

**AJÁNLÁSOK  
AZ ÉPÜLETEK  
KIVITELEZÉSÉNEK  
SZERZŐDÉSKÖTÉSÉHEZ  
ÉS MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ**

A kiadvány 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.

Szerzők:

Dormán József  
Dr. Egri Péter  
Gönczöl Péter  
Dr. Marton Pál  
Mezei József  
Peterka Attila  
Dr. Rákosi Tímea  
Sebők Tibor  
Wéber László

Szerkesztő:

Wéber László

Lektorok:

Szalados László  
Dr. Varga Katalin  
Vermesy Sándor

ISBN 978-963-513-245-4

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: 14/2018

Nyomdai előkészítés: WOW Stúdió Kft.

Nyomdai munkák: Séd Kft.

# Tartalomjegyzék

<b>Bevezetés</b> .....	9
<b>Alternatív megoldások integrálása az építési feladatokba</b> .....	11
1. Fogalma és jellemzői.....	11
2. Az alternatívák fajtái.....	11
3. Előnyök-hátrányok.....	12
4. Az alternatívák költségmegtakarításainak felosztása.....	13
5. Az alternatív megoldások tudásanyagának védelme.....	13
6. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	13
<b>Alvállalkozók</b> .....	14
1. Fogalma és jellemzői.....	14
2. Alvállalkozók a közbeszerzésben.....	15
3. Előnyök-hátrányok.....	16
4. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	17
<b>Az átadás-átvételi eljárás</b> .....	18
1. Fogalma és jellemzői.....	18
2. Előnyök-hátrányok.....	20
3. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	21
<b>Bírósági kikötés</b> .....	22
1. Fogalma és jellemzői.....	22
2. Rendes bíróság.....	22
3. Választottbíróság.....	22
4. Előnyök-hátrányok.....	23
5. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	23
<b>Biztosítékok, garanciák</b> .....	24
1. Fogalma és jellemzői.....	24
1.1. Formai szempontból.....	24
1.2. Tartalmi szempontból – vagyis attól függően, hogy az adott biztosíték milyen követelés biztosítására vonatkozóan nyújt fedezetet.....	24
2. A biztosítékok jellemzői.....	24
3. Előnyök-hátrányok.....	25
4. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	25
<b>Az előleg</b> .....	26
1. Fogalma és jellemzői.....	26
2. Előnyök-hátrányok.....	26
3. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	26
<b>Fizetési biztosítékok</b> .....	27
1. Fogalma és jellemzői.....	27
2. A kivitelező vállalkozó részére jogszabályban rögzített fizetési biztosítékok.....	27
2.1. Az építetőnek rendelkeznie kell a kivitelezési tevékenység ellenértékével.....	27
2.2. Fedezetkezelő.....	27

2.3. Az átadási dokumentáció, valamint az építési terület visszatartása és az e-napló lezárása megtagadása lehetőség .....	28
2.4. Felfüggesztés.....	28
3. A kivitelezési szerződésekbe beépíteni javasolt fizetési biztosítékok .....	28
3.1. Előleg, mint fizetési biztosíték .....	29
3.2. Megbizonyosodás arról, hogy az építető a kivitelezés teljes időtartama alatt rendelkezik a kivitelezés ellenértékével .....	29
3.3. A munkavégzés felfüggesztésének lehetősége .....	29
4. Előnyök-hátrányok.....	30
5. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	30
<b>Fizetési és számlázási szabályok .....</b>	<b>31</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	31
2. Szabályok a közbeszerzésben.....	31
3. Főbb szabályok az ÁFA-törvény alapján .....	31
4. Fizetési határidő a Ptk. szerint .....	32
5. Előnyök-hátrányok.....	33
6. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	33
<b>Jogszabályváltozások hatása a kivitelezési szerződésekre.....</b>	<b>34</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	34
2. Előnyök-hátrányok.....	35
3. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	36
<b>Kivitelezéssel kapcsolatos biztosítások .....</b>	<b>37</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	37
2. Jellemző biztosítások az építőiparban .....	37
2.1. Tervező, illetve kivitelező felelősségbiztosítása .....	37
2.2. Kötelező biztosítás a bejelentéssel érintett lakóépület tekintetében ...	37
2.3. Egyéb biztosítások.....	38
3. Előnyök-hátrányok.....	38
4. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	38
<b>Kooperációs értekezletek rendje, dokumentálása .....</b>	<b>39</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	39
2. Előnyök-hátrányok.....	40
<b>Költségvetések, költségvetési kiírások .....</b>	<b>41</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	41
2. Előnyök-hátrányok.....	43
3. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	43
<b>Kötbér .....</b>	<b>44</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	44
2. Kötbérfajták .....	44
2.1. Késedelmi kötbér .....	44
2.2. Meghiúsulási kötbér.....	45
2.3. Hibás teljesítési kötbér .....	45
3. A kötbér mértéke .....	45
4. Előnyök-hátrányok.....	46
5. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	46
<b>A vállalkozó mentesülése a szerződésszegés következményei alól</b>	
<b>– vis maior .....</b>	<b>47</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	47

1.1. A szerződésszegő fél ellenőrzési körén kívüli körülmény .....	47
1.2. Előre nem láthatóság .....	47
1.3. Nem volt elvárható, hogy a fél a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa .....	47
2. Események dokumentálása .....	48
3. A károsult közrehatása .....	48
4. Előnyök-hátrányok .....	48
5. Vonatkozó főbb jogszabályok .....	49
<b>A mérföldkövek</b> .....	50
1. Fogalma és jellemzői .....	50
2. A mérföldkövek funkciója .....	50
3. A mérföldkövek műszaki tartalmának megfogalmazása .....	51
4. Előnyök-hátrányok .....	52
5. Vonatkozó főbb jogszabályok .....	52
<b>A műszaki tartalomhoz rendelt minőségi követelmények megfogalmazása</b> .....	53
1. Fogalma és jellemzői .....	53
2. Előnyök-hátrányok .....	54
3. Vonatkozó főbb jogszabályok .....	55
<b>Mintavételi és minősítési terv a kivitelezési szerződésben</b> .....	56
1. Fogalma és jellemzői .....	56
2. Előnyök – hátrányok .....	57
3. Főbb jogszabályok .....	57
<b>A megrendelőnek az anyagokra, szerkezetekre vonatkozó jóváhagyásai és ellenőrzései, a „mintáztatás”</b> .....	58
1. Fogalma és jellemzői .....	58
2. Közbeszerzési eljárásban irányadó speciális szabályok .....	59
3. Előnyök-hátrányok .....	60
4. Vonatkozó főbb jogszabályok .....	60
<b>Munkahelyi biztonság, munkavédelem</b> .....	61
1. Fogalma és jellemzői .....	61
2. Előnyök-hátrányok .....	62
3. Vonatkozó főbb jogszabályok .....	62
<b>A műszaki tartalom</b> .....	63
1. Fogalma és jellemzői .....	63
2. A Felek megállapodása a műszaki tartalom kialakításában .....	63
3. Előnyök-hátrányok .....	64
4. Vonatkozó főbb jogszabályok .....	65
<b>Szavatosság, jótállás</b> .....	66
1. Fogalma és jellemzői .....	66
2. Kellékszavatosság .....	66
3. Jótállás .....	67
4. Jótállási kötelezettség az építőiparban .....	68
5. Előnyök-hátrányok .....	69
6. Vonatkozó főbb jogszabályok .....	69
<b>Szerver alapú dokumentáció-kezelés</b> .....	70
1. Fogalma és jellemzői .....	70
2. Technológia .....	70

3. Előnyök-hátrányok.....	71
4. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	72
<b>A szerződés megszüntetése.....</b>	<b>73</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	73
1.1. Megszüntetés a felek megállapodása alapján.....	73
1.2. Megszüntetés egyoldalú jognyilatkozattal.....	73
3. Speciális elállási jogok kivitelezési szerződés esetén.....	74
4. Előnyök-hátrányok.....	75
5. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	75
<b>A szerződések nyelve.....</b>	<b>76</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	76
2. Előnyök-hátrányok.....	76
3. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	76
<b>A tartalékkeret felhasználásnak szabályai.....</b>	<b>77</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	77
1.1. Tartalékkeret a közbeszerzésben.....	77
1.2. Tartalékkeret egyéb szerződésekben.....	77
2. Előnyök-hátrányok.....	78
3. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	78
<b>A teljesítés.....</b>	<b>79</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	79
a) Műszaki átadás-átvétel.....	79
b) Használatbavételi engedély.....	80
c) Kivitelezés, munkaterület birtokbaadása.....	80
2. Előnyök-hátrányok.....	81
3. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	81
<b>A Teljesítésigazolási Szakértő Szerv.....</b>	<b>82</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	82
2. Előnyök-hátrányok.....	83
3. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	83
<b>A vállalkozó teljességi nyilatkozata.....</b>	<b>84</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	84
2. A teljességi nyilatkozat tartalma.....	85
3. Előnyök-hátrányok.....	85
4. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	85
<b>Tervezési feladatok a kivitelezési szerződésekben.....</b>	<b>86</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	86
2. Tervezési feladatok fajtái.....	86
2.1. Gyártmánytervezés.....	86
2.2. A kiviteli tervezés.....	87
2.3. A design and build.....	87
3. Tervezési feladatok kockázatai.....	87
4. Előnyök-hátrányok.....	88
5. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	88
<b>A többletmunka és a pótmunka.....</b>	<b>89</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	89
2. Pótmunka-többletmunka dokumentálása.....	91
3. Előnyök-hátrányok.....	92

4. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	92
<b>Az ütemtervek, mint a kivitelezési szerződések fontos mellékletei.....</b>	<b>93</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	93
2. Az ütemtervek, mint az építési szerződések elválaszthatatlan részei.....	93
a) A munkafolyamatok és azok kapacitás-, valamint időigénye .....	93
b) A munkafolyamatok időbeli és térbeni lefutása .....	93
c) A munkafolyamatok kapcsolatai .....	93
3. Az ütemtervekben bemutatható kockázati elemek.....	94
a) A munkaterület átadásának határideje .....	94
b) Adatszolgáltatások határidőinek rögzítése .....	94
c) Közbenső határidők megadása .....	94
d) A kritikus úton lévő folyamatok ábrázolása .....	94
e) Az átadás-átvétel folyamatának pontos ábrázolása .....	94
4. Előnyök-hátrányok.....	95
5. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	95
<b>Változáskezelés, változáskövetés.....</b>	<b>96</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	96
2. Szerződésmódosítások általában .....	97
3. Előnyök-hátrányok.....	99
4. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	99
<b>A végszámla.....</b>	<b>100</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	100
2. A kivitelező jogai a végszámla kiegyenlítése kapcsán .....	100
3. Előnyök-hátrányok.....	101
4. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	101
<b>Vitarendezés, irányadó jog.....</b>	<b>102</b>
1. Fogalma és jellemzői.....	102
1.1. Irányadó jog .....	102
1.2. Alternatív vitarendezés .....	103
2. Előnyök-hátrányok.....	104
3. Vonatkozó főbb jogszabályok.....	104
<b>A SZÖVEGBEN HASZNÁLT RÖVIDÍTÉSEK .....</b>	<b>105</b>

*„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 tesz eleget, amikor szakmai szövetségként a szakmagyakorlók széles köre rendelkezésére bocsátja ezt a kiadványát. Az összeállítás elsősorban az épületek kivitelezési szerződéseinek megkötéséhez javasol szempontokat, megfogalmazásokat, ugyanakkor nem nélkülözi a teljesítés időszakában is használható ajánlásokat sem.

A kiadvány 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 koncentrálhatnak. 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 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 34 szócikk 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 olvasható 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, rendszeres 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.

Budapest, 2018. július

*Wéber László*



# 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 kisebb szerkezeti méret stb. Az alternatívákat általában a kivitelezők javasolják és dolgozzák ki a versenypozíciójuk javítása érdekében. Néha 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.

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) és kockázatokat egyaránt magával hozhat (alternatívák megvalósításának egyéb következményei a tervre stb.).

## 2. Az alternatívák fajtái

### Gyártmány alternatívák:

A leggyakoribb és legegyszerűbb kivitelezői alternatíva a betervezett anyagok és felszerelések típusának, gyártmányának alternatívájával történő kiváltása. A legegyszerűbb, ha a beépítendő típus helyett pontosan megadjuk a javasolt más gyártmány adatait. De előfordulhat olyan megoldás is, hogy csak azon gyártmá-

nyok összefoglalását adjuk meg, amelyekből választani kívánunk a műszaki paraméterek azonos szinten tartása mellett. A gyártmányalternatívák felajánlásakor ne felejtjük el felhívni a megrendelők 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 minél nehezebben tudják meg a versenyelőny alapját. 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 építetők számára.

### **3. Előnyök-hátrányok**

#### **Tervezési kockázatok:**

Fontos szem előtt tartani, hogy a megajánlott alternatívák megvalósítása sokszor tervmódosításokkal, 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 elvész, így értéktelenné válik a javaslat.

#### **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 vonalról a megoldás elutasításra kerül és akkor keressük kit terhel a felelősség. A szerződésben való rögzítés annál bonyolultabb, minél összetettebb alternatíváról van szó. A gyártmányok 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 lejáta után a Ptk. szerint a felek választási joga megfordul (lásd az 1. pontot).

A bonyolultabb alternatívák alkalmazhatóságáról célszerű 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.

#### **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 eredmény akkor nehéz az új megoldás elfogadtatása.

#### **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 polgári jog által védett ismeretnek minősül. Amennyiben a kivitelezőnek ilyen van a birtokában, akkor törekednie kell arra, hogy a felajánlott megoldás a lehetőségek szerint továbbra is védve legyen a többi versenytárral szemben.

#### **6. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény – a Polgári Törvénykönyvről – 2:47. §, 6:134. §, 6:181. §.

# 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 igénybevételenek 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 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 következményiért).

Itt említjük meg, hogy a 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 jogszabály-hely megteremti az alvállalkozó bevonásának a lehetőségét, egyben szigorú kötelezettséget ró az igénybevevőre (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.

Fordított helyzet is elképzelhető: amikor a megrendelő (építtető) korlátozza a generálkivitelező, fővállalkozó lehetőségét az alvállalkozó (vagy bizonyos alvállalkozó) igénybevételeben – lásd erről az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet 3. § (2) f) pontját, amely a kivitelezési szerződésben rögzíteni rendeli, ha az építtető vagy a megrendelő vállalkozó kivitelező alvállalkozó igénybevételehez nem járul hozzá. 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 igénybevételeit.

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 lehetőség 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 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 térbeli organizációs feltételeit illetően: a felvonulási létesítmények, az ideiglenes melléképítmények, a segédszerkezetek, az időarányos gépköltségek használata, illetve az ezek miatt fizetendő térítési díjak mértéke, összege,
- ezt ki felé, 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 CXLIII. 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 is a már ismert alvállalkozókat.

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

Bár nem tartozik a szerződéses kötelezettségek közé, a közbeszerzés útján megvalósuló építési beruházások fontos szabálya, hogy a generálkivitelező, fővállalkozó teljesítése során az alvállalkozói részarány nem haladhatja meg a szerződéses érték 65 %-át [lásd 138. § (1) bekezdését]; ugyanez a maximált arány érvényes az adott alvállalkozó alvállalkozójának bevonására is (szubalvállalkozói részarány). Ennek az arálynak az ellenőrzése nem tartozik a megrendelő (építető) felelősségi körébe – a törvényi előírások a kivitelezőre (közbeszerzési terminológiával: az ajánlattevőre) vonatkoznak, ő felel annak a betartásáért.

Alapvető szabály, hogy a szerződés teljesítése során a kivitelezőnek valamennyi alvállalkozóját be kell jelentenie a megrendelőjének [lásd a 138. § (3) bekezdését], függetlenül attól, hogy nyilatkozott ezeknek az alkalmazhatósági szabályosságáról; egyébként az építési naplóban is rögzítendő a bevont közreműködők. 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 65. § (10) és a 138. § (3) bekezdését]; itt tehát alvállalkozók bevonása alapvetően lehetséges, de bizonyos ajánlatkérő által előírt korlátozásokkal.

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 garanciális rendelkezések, mint korábban [pl. Épkiv. 33.§ (5)-(6)].



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

2013. évi V. törvény a polgári törvénykönyvről 6:104.§, 6:129.§, 6:148.§;  
2015. évi CXLI. törvény – a közbeszerzésekről – 25.§, 36.§, 32-63.§,65.§, 67.§,  
138.§;  
191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet – az építőipari kivitelezési tevékenységről –  
3.§, 17-21.§, 33.§.

# Az átadás-átvételi eljárás

## 1. Fogalma és jellemzői

Az átadás-átvételi eljárás egy-egy kivitelezési munka 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;
- 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 folyamányaként a végszámla ellenértékének megfizetését követően a fővállalkozó-kivitelező átadja az építető részére a munkaterületet, ill. az átadási dokumentációt.

Az átadás-átvételi eljárás szabályait egyrészt a Ptk., illetve az Épkiv. szabályozza. A Ptk. szabályai eltérést engedőek (diszpozitívák), tehát a Felek a szerződésben eltérhetnek attól, míg az Épkiv. szabályai kőgenssek, 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 szerződés-szerűségének megállapításához szükségesek, ha tehát speciális rendelkezéseket nem kötöttek ki, akkor alapvetően ebből kell kiindulni.

Az átadás-átvételi eljárás egy-egy generálkivitelezés talán legkockázatosabb és legtöbb kockázattal járó aktusa, hogy az építetők töreksenek a magyar jogszabályokon, ill. kialakult szakmai szokásokon túlerjeszkedni és a fővállalkozóval szemben olyan feltételeket 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 megtagadhassa 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 vállalko-

zó 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
- i) 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. kertépítészeti), 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.
  - ii) rögzíteni javasoljuk továbbá, hogy a hibalistában feltüntetett, a rendeltetészerű használatot gátló hibák javítása esetén az átadás-átvételi eljárás lezárható. 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-kivitelező mégis úgy dönt, hogy a használatbavételi engedély beszerzésének ügyintézését a fővállalkozási szerződés keretében vállalja, javasoljuk egyértelműen rögzíteni, hogy a fővállalkozó-kivitelező 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 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 ragaszkodjanak (lásd a *Végszámla* c. szócikkhez írottakat).

- 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 díj részletet érvényesíti, azaz a végszámla alapját képező végteljesítésigazolásban valamennyi igényt el kell számolnia a feleknek, azaz többek között:
- i) a fővállalkozó valamennyi pótmunka igényéről javasolt megállapodni;
  - ii) szükséges rögzíteni valamennyi esetleges kötbér-, és kárigényt, ill. ezek hiányát;
  - ii.) szükséges rögzíteni a fővállalkozó jótállási és kellékszavatossági kötelezettségeinek kezdