankgarancia lehvások esetében alkalmazandó eljárásához, amelyet minden érintettnek érdemes áttanulmányozni és követni. Ennek értelmében, ha a vállalkozó az igénybejelentés jogosságát vitatja, akkor a TSZSZ-hez fordulhat az alapjogviszony szerződés teljesítésének kivizsgálása céljából.

A TSZSZ a kérelem benyújtásáról értesíti a pénzüintézetet, amely az igénybejelentésre történő teljesítést jogosult felfüggeszteni a kérelem befogadásának elbírálásáig, illetve a szakvélemény elkészültéig, azaz a pénzüintézet a Ptk. szerinti késedelembe nem esik, így vele szemben a késedelem jogkövetkezményei a fenti időszak alatt nem érvényesíthetőek. A TSZSZ szakvéleményében megállapítja, hogy a lehvás indokolt (és milyen összegben), nem indokolt, vagy részben indokolt volt-e (és milyen összegben) műszaki szakértői szempontból. A pénzüintézet a szakvélemény ismeretében dönt a kifizetésről, vagy annak megtagadásáról.

## 2. Előnyök-hátrányok

Működésének első néhány éve alapján a vitarendezés ezen speciális intézménye alapvetően sikeresnek mondható, a vitában álló feleknek ugyanis sok esetben sikerült a jogvitájukat a TSZSZ igénybevitelével, bírói út nélkül rendezni. Feltétlenül javasoljuk tehát a teljesítéssel kapcsolatos vitás szakkérdések esetén ezen szervezet igénybevitelét, amely rövid határidőn belül kedvező díjazás ellenében ad ki szakvéleményt, és adott esetben a szakvéleményre alapított perre is soron kívül kerülhet sor.

A TSZSZ véleményével és eljárásával kapcsolatban felmerültek olyan gyakorlati problémák, hogy bonyolult, összetett műszaki problémát tartalmazó ügyekben, illetve valamely speciális szakkérdést tartalmazó ügyekben – már csak az eljáró szakértők rendelkezésére álló idő rövidségére tekintettel, illetve az eljárási díj mértékére figyelemmel – TSZSZ nem feltétlenül tud megfelelő, az igazságügyi szakértői véleményt kiváltó véleményt adni. Az így elkészített, nem kellően megalapozott TSZSZ vélemény egy esetleges bírósági eljárásban eredményesen támadható.

Fontos azonban kiemelni azt is, hogy sem jogszabály, sem pedig joggyakorlat nincs arra nézve, hogy – amennyiben a TSZSZ véleményét biztosíték lehvásához veszik igénybe a felek – a TSZSZ szakvéleménye meddig akadályozhatja meg joghatályosan a biztosíték érvényesítését és mikor éledhet fel ismét a biztosítéknyújtó teljesítési kötelezettsége. A TSZSZ szakvéleménye ugyanis sem bírói ítéletnek, sem pedig kötelező erejű hatósági döntésnek nem minősül. Ennek okán a gyakorlatban sokszor felmerül ugyanis a kérdés, hogy meddig tudja a szakvélemény a biztosíték igénybevitelét megghiúsítani és lehvíthatóvá válik-e biztosíték, ha pl. az elsőfokú bíróság a szakvéleményvel ellentétes döntést hoz vagy jogerős ítélet szükségeltetik ehhez.

### **3. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi XXXIV. törvény – az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről;

236/2013. (VI. 30.) Korm. rendelet – a Teljesítésigazolási Szakértői Szervvel kapcsolatos egyes kérdésekről 2013. évi V. törvény a polgári törvénykönyvről 6:436.§.

2023.évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről 54. §

# Vállalkozó teljességi nyilatkozata

## 1. Fogalma és jellemzői

Az építési kivitelezési pályázatokban vagy szerződésekben a megrendelő gyakran kéri a vállalkozó teljességi nyilatkozatát. Ezen dokumentum általában arra vonatkozik, hogy a kivitelezővel megállapodott vállalkozói díj a kivitelezés teljes megvalósításának összes költségét tartalmazza. Ez a nyilatkozat jellemzően olyan szerződések esetében lehet releváns, ahol a felek átalánydíjban állapodtak meg, hiszen ellenkező esetben a kivitelező a tételes elszámolás szerint jogosult vállalkozói díjra a ténylegesen felmerült és elvégzett munka alapján.

A teljességi nyilatkozat definícióját jogszabályban nem találjuk meg, sőt az ezen nyilatkozathoz fűződő jogkövetkezmények sem állapíthatók meg teljesen egyértelműen. A teljességi nyilatkozat alapvetően abból a szempontból lehet releváns, hogy egy kivitelezés esetén adott esetben melyik fél viseli a többletmunka költségeit.

Többletmunkának minősül a Ptk. szerint a kivitelezési szerződés tartalmát képező, de a vállalkozói díj meghatározásánál figyelembe nem vett munka és az olyan munka is, amely nélkül a mű rendeltetésszerű használatra alkalmas megvalósítása nem történhet meg. Ezzel szemben a pótmunka az utólag megrendelt, különösen tervmódosítás miatt szükségessé váló munka (a *pótmunka/többletmunka fogalmának részletes ismertetését* lsd. az alábbi ezzel kapcsolatos Fejezetben)

A Ptk. 6:245.§ (1) kimondja, hogy amennyiben „*a felek átalánydíjban állapodtak meg, a vállalkozó az átalánydíjon felül a pótmunka ellenértékét igényelheti, a többletmunka ellenértékének megtérítésére nem jogosult. A megrendelő köteles azonban megtéríteni a vállalkozónak a többletmunkával kapcsolatban felmerült olyan költséget, amely a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható.*” Ha tehát a felek átalánydíjat kötöttek ki, akkor az esetleges többletmunkák előre látható ellenértékét a vállalkozó főszabály szerint egyébként sem – vagyis teljességi nyilatkozat nélkül sem – követelheti, mivel azok a vállalkozói kockázat körébe tartoznak. Kérdéses lehet ugyanakkor, hogy a felek teljességi nyilatkozata adott esetben arra is irányult-e, hogy a megrendelő megtérítési igényét a Ptk. fenti szakaszának utolsó fordulata tekintetében is kizárják, vagyis olyan költségek esetére, amelyek a szerződés megkötésének időpontjában nem voltak előreláthatók.

A megrendelők törekvései a megállapodott átalánydíj szavatolása érdekében észszerűek lehetnek annak érdekében, hogy bűjtatott vállalkozói díjemeléseket próbáljanak kizárni, másfelől azonban a teljességi nyilatkozat túl általános és pontatlan megfogalmazása okot adhat előre nem látható műszaki elemek díjazásának elutasítására és felek közötti vitákra is. Ezen okok miatt – és későbbi jogvitákat elkerülendő – a szerződés kiegyensúlyozottsága érdekében feltétlenül indokolt magában a szerződésben egyértelműen és világosan megfogalmazni, hogy a felek hogyan járnak el azon olyan költségek tekintetében, amelyek a szerződés megkötésének időpontjában nem voltak előreláthatók.

## 2. A teljességi nyilatkozat tartalma

A fentiek alapján nagyon fontos tehát, hogy a teljességi nyilatkozatot a felek valóban a szerződéses akaratuknak megfelelően, kellő pontossággal rögzítsék – lehetőség szerint magában a szerződésben és ne egy külön dokumentumban. Az általános megfogalmazások ugyanis a felek között komoly jogvitákhoz vezethetnek. Amennyiben azonban a felek mégis külön dokumentumba foglalják ezen nyilatkozatot, akkor abban feltétlenül szükséges pontosan definiálni a műszaki tartalmat amire a megállapodott átalánydíj vonatkozik. Különösen indokolt tehát pontosan rögzíteni az alábbiakat:

- az adott kivitelezés/projekt adatait,
- a tervezési fázist, a tervek státuszát,
- a műszaki tartalom állapotát,
- a megvalósítási időszakot.

Fontos rögzíteni, hogy a teljességi nyilatkozat arra a szerződéses műszaki tartalomra vonatkozik, amelyet a vállalkozó utolsó ajánlatában, mint műszaki tartalom rögzített, vagy amelyet a szerződéshez mellékelteként csatolt. A nyilatkozatban kifejezetten kerülendőek olyan általános megfogalmazások, mint „*a kor műszaki színvonalának megfelelő*” vagy „*az adott időszakban elfogadott*”.

A nyilatkozat kiállításakor meg kell győződni arról, hogy az ár valóban tartalmazza a megvalósulás összes költségét, a tervek és a beárazott költségvetés olyan részletes, hogy ennek megítélésében biztos lehet a nyilatkozatot tevő kivitelező.

## 3. Előnyök-hátrányok

A teljességi nyilatkozat kiállítása és ezáltal valamennyi többletmunka költségének vállalkozóra hárítása nagyon egyoldalú és kiegyensúlyozatlan pozíciót hoz létre a felek között. A jóhiszeműség és tisztesség általános Ptk.-beli elvéből is következik, hogy ezen kártelepítési szabály kikötése – amely arra sincs tekintettel, hogy az adott többletmunka a szerződéskötéskor kellő körültekintés mellett előre látható volt-e vagy sem – álláspontunk szerint erősen vitatható. Ezen okból kifolyólag a teljességi nyilatkozat kiállítása csak indokolt esetben, szűk keretek között vagy egyáltalán nem javasolt.

Lásd még a *Többletmunka-pótmunka* szócikket.

## 4. Vonatkozó főbb jogszabályok

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 6:244-245.§;  
191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet – az építőipari kivitelezési tevékenységről (Épkiv.) 2§ e); f)

2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről 54. §

# Tervezési feladatok a kivitelezési szerződésekben

## 1. Fogalma és jellemzői

Az építési kivitelezési szerződések jellemzően tipikusan vállalkozási szerződések, azonban – a felek szerződési szabadságukból eredően egyre gyakrabban állapodnak meg abban tervezési feladatok ellátásáról is. Tekintettel a tervezési tevékenység speciális jellegére és a tervezési szerződés sajátosságaira, ezen konstrukciók sok esetben komoly kockázatot jelenthetnek a tervezésben járatanabb vállalkozásoknak.

A Ptk. értelmében a tervdokumentációnak műszakilag kivitelezhető, gazdaságos és célszerű megoldásokat kell tartalmaznia, és alkalmasnak kell lennie a megrendelő felismerhető, a felhasználás céljából következő igényeinek kielégítésére. Az Étv. és az Épkiv. előírja továbbá, hogy építészeti-műszaki tervezésre vonatkozó szerződést írásban kell megkötni, tehát a felek szóbeli megállapodása ebben az esetben nem elegendő.

A tervező csak a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe társtervezőt, illetve szakági tervezőt – tehát adott esetben ezt a kérdést feltétlenül rendezni kell a szerződésben. Fontos tisztában lenni azzal is, hogy a terv hibája miatt mindaddig érvényesíthetőek a szerződésszegésből fakadó jogok, amíg a terv alapján kivitelezett szolgáltatás tervhibával összefüggő hibás teljesítése miatt jogok gyakorolhatóak. A tervezői feladatokat vállaló vállalkozó jogszabadsággal tartozik azért is, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a terv felhasználását akadályozza vagy korlátozza.

Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet előírja, hogy cég csak akkor kezdheti meg és folytathatja a jogszabályban meghatározott tervezési tevékenységet, ha személyesen közreműködő tagja, vezető tisztségviselője vagy munkavállalója rendelkezik ilyen tervezési jogosultsággal.

## 2. Tervezési feladatok fajtái

### 2.1. Gyártmánytervezés

A leggyakoribb kivitelezési tervezési feladat a gyártmánytervezés, ami bonyolult egyedi termékek pontos gyártásához szükséges tervezői munka. A szakkivitelezők jártas, szakmájukat jól ismerő tervezőket foglalkoztatnak. A gyártmánytervezés során nem folyhat olyan munka, ami a kiviteli tervet módosítja vagy hiányosságait megoldja, inkább csak a gyártáshoz szükséges adatok pontosítása folyik.



## 2.2. A kiviteli tervezés

Korszerű vállalalkozási forma az ún. funkcionális kiírás keretében meghatározott, a kiviteli tervezést is magába integráló építési vállalkozás. Ebben az esetben az építető mentesül a műszaki részletekben rejlő kockázatoktól, az épületet csak formájában és minőségében specifikálja, részleteiben nem. Ekkor a kiviteli tervezés feladata és felelőssége a vállalkozói oldalhoz kerül annak összes lehetőségével és kockázataival. Ebben a konstrukcióban az építető alapvető érdeke, hogy az épülettel kapcsolatos elvárásait pontosan specifikálja a szerződésben.

## 2.3. A Design & Build (D & B)

A Design and Build típusú szerződések megkötésénél javasolt a későbbiekben tárgyalt tervezési kockázatok alapos elemzése, vagy egy már kidolgozott szerződéses módszer (pl. FIDIC sárga könyv) alkalmazása. Itt általában már a koncepció tervet, jóváhagyási és engedélyezési tervet is vállalkozó készíti (készíteti) az előbbiekben említett két fázis mellett.

## 3. Tervezési feladatok kockázatai

Az engedélyezési eljárások bizonytalanságait – így például a szükséges engedélyek jogerőssé válását akadályozó, késleltető körülményeit, mint pl. fellebbezések – a munka és a határidő vállalásakor kalkulálni kell.

Rögzíteni javasolt azt, hogy Étv. szerint az engedélyek megszerzése építetői feladat, a vállalkozó csak meghatalmazottként járhat el. Célszerű lehet a szerződésben rögzíteni azt is, hogy mi történik, ha az igényelt engedélyt a hatóság valami okból kifolyólag nem adja meg.

A tervezési folyamatok során a felek együttműködése, és így különösen a megrendelői adatszolgáltatás kiemelt fontosságú. Ennek elmaradásából vagy késedelmeiből a teljesítéssel kapcsolatban jelentős kockázatok merülhetnek fel. Pontatlan vagy késedelmes adatszolgáltatás elhúzódozó tervezéshez a felek között jogvitákhoz is vezethet. Az adatok átvételénél ügyelni kell a pontos dokumentálásra, az írásbeliség ebben a körben elengedhetetlenül szükséges.

A tervezési folyamatokat megfelelő időben kell kezdeni, mert azok a tevékenység jellege folytán hosszú időt is igénybe vehetnek. A tervek építető általi jóváhagyatása időigényes és nehézkes folyamat lehet, azonban nyilvánvalóan nem kifogásolható, hogy a megrendelő szeretné látni és ellenőrizni a végleges, kivitelezés alapjául szolgáló terveket. Jóhiszeműen törekedni kell tehát a feleknek arra, hogy ez a folyamat gördülékenyen, a lehető legrövidebb időn – és a felek által megállapított határidőn – belül végbe menjen, hogy ne késleltesse ezzel a kivitelezésre nyitva álló határidőt. Törekedni kell a tervek jóváhagyásának alapos dokumentálására.

Ne felejtjük el, hogy minden mérnöki szolgáltatásnak ára van, vagyis amennyiben a kivitelező egyben tervezési feladatokat is ellát, annak a díját nyilvánvalóan érvényesíteni fogja a megrendelő felé.

Fontos szempont a tervezési feladatokkal kapcsolatban, hogy a folyamat nehezen „szelhető”, hiszen ennek a szellemi terméknek a lényege, a tervezési koncepció már a folyamat elején összeáll mind a (generál)tervező, mind a szaktervezők tevékenységét illetően. Ezért indokolt lehet kikötni a következőket:

- amennyiben a megrendelő a tervezési folyamat egy adott pontján a tervezési munkák leállítására, megszakítására mellett dönt, úgy a tervező a megbízási díj teljes összegére jogosult lehet a felek elszámolása alapján – erre az esetre ugyanakkor méltányosnak tartjuk, ha a tervező a már elkészült tervek, szerzői műveket átadja a megrendelőnek úgy, hogy az jogosult legyen a tervek módosítását, befejezését maga elvégezni vagy mással elvégeztetni;
- abban az esetben, ha a tervezés részletes ütemtervvel, mérföldkövekkel, logikai egységekre, illetve részfeladatokra (pl. engedélyezési terv, kiviteli terv, statika, építészet stb.) van bontva, akkor a tervező a legkisebb folyamatban lévő, megkezdett és önmagában értelmezhető egység tervezési díjára jogosult.

Fentiek kapcsán javasoljuk, hogy a megrendelő elállása vagy felmondása esetén a tervezőnek fizetendő díj minden esetben arányos legyen az elkészült tervezési munkával és a szerződés megszüntetésével okozott kárral – tekintettel a Ptk. általánosan alkalmazandó 6:249.§-ra is.

## 4. Előnyök-hátrányok

A megrendelő számára előnyös és egyszerűbb lehet, ha bizonyos tervezési feladatokat a kivitelező vállal magára, és a feleknek nem kell külön tervezőt is bevonni a folyamatba.

A kivitelezői iparág is abba az irányba mozog, hogy a vállalatok, akár saját technológiáik felhasználásának érdekében is, önálló tervezési feladatokat vállalnak a kivitelezési szerződéseikben, és ezt nyilvánvalóan megjelenítik a díjazásukban is. Fontos azonban, hogy ezekben a konstrukciókban mindkét fél tisztában legyen az együttműködés fontosságával és az ezzel kapcsolatos egyedi kockázatokkal, és azok következményeivel. Ennek érdekében a felek kötelezettségeit és felelősségét a lehető legrészletesebben definiálni kell a szerződéseikben.

Sokszor vitatott kérdés a 'Szerzői jog' kérdése, különösen későbbi módosítások, illetve későbbi, más által történő áttervezések során. A hazai gyakorlatban mai tendencia, hogy a megrendelő általában ragaszkodik a szerzői jog megszerzéséhez is a szerződés keretében; ebben az esetben ezt Vállalkozónak az ajánlatában az ellenértékét kalkulálnia kell. Amennyiben tervező tulajdonában marad a szerzői jog, később külön díjért megvásárolható általában.

## 5. Vonatkozó főbb jogszabályok

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 6:251. §;

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Épt.) 32-33. §

191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (Épkiv.) 9. §;

266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet – az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről;

322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet – az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól.

1999. évi LXXVI. törvény a szerzői jogról

2023. évi LXIX.törvény az állami építési beruházások rendjéről

# Többletmunka és a pótmunka

## 1. Fogalma és jellemzői

Jól tudjuk, hogy az építőipari termelési folyamat hosszú átfutási idejéből, összetettségéből, a létrejövő épület, építmény műszaki bonyolultságából és egyedi jellegéből fakadóan csaknem minden építési beruházás velejárója, hogy előre, azaz a szerződéskötéskor általában még nem látható új feladatokat is el kell végezni a kivitelezés során. Tipikusan ezek a többletmunkák, vagy a pótmunkák, amelyek általában (elszámolási és jellemzően legtöbb) vitát generálnak a megrendelő és a kivitelező között.

A Ptk. ezzel kapcsolatban a következőképpen rendelkezik:

### **„6:244. § [Többletmunka. Pótmunka]**

(1) *A vállalkozó köteles elvégezni a vállalkozási (kivitelezési) szerződés tartalmát képező, de a vállalkozói díj meghatározásánál figyelembe nem vett munkát és az olyan munkát is, amely nélkül a mű rendeltetésszerű használatra alkalmas megvalósítása nem történhet meg (többletmunka).*

(2) *A vállalkozó köteles elvégezni az **utólag megrendelt**, különösen tervmódosítás miatt szükségessé váló munkát is, ha annak elvégzése nem teszi feladatát aránytalanul terhesebbé (pótmunka).*

### **6:245. § [A vállalkozói díj]**

(1) *Ha a felek átalánydíjban állapodtak meg, a vállalkozó az átalánydíjon felül a pótmunka ellenértékét igényelheti, a többletmunka ellenértékének megtérítésére nem jogosult. A megrendelő köteles azonban megtéríteni a vállalkozónak a többletmunkával kapcsolatban felmerült olyan költségét, amely a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható.*

Ezek diszpozitív előírások, azaz csak abban az esetben kötik a szerződő feleket, ha eltérően nem állapodnak meg; ugyanakkor kógens, tehát kötelezően alkalmazandó jogszabály az Épkv., amelynek az idevágó megfogalmazásai az elmúlt időszakban teljesen szinkronba kerültek a Ptk. előírásaival. Nyilvánvalóan az erről a módosításról szóló 295/2019. (XII. 10.) Korm. rendelet hatálybalépését megelőző időszakban (tehát 2020. január 2. előtt) kötött szerződések esetében fennáll a korábbi diszkrepancia a két említett jogszabály között a pótmunka és többletmunka meghatározása esetében, tehát ezekben az esetekben mindenképpen alapos előkészítés szükséges az esetleges jogvitákban.

Megemlítjük, hogy mindezek mellett a közsféra megrendeléseire, illetve szerződéseinek teljesítésére további kógens jogszabály vonatkozik: a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény. Ennek 141. §-a foglalkozik a szerződésmódosítás kérdéseivel; bár itt sem a pótmunka, sem a többletmunka fogalmával, illetve a műszaki szükségesség megfogalmazásával nem találkozunk, ez a jogszabályhely vonatkozik a közbeszerzési eljárás eredményeként megkötött szerződés módosításának lehetőségeire – közbeszerzési szempontból egyértelműen lehetővé téve az indokolt szerződésmódosítást, nyilvánvalóan beleértve a többletmunkák, pótmunkák miatti indokoltságot is. A törvény mellett fontos szerepe van az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői

és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Kormányrendeletnek; ennek az építési beruházás szerződésbe foglalt tartalékkeretének felhasználását szabályozó 20. §-a ekként szól:

„(3) A tartalékkeret kizárólag az építési beruházás teljesítéséhez, a rendeltetés-szerű és biztonságos használathoz szükséges munkák ellenértékének elszámolására használható fel.

(5) A tartalékkeret a szerződés teljesítése során szükségessé váló, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:244. § (2) bekezdése szerinti pótmunka elvégzésére is felhasználható, feltéve, hogy a (3) bekezdésben foglaltaknak megfelel.

Felhívjuk ugyanakkor a figyelmet arra, hogy a jogszabályok nyomatékosan hangsúlyozzák: a műszaki szükségesség, illetve a rendeltetés-szerű és biztonságos használhatóság miatt szükséges többletmunkát és a pótmunkát a vállalkozó köteles elvégezni – utóbbit akkor, ha az nem teszi a feladatát aránytalanul terheesebbé. Amennyiben aránytalanul terheesebbé tennék ezek a munkák az elvállalt feladatot, akkor a vállalkozó annak elvégzésére nem köteles.

Úgy véljük, hogy ebben az – elszámolási szempontból – változatlanul sokszor nem egyértelmű jogi környezetben a kivitelezési szerződés megkötése során az építési vállalkozó akkor jár el körültekintően, ha

- a szerződésben nem mond le az előzőekben hivatkozott Ptk.-előírások, azaz a 6:244. § és a 6:245. § alkalmazásáról, mert ezzel beszűkíti az esetlegesen felmerülő többletmunkák és pótmunkák ellenértékének elszámolhatóságát;
- ha a másik fél feltétlenül ragaszkodik a fenti jogszabályhelynek a kizárásához, illetve ahhoz, hogy semmilyen többletmunka ellenértékét nem kívánja megtéríteni, akkor indokolt lehet az ezzel összefüggő kockázatok növekedése miatt ezt a helyzetet az ajánlati (vállalási) ár előkalkulációja során figyelembe venni;
- az általa többletmunkának, illetve pótmunkának ítélt és a műszaki szükségesség, illetve a rendeltetés-szerű és biztonságos használhatóság miatt elvégzendő feladatokat elvégzi addig a mértékig, ameddig azok nem teszik az eredeti vállalását a vállalási díjban és a befejezési határidőben, átutási időben, egyéb feltételekben aránytalanul terheesebbé,
- ugyanakkor ezen feladatoknak az ellenértékét és a határidőre, valamint egyéb releváns feltételekre való kihatását pontosan és megalapozottan kikalkulálja, azt mielőbb hivatalosan közli a megrendelővel és erről a követeléséről nem mond le.

Felhívjuk továbbá a figyelmet arra, hogy ezen munkák gyakran elmaradó munkákkal járnak, amelyekkel kapcsolatban lásd részletesen a *Változáskezelés* szócikket. Célszerű a tartalékkeret felhasználásának, a változtatásokkal együttjáró új egységárak kalkulációjának elveit már a szerződésben rögzíteni a későbbi viták elkerülése céljából.

## 2. Pótmunka-többletmunka dokumentálása

Szócikkünkben a szerződés-kötési javaslatokon túlmenően kitérünk egy, a témába vágó, ám a szerződés teljesítésének időszakában releváns kérdésre: a pótmunka és a többletmunka írásbeli dokumentálásának szükségességére. A már idézett, az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet (Épkiv.) így fogalmaz:

*„24/A § (5): Az e-építési naplóban köteles haladéktalanul közölni*

*a) a fővállalkozó, generálkivitelező az építetővel a többletmunka, pótmunka műszaki szükségességét,*

*b) az építető a fővállalkozóval, generálkivitelezővel a többletmunka, pótmunka igényét.”*

A gyakorlatban ez a legritkább esetben valósul meg, általános a felek közötti szóbeliség. Egyértelmű szakértői, illetve bírósági peres tapasztalat, hogy fentiek közlésével egy időben, illetve az azt követő legrövidebb időn belül célszerű a vállalkozónak írásban jeleznie, hogy

- a módosítást mi indokolja (természetesen, ha nem tervmódosításról van szó, mert akkor ez egyértelmű),
- amennyiben megítélése szerint pótmunkának minősül az adott teljesítés, a jelzett munka elvégzése jár-e a szerződésben megállapodott ár és határidő módosításával, és ha igen, akkor milyennel.

Ha a vállalkozó ezeket kellő időben nem jelzi, akkor a másik fél feltételezheti, hogy a vállalkozó a szerződésben megadott ár és határidő módosítása nélkül a szóban forgó munka elvégzését elvállalta.

Számos utólagos vita megelőzhető a kellő dokumentálással – bár nyilvánvaló, hogy menet közben minden vitát, különösen az ilyeneket, nem lehet lezárni, de az írásbeliség (vagy annak hiánya) egy esetleges perben döntő tényező lehet.

Végezetül szükséges megemlíteni, hogy az építőiparban – jellemzően nagybe-ruházások esetében – számos esetben előfordul, hogy a rendkívül egyoldalú szerződést erőltetnek rá a vállalkozóra akként, hogy a vállalkozó vagy változatlan tartalommal elfogadja ezeket a szerződéses feltételeket vagy pedig nem kapja meg a munkát. (Ilyen egészen abszurd szerződéses feltétel pl. hogy ha a Felek között vitatott, hogy valamely munka pótmunkának minősül-e vagy sem, a vállalkozó akkor is köteles az adott munkát elvégezni és teljesítésével nem állhat le azzal, hogy a teljesítést követően ezen pótmunkákat a Felek egyeztetik. Szintén abszurd és egyoldalú szerződéses kikötés, ha a pótmunka alkalmazhatóságát szerződésmódosításhoz kötik).

Nyilvánvaló, hogy a vállalkozók többsége a munka reményében bevállalja ezen egyoldalú és számukra kedvezőtlen szerződéses feltételeket. Mindezt felismerte a bírói gyakorlat is. Így pl. a Kúria XXXII. számú Polgári Elvi Döntésében többek között azt mondta ki, hogy ha a bíróság „*azt állapítja meg, hogy a vállalkozó olyan szolgáltatást is nyújtott, amelyre az eredeti vagy esetleg módosított szerződés – a valóságos tartalma szerint – nem terjedt ki, ilyenkor a megbízás nélküli ügyvitel szabályainak megfelelő alkalmazásával lehet a szolgáltatás díja iránt támasztott igény tekintetében dönteni.*” Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a megrendelő hiába korlátozza le a szerződésben a pótmunka alkalmazhatóságát (pl. szerződésmódosításhoz kötve), ha a bíróság azt állapítja meg, hogy a vállalkozónak a szerződéses műszaki tartalomhoz képest teljesítéséhez további munkát kellett

elvégeznie, akkor ezen további munkák ellenértékét megbízás nélküli ügyvitel vagy más jogcímen (pl. többlétszolgáltatás) megítélhetőnek tartja.

### 3. Előnyök-hátrányok

Sokszor komoly vita generálódhat a pótmunkák, többletmunkák miatt „*aránytalanul terheesebbé váló*” szerződéses feltételekről – erre csakis ezeknek a pontos és objektív számbavétele, a követeléseknek és azok indokainak mielőbbi hivatalos közlése lehet a jogos érdekeit képviselő vállalkozó válasza.

Végző soron az ilyesfajta munkák elszámolása nem egyszer jogi útra kerül – ám itt is hangsúlyozzuk a feleknek a szerződés teljesítése érdekében fennálló együttműködési kötelezettségét: a létrehozandó mű kivitelezése, teljesítése mindkét jóhiszemű félnek fontos érdeke.

### 4. Vonatkozó főbb jogszabályok

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 6:244-245.§;

2015. évi CXLIII. törvény a közbeszerzésekről 141.§.;

191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (Épkiv.) 2.§ f), 3.§ (2) j, p)

322/2015. (X.30.) Korm. rend. az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól – 20.§ (3), (5);

2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről. 46 §. (2)

# Ütemtervek, mint a kivitelezési szerződések fontos kellékei

## 1. Fogalma és jellemzői

Az építési kivitelezési szerződések szinte legfontosabb eleme a vállalási határidő és az ezzel összefonódó bonyolult feltételrendszer, általánosabb megfogalmazással a kivitelezési munkák időbeli organizációja. Ezen komplex kapcsolati rendszer részletes kialakításának eszköze az ütemterv, amelyben határidőkön kívül sok egyéb kapcsolati elem is megadható. Ennek megfelelően az Épkiv. 3.§ (2) d) pontja is előírja, hogy a teljesítési szakaszokat, határidőket részletesen szabályozni kell a kivitelezésre vonatkozó szerződésben. Hangsúlyoznunk kell, hogy az adott kivitelezési munka időbeli organizációja elválaszthatatlan annak térbeli organizációjától. Az alábbiakban az ütemtervek és a szerződéses kondíciók kapcsolatát és az abban rejlő, az építőipari vállalkozások számára kockázatokat rejtő összefüggéseket tekintjük át.

## 2. Az ütemtervek, mint az építési szerződések elválaszthatatlan részei

Az építési, kivitelezési szerződések általában tartalmaznak ütemterveket, amelyekben a befejezési határidő egyszerű adatszerű rögzítésén túl, sok egyéb fontos információ is rögzítésre kerülhet, így különösen:

### a) A munkafolyamatok és azok kapacitás-, valamint időigénye:

Az ütemtervekben különböző részletességgel rögzíthetjük a szükséges munkafolyamatokat és azok kapacitásigényeit. A rendelkezésre álló kapacitásoktól és az elvégzendő munkamennyiségtől függ az adott munkafolyamat időigénye. Ez egy tudatos tervezés végeredménye, hogy a költségszinthez optimalizált kapacitás-munkaidő igény jöjjön létre.

### b) A munkafolyamatok időbeli és térbeni lefutása:

Az ütemtervek általában alkalmasak arra, hogy a munkafolyamatok időbeli és térbeli elhelyezkedését is ábrázolják.

### c) A munkafolyamatok kapcsolatai:

Az egyedi építési részfolyamatok között építéstechnológiai, munkaszervezési és egyéb összefüggések, kapcsolatok vannak, amelyek az építés során egy térben és időben komplex, bonyolult folyamatot alkotnak. Ezen kapcsolatrendszer a szakemberek által jól definiált, így az építési folyamat az ütemtervekben jól bemutathatóvá válik, és így ábrázolható az építési vállalkozások legfőbb határidős kockázatai.



Megjegyezzük: számtalan esetben megrendelői igény az ütemterv mellékleteként organigram (a kulcsszemélyzet szervezeti rendszerét bemutató, főbb munkanemenként részletezett) elkészítése is.

### **3. Az ütemtervekben bemutatható kockázati elemek**

#### **a) A munkaterület átadásának határideje**

Minden építési folyamat a munkaterület átvételétől indul, ezért annak pontos, dátumszerű vagy mérföldköves megadása szükséges. Ezt az e-építési naplóban is rögzíteni kell.

#### **b) Az adatszolgáltatások határidőinek rögzítése**

Az ütemtervekben rögzíthetők olyan mérföldkövek, amelyek megrendelői teljesítése döntő fontosságú szerepet játszik a vállalkozó határidő betartásánál. Ilyenek pl. a tervek átadása, építetói döntések, jóváhagyások meghozatala stb. Ezen késedelmek esetén a megrendelő részéről a közbenő szerződésesség esete állhat be, amennyiben az adott nyilatkozat vagy intézkedés a vállalkozó megfelelő teljesítését kizárja (Ptk. 6: 150.§).

#### **c) Közbenő határidők megadása**

Az ütemtervekben rögzíthetők az építéshez vagy továbbépítéshez fontos közbenő mérföldkövek, úgymint szerkezetkész állapot, zárt, beázásmentes épület, technológiai előszerelés kezdete stb. Ilyen mérföldkövek kijelölése segít az építési folyamat ellenőrzésében, azonban ez sok esetben kötbérfizetési kötelezettséggel is párosul, ha az adott határidő betartásához a megrendelőnek fontos érdeke fűződik (pl. a technológia szerelési munkálatokat meg kívánják kezdeni a zárt, beázásmentes épületben stb.). Amennyiben a felek így állapodnak, akkor bizonyos esetekben méltányos lehet közbenő határidőkre vonatkozó kötbérigényről való lemondás, ha a vállalkozó a véghatáridőt egyébként betartja. Természetesen nem várható el ugyanez a rendelkezés abban az esetben, ha a véghatáridő pontos betartása nem teszi jóvá a késedelmes közbenő határidőt (pl. belső technológiai szerelések nem tudnak időben megkezdődni).

#### **d) A kritikus úton lévő folyamatok ábrázolása**

Az építési részfolyamatok összekapcsolódása után kijelölhetőek a kritikus úton lévő folyamatok. Ezt praktikus lehet látni ahhoz, hogy tudjuk, mely folyamatok késedelme vezet automatikusan a véghatáridő eltolódásához.

#### **e) Az átadás-átvétel folyamatának pontos ábrázolása**

Sok esetben látjuk, hogy a megrendelő és a vállalkozók az ütemtervekben a véghatáridőt másként értelmezik. Ezért célszerű pontosan definiálni:

- az épület fizikai elkészült állapotát,
- az átadás-átvétel folyamatát,
- a megállapított hibák kijavításának időszakát,
- a végszámla kiállításának és kifizetésének idejét,

- a használatbavételi engedély beszerzését,
  - a végső birtokbaadás
- építési jogszabályokban megfogalmazottak szerinti lefutásának rendjét.

#### **4. Előnyök-hátrányok**

Az ütemtervek az építési szerződések alapvetően fontos részei. A munkafolyamatok pontosításával sok kockázati elem kiszűrhető, és ez a vállalkozók, végső soron minden közreműködő számára előnyt biztosít. Az ütemterv lehetőséget nyújt továbbá sok esetben a vállalkozói szerződésben nem tárgyalt folyamat konkretizálására is.

A fentiek miatt mindenképpen ajánlott, hogy a felek – jellemzően a vállalkozó – pontos ütemterveket készítsenek és fogadjanak el megfelelő részletzettséggel, kidolgozottsággal. Fontos továbbá, hogy az ütemtervek a vállalt műszaki tartalomra készüljenek és reális határidőket tartalmazzanak az időjárás és az évszakoknak megfelelő reális átfutási idők figyelembevételével.

#### **5. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 6:35.§, 6: 150.§,  
191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (Épkiv.)  
3.§ (2) d).

# Változáskezelés, változáskövetés

## 1. Fogalma és jellemzői

Az építőipari termelés sajátosságaiból következően a kivitelezési szerződések teljesítésének csaknem állandó velejárói a megvalósítás időszakában bekövetkező változások, változtatások. Ezek a módosítások igen sokfélék lehetnek – azokat kezdeményezheti akár a megrendelő, akár a vállalkozó; a változás, változtatás tárgya lehet a műszaki tartalom, a határidő, a kivitelezési és pénzügyi ütemezés, lényegében bármely szerződéses feltétel. A felek könnyebben és gördülékenyebben tudják ezen módosításokat kezelni, ha arra már a szerződésben előre rögzítenek egy eljárásmodot, ezért javasoljuk, hogy a kivitelezési szerződés rendelkezzen az ilyesfajta változások kezelésére szolgáló eljárásrendről, annak következményeiről.

A változtatások, változások kezelésének és követésének alapelve, hogy mind a megrendelő, mind a vállalkozó jogosult azt kezdeményezni és adott esetben annak a következményeit viselni.

A változtatás, változás alapvetően a kivitelezési szerződés módosításával jár együtt, amelyre elsődlegesen a Ptk. rendelkezései lesznek az irányadók. Ennek megfelelően a szerződés bármilyen módosítása csak a felek közös megegyezése alapján lehetséges – kivéve, ha a szerződés vagy jogszabály valamelyik felet feljogosítja az egyoldalú módosításra.

Speciális esete ezen módosításnak a közbeszerzési eljárás eredményeként kötött szerződés műszaki tartalomra vonatkozó módosítása, tekintettel arra, hogy az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 28. §. (1) bekezdése rendelkezése szerint *„az ajánlatkérőként szerződő fél és a nyertes ajánlattevőként szerződő fél a szerződés megkötését követően az árazott költségvetés tételei tekintetében egyeztetést folytathatnak, amely során a beépítésre kerülő egyes tételeket véglegesíthetik.”* A jogszabály idevágó megkötést is tartalmaz a (2) bekezdése szerint: *„a felek az egyeztetésen csak az ajánlattevő által az ajánlatában megjelölt építőanyagokkal, termékekkel műszakilag egyenértékű vagy magasabb minőségű helyettesítő termékekben egyezhetnek meg.”* Amennyiben a felek a helyettesítő termék beépítéséről állapodnak meg, a szerződés módosítása a Kbt. rendelkezéseinek megfelelően új közbeszerzési eljárás lefolytatása nélkül is kivitelezhető lehet.

Minden szerződésmódosítás esetén javasoljuk, hogy a véglegesített szerződési feltételeket, megnevezésekkel konkrétá tett műszaki tartalmat a felek egyértelműen rögzítsék írásbeli szerződésmódosításban, hiszen ez az a tartalom, aminek a megvalósítására a vállalkozó, az átvételére pedig a megrendelő a szerződésben kötelezettséget vállal.

## 2. Szerződésmódosítások általában

Sok esetben a megrendelő kezdeményezi a változtatást, jellemzően a szerződés műszaki tartalmában; ennek oka sokféle lehet: többek között megrendelői (illetve a megrendelő érdekkörében felmerülő, például bérlői, végfelhasználói stb.) igényváltoztatás, korszerűbb anyagok, technológiák megjelenése az építés időtartama alatt, hatósági előírás, módosuló jogszabályi vagy más szabályozási (például műszaki szabvány) változások, tervhiányosságok és tervhibák korrekciója, adatszolgáltatási problémák (például közművek, talajszennyezettség stb.). Azt javasoljuk, hogy a szerződés egyértelműen rendelkezzen a felek által követendő eljárásról:

- milyen műszaki dokumentációval kezdeményezhető a változtatás a vállalkozónál,
- erre a vállalkozó milyen időtartamon belül ad árajánlatot (adott esetben az új és az elmaradó tartalom differenciáját is közölve) és idevágó műszaki/pénzügyi ütemezési javaslatot, illetve közli a változtatás hatását a szerződés egészére nézve,
- ennek kézhezvételét követően milyen időtartamon belül dönt a változtatásról a megrendelő oly módon, hogy a változtatást megrendeli a vállalkozónál – vagy elveti azt és ekkor az eredeti műszaki tartalmat kell kivitelezni.

Javasoljuk, hogy a szerződés tartalmazzon rendelkezést arra nézve is, hogy az említett módosításra vonatkozó árajánlatot a vállalkozónak milyen feltételek alapján kell megadnia (normák, kondíciók, hasonló tételek összehasonlító árai, esetleg a szerződéshez csatolt egységárlista, rezsioradíjak alapján stb.). Mindezzel együtt nem ritka, hogy a megrendelő nem ért egyet a vállalkozó által adott árajánlattal és a felek nem tudnak megállapodni a változtatással érintett műszaki tartalom ellenértékében. Erre az esetre ajánljuk annak rögzítését, hogy a megrendelőnek joga van ilyenkor más szállítótól vagy kivitelezőtől megrendelni ezt az új munkát és a szóban forgó új vállalkozó, szállító az eredeti (szerződött) vállalkozó partnere lesz (alvállalkozóként, szállítóként), a vállalkozói fedezete felszámítása mellett.

Fontos szempont a megrendelői változtatási igények kezelése során, hogy az adott változtatás milyen műszaki és egyéb összefüggésekkel jár – alapvető kérdés, hogy azok eredőjeként nem változik-e meg az adott épület, építmény használhatósága, azaz az eredeti, tehát a szerződésben foglalt rendeltetésnek meg fog-e felelni. Ez olyan kérdés, amire a vállalkozónak ismernie kell a korrekt választ.

Sok esetben a változtatást a vállalkozó kezdeményezi, például anyagbeszerzési nehézségek, szűkös alvállalkozói vagy szolgáltatói kapacitások, munkaszervezési vagy építéstechnológiai ésszerűsítés okán, adott esetben az átfutási idő gyorsítási szándékával stb. Ezekben az esetekben az eljárásrend hasonló – az érintett új munka ellenértékére vonatkozó árajánlatot, ütemezéseket a vállalkozónak elő kell terjesztenie és a megrendelőnek a szerződésben rögzített időtartamon belül érdemben reagálnia kell rá.

Nemegyszer a megrendelő formalizált változáskövető űrlap alkalmazását kívánja meg, ami általában az ő saját döntési, jóváhagyási mechanizmusának felel meg; fontos, hogy ennek formája is a megrendelő és a vállalkozó kiegyensúlyozott viszonyait, egyenrangúságát tükrözze.

Nagyon gyakran alakul ki vita a megrendelő és a vállalkozó között az adott változtatás minősítését illetően: pótmunkáról vagy többletmunkáról van-e szó. Ezt a kérdést külön szócikkben tárgyaljuk, ám itt is felhívjuk a figyelmet: fontos a szerződésben szabályozni, hogy miként kell eljárnia a feleknek ilyen vita esetében. A felek józan üzleti megfontolásain túlmenően a Ptk. is deklarálja a szerződés teljesítése során is a felek együttműködési kötelezettségét (lásd Ptk. 6:62 § (1) bekezdését). Ezt szem előtt tartva azt javasoljuk, hogy bizonyos ésszerű határig a pótmunka-megítélés vitája okán a felek ne tegyék lehetővé a kivitelezési munkák akadályozását, akadályoztatását. Ennek megfelelően azt ajánljuk, hogy fenntartva az adott munkák jellegének (pótmunka-többletmunka) minősítésével kapcsolatos álláspontjukat és a vállalkozó elszámolási jogát, a megrendelő jelentősebb késedelmek és ebből eredő károk megelőzése érdekében rendelje el az adott munka elvégzését, a vállalkozó pedig végezze el azt. Az említett „ésszerű *határ*” például a szerződés tartalékkerete lehet – ám a nagyobb összegű már teljesített munkák jellegével kapcsolatos pótmunka-viták indokolatlanul nagy vállalkozói kockázatot jelenthetnek.

A változtatások kapcsán szólnunk és a szerződésben rendelkezni kell arról az esetről is, amikor a megrendelő a szerződéses műszaki tartalmat csökkenti, azaz elmaradó munkákról van szó; ebben az esetben is fontos, hogy a szerződés egyértelműen fogalmazza meg, hogy

- erre következmények nélkül milyen időpontig, időtartamig van joga a megrendelőnek, hiszen az ilyesfajta változtatás érinthet már megrendelt, beépítendő anyagot, szerkezetet, szakkivitelezői munkát, illetve kapcsolódó más munkákat,
- milyen áron veszik figyelembe a felek ezen elmaradó munkák ellenértékét.

A változtatással érintett munkák elszámolását illetően javasoljuk figyelembe venni, hogy az elszámolási formát tekintve ezen munkáknak általában a tételes elszámolása a szokásos, általánýáron elszámolni csak egészen egyértelmű feladatokat érdemes.

Megjegyezzük, hogy témánkhoz kapcsolódik a *Műszaki egyenértékűségről* szóló szócikkünk is.

Az előzőekben a szerződés műszaki tartalmának változásaira, változtatásaira koncentráltunk; nyilvánvalóan az egyéb szerződéses feltételek módosítása is igen gyakori és ezekre is fel kell készülni az adott szerződés megfogalmazásakor. Jellemzően gyakori esetek például a következők:

- műszaki ütemterv, határidő, részhatáridő módosítása – mivel az átfutási idő hosszabbodásával az eredeti árajánlat, illetve a szerződéses ár kialakítása során az árváltozások időszakaként figyelembe vett időtartam megnövekszik, javasoljuk a többlet-átfutási időre számításba veendő árváltozási index, vagy metódus rögzítését a szerződésben; megjegyezzük, hogy 2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről általánosságban előírja, hogy a kivitelezési szerződésben rögzíteni kell az előre nem látható mértékű építőanyagár-változással és a munkadíjjal összefüggésben jelentkező költségváltozás kockázata kezelésének objektív piaci mutatók alapján történő, képletszerűen kiszámítható módját is;
- pénzügyi ütemterv módosítása: amennyiben a szerződésben meghatározott részszámlázási időpontok, időtartamok változnak, vagy az előleg megfizeté-

- sének időpontja változik, a feleknek ennek a hatásaival számolni kell; javasoljuk pénzügyi mutatókhoz kötött indexálási módszer bevezetését;
- további vállalkozó belépése a munkába: általában a megrendelő közvetlen megrendelésére munkába lépő társvállalkozó (például technológiai szerelő) munkaterületi és organizációs igényeinek kielégítését a már ott lévő építési vállalkozótól kéri a megrendelő; ajánljuk ennek feltételeit (ár, határidő stb.) már a szerződéskötéskor rendezni;
  - munkaterület-szolgáltatási problémák, organizáció: gyakori, hogy a kivitelezési időszakban a megrendelő az általa biztosítani vállalt szolgáltatásokkal, feltételekkel kapcsolatban módosít vagy módosítani kényszerül; amennyiben ez előre látható, javasoljuk az erre az esetre vonatkozó feltételek rögzítését a szerződésben.

### **3. Előnyök-hátrányok**

Tekintettel arra, hogy a kivitelezés során sok olyan előre nem látható körülmény állhat elő, amelyek a szerződés módosítását igénylik, a szerződésnek a menetközben bekövetkező változásokkal, változtatásokkal kapcsolatban szükséges módosítása mindkét fél alapvető érdeke. Ennek polgári jogi akadályá általában nincs és ezt a közbeszerzési eljárások eredményeként kötött szerződések esetében a közbeszerzésekről szóló törvény is (a korábnál egyszerűbb szabályozással) lehetővé teszi. Fontos ugyanakkor, hogy a tipikus szerződésmódosítást igénylő esetekre vonatkozó szabályokat a felek lehetőleg már előre rögzítsék a szerződésben, és a módosítás során is jóhiszeműen, együttműködve járjanak el egymással.

### **4. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 6:191.§;

2015. évi CXLI. törvény a közbeszerzésekről 28.§.

2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről 47. §

# Végszámla

## 1. Fogalma és jellemzői

Az építőipari kivitelezési tevékenység végső pénzügyi mozzanata a végszámla kiállítása, annak kiegyenlítése és a végszámlához kapcsolódó feladatok elvégzése. A végszámla kiállítása a szerződés hiánytalan teljesítésekor nyújtható be. A végszámlához kapcsolódó teljesítésigazolás kiadását megelőzi a készre jelentés, az annak alapján kitűzött műszaki átadás-átvételi eljárás. Jellemzően az itt felmerült és jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok kijavítását követően kiadott teljesítésigazolás alapján történhet meg a végszámla kiállítása. A Ptk. a kivitelezési szerződések kapcsán kimondja, hogy nem tagadható meg az átvétel a mű olyan hibája miatt, amely, illetve amelynek kijavítása vagy pótlása nem akadályozza a rendeltetésszerű használatot. Ha a megrendelő az átadás-átvételi eljárást nem folytatja le, a teljesítés joghatásai a tényleges birtokbavétel alapján állnak be.

## 2. A kivitelező jogai a végszámla kiegyenlítése kapcsán

A megrendelő végszámlához kapcsolódó feladatainak elvégzése, illetve a végszámla kifizetésének meggyorsításához az Épkiv. jelentős lehetőséget biztosít a kivitelező számára, mellyel a kivitelezők jobbra nincsenek tisztában. Az Épkiv. 33.§. azonban úgy rendelkezik, hogy a műszaki átadás-átvételi eljárás felmerült és jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok kijavítását, a teljesítésigazolás kiadását, továbbá a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékének kézhezvételét követően a fővállalkozó kivitelező átadja az építetőnek az építési munkaterületet, továbbá a kiviteli, illetve megvalósulási dokumentációt, és minden olyan dokumentumot, amely a használatbavételi engedély megkéréséhez szükséges. Tekintettel arra, hogy az Épkiv. rendelkezései kötelezően alkalmazandók, ettől a felek jogszerűen nem térhetnek el, vagyis ezzel ellentétes szerződéses kikötés érvénytelennek tekinthető. Amennyiben a kivitelezők a jogszabály által biztosított jogokkal nem élnek – vagyis a végszámla kifizetése előtt visszaadják a munkaterületet – olyan biztosítékról mondanak le, amely lényegesen előmozdította volna a megrendelő fizetési hajlandóságát.

Általában a végszámla benyújtásával egy időben kell a megrendelő rendelkezésére bocsátani a jóteljesítési biztosítékot a szerződésben meghatározott formában. Szintén a végszámlához kapcsolódó tétel az előleg eddig figyelembe nem vett összegének elszámolása.

A végszámla benyújtásáig ajánlott leegyeztetni és megállapodni valamennyi megrendelői és kivitelezői igényről: pótmunkák, kötbér, esetleges kárigények, beszámítások stb.

### **3. Előnyök-hátrányok**

A végszámla benyújtása és annak kiegyenlítése a kivitelezési munkák lezárását jelenti, ezért ennek kapcsán gyakorta vita merülhet a felek között. Ennek okán minden kivitelezőnek fontos lenne tisztában lenni azzal, hogy az Ép kiv. alapján milyen erős jogosítvánnyal rendelkezik a munkaterület átadásának visszatartása kapcsán, és hogy ezáltal rá tudja szorítani a megrendelőt a végszámla jogos összegének megfizetésére.

### **4. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 6:247.§;  
2015. évi CXLI. törvény a közbeszerzésekről 54.§, 134.§;  
191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről 33.§.  
2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről



# Vitarendezés, irányadó jog

## 1. Fogalma és jellemzői

Úgy véljük, hogy a beruházási folyamat összetettségéből és az építőipari termelés sajátosságából fakadóan a kivitelezési folyamat természetes velejárói a teljesítéssel kapcsolatos szakmai viták, a dokumentációról és a szerződésről szóló értelmezési egyeztetések. A jól előkészített és megfogalmazott kivitelezési (vállalkozási) szerződésnek ki kell térnie az efféle viták konstruktív rendezésére: annak mederben tartására, a vitatott kérdésekkel kapcsolatos eljárásrendre, a felek megegyezését elősegítendő igénybe veendő (külső) eszközökre.

A szerződéssel, illetve annak teljesítésével kapcsolatos viták esetében a kiindulási alapnak tekintjük a Ptk. 6:62.§ (1) bekezdésének rendelkezését, amely szerint *„a felek kötelesek a szerződéskötési tárgyalások alatt, a szerződés megkötésénél, fennállása alatt és megszüntetése során együttműködni és tájékoztatni egymást a szerződést érintő lényeges körülményekről”*. Emellett szól a felek jól felfogott üzleti érdeke is, hiszen a felek jóhiszemű együttműködése révén sok jogvita megelőzhető.

### 1.1. Irányadó jog

A szerződésben foglaltak alapján kialakuló bármiféle vita nem nélkülözi a jogi alapokat – ebből a szempontból alapvető kérdés, hogy a szerződésre magyar vagy külföldi jogszabályok az irányadók.

A magyar jogalanyok alapvetően a hazai jog hatálya alatt állnak. Külföldi elemet tartalmazó magánjogi jogviszonyokban azonban a feleket általában megilleti a jogválasztás szabadsága. Külföldi illetékességű megrendelő Magyarország területén is gyakran törekszik arra, hogy az ő országa szerinti joganyag legyen a szerződés alapja, hiszen ő annak a rendelkezéseit ismeri behatóan. Építőipari kivitelezési szerződések esetén a külföldi jog kikötése alapvetően azért lehet problémás, mivel a hazai jog sok olyan kötelező jellegű rendelkezést tartalmaz ezen jogviszonyokra, amelyektől nem lehet eltérni – még akkor sem, ha egyébként külföldi jogban állapodnak meg a felek. Célszerűbb és egyszerűbb tehát, ha a Magyarország területén teljesítendő kivitelezési szerződés esetében a magyar jog szerint szerződjenek a felek. Külföldi és magyar fél között hasonlóan fontos kikötés a joghatóságban való megállapodás: melyik ország, milyen bírósága hatáskörébe tartozik majd a felek közötti adott peres ügy. Ezt a kérdést sok esetben külön jogszabályok is szabályozzák, tehát mindenképpen felkészült jogi szakembert indokolt ezekben a kérdésekben igénybe venni (lásd még a *Bíróság választása* c. szócikket).

Megjegyezzük továbbá, hogy Magyarország határa által körbezárt területen lévő nemzeti vagyona vonatkozó polgári jogi szerződésben a felek kizárólag a magyar jog alkalmazását, és a magyar bíróság kizárólagos joghatóságát köthetik ki.

## 1.2. Alternatív vitarendezés

Mivel Magyarországon a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény sok tekintetben új alapokra helyezte a polgári perrendtartást és a választottbíró-sági eljárást szabályozó 2017. évi LX. törvény is új, ezen változások miatt a „*régi ru-tin*” alkalmazása sok probléma forrása lehet; az alkalmazásuk kapcsán egyértelműen ajánljuk, hogy jogi közreműködést vegyenek igénybe a szerződő felek.

Ezeknek a bírósági utaknak az elkerülése érdekében azonban feltétlenül javasoljuk: a megkötött szerződés rendelkezze az arról, hogy a kialakuló viták rendezésére a szerződő felek a bírósági utat megelőzően szakértőt, illetve mediátort vesznek igénybe. A szakértő legyen előzetesen, a felek által a szerződésben elfogadott, szakterületen jártas nevesített személy vagy szervezet, aki/amely jellemzően műszaki kérdésekben foglal állást. Mivel nem kizárt, hogy a felek valamelyike vitatja a felkért szakértő megállapításait, nem tűnik célszerűnek, ha a felek a szakértő alkalmazása esetén lemondanak arról, hogy az adott vitájukat bíróság elé vigyék – bár az előzetes szakértői vélemény egyértelműen segíthet a mindkét fél számára elfogadható, jó és gyors kompromisszumos megoldás megtalálásában, ám előfordulhat, hogy ez mégsem vezet eredményre; erre az esetre nyitva kell hagyni a bírósági utat.

A mediáció egy olyan sajátos permegelőző vagy bírósági, illetve hatósági eljárás befejezését elősegítő, konfliktuskezelő, vitarendező eljárás, amelyet a legkülönbözőbb, így gazdasági, üzleti vitás helyzetek megoldása érdekében is lehet alkalmazni. Ennek a közvetítői eljárásnak a legfontosabb jellemzője, hogy két vagy több fél vitájában, a felek önkéntes beleegyezésével, egy semleges, vitában nem érintett harmadik fél (mediátor/közvetítő) jár közben. Ez a felek által a névjegyzékből kiválasztott mediátor független és pártatlan, titoktartási kötelezettség terheli, segít tisztázni a konfliktus természetét és olyan megoldást találni, amely mindkét fél számára kielégítő, teljesíthető, ugyanakkor a megegyezés feltételeiről, illetve annak tartalmáról nem a közvetítő, hanem a felek döntenek. Sikeres mediációs eljárás esetén a felek írásban megállapodást kötnek. A közvetítői eljárásban létrejött megállapodás azonban nem érinti a feleknek azt a jogát, hogy a vitás ügyben igényüket bírósági vagy választottbíró-sági eljárás keretében érvényesítsék.

Fontos azonban tisztában lenni azzal, hogy – ha törvény másként nem rendelkezik és a felek másként nem állapodtak meg –, a közvetítői eljárás befejezését követően indult bírósági vagy választottbíró-sági eljárásban a felek nem hivatkozhatnak:

- a) a másik fél által, a vita lehetséges megoldásával összefüggésben a közvetítői eljárásban kifejtett álláspontra, javaslatra, és
- b) a másik félnek a közvetítői eljárásban tett elismerő, joglemondó nyilatkozatára.

Fontos megemlíteni azt is, hogy a FIDIC alapú szerződések általában részletes és kidolgozott eljárásrendszert tartalmaznak a vitarendezésre, amely magában foglalja a pert megelőző döntőbizottsági eljárás menetét és részletes szabályait is. A Magyar Tanácsadó Mérnökök és Építészek Szövetsége külön Szabályzatot alkotott a „*TMSz FIDIC Döntőbírók Listája létrehozására, nyilván-tartására és működtetésére*” címmel. Ennek alapján a döntőbírók listája a <http://tmsz.org/hu/dontnokilista.html> cím alatt érhető el. Kevésbé ismert, hogy szerződéses szabadságuknál fogva, a felek abban esetben is alkalmazhatják ezen döntőbizottsági eljárásokat és utalhatják ügyüket képzett, szakmában jártas

döntnökök kezébe, ha nem FIDIC-alapú szerződést kötöttek; célszerű tehát a békés megegyezés érdekében adott esetben ezt a fórumot igénybe venni. Ha az előzőekben körvonalazott szakértői, mediátori vitarendezési folyamat nem hoz mindkét fél számára megfelelő eredményt, az ügy valószínűleg a szerződésben kikötött bíróság elé kerül.

Speciális, Magyarországon történő építési beruházások esetén igénybe vehető fórum a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) amely a 2013. évi XXXIV. törvény alapján az építészeti-műszaki tervezési, építési és kivitelezési szerződések teljesítéséből fakadó viták ügyében tud eljárni – a törvény szerint jogosultak megbízására szakértői véleményt ad, ha a teljesítésigazolás kiadása nem történt meg, a kiadása vitás, vagy a teljesítésigazolás kiadásra került, de a kifizetés nem történt meg. Ez a mintegy 2013. óta működő szervezet a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett dolgozik, és nagy szerepe van az építőipari, illetve tervezési teljesítési viták rendezésében; igénybevételére viszonylag szigorú eljárási rend vonatkozik. A TSZSZ véleménye a szerződést biztosító mellékkötelezettségek érvényesíthetőségéhez is kérhető, amennyiben az érvényesítés kérdése vitás a szerződő felek között. (Lásd még a *Teljesítésigazolási Szakértői Szerv* c. szócikket.)

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv szakvéleménye választottbírósági eljárásban is Felhasználható.

A TSZSZ-hez fordulás lehetőségét nem szükséges a kivitelezési, tervezési szerződésben szabályozni, arra a jogszabály egyértelmű lehetőséget ad.

## 2. Előnyök-hátrányok

A kivitelezési eljárások során szinte elkerülhetetlenek a felek közötti viták, ellentmondások. Ezek feloldása azonban sok esetben gyorsabb és költséghatékonyabb békés úton, alternatív vitarendezési utak igénybevételével. Ha ezek nem vezetnek eredményre, akkor természetesen végső soron bíróság fog dönteni a jogvitában – ez azonban mindenképpen hosszadalmasabb eljárás.

## 3. Vonatkozó főbb jogszabályok

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 1:6.§

2017. évi LX. törvény a választottbíráskodásról;

2002. évi LV. törvény a közvetítői tevékenységről 36.§;

2013. évi XXXIV. törvény az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi lánctartozások megakadályozásával, valamint a késedelmesfizetésekkel összefüggő módosításáról;

2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról 17.§ (3).

## A SZÖVEGBEN HASZNÁLT RÖVIDÍTÉSEK

- ÁFA-tv = 2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról  
Épkiv. = 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési  
tevékenységről  
Étv. = 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és  
védelméről  
Jat. = 2010. évi CXXX. törvény a jogalkotásról  
Kbt. = 2015. évi CXLIII. törvény a közbeszerzésekről  
Pp. = 2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról  
Ptk. = 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről





**1013 Budapest, Döbrentei tér 1.**

**Telefon: +36 1 201-0333**

**E-mail: [evosz@evosz.hu](mailto:evosz@evosz.hu) Internet: [www.evosz.hu](http://www.evosz.hu)**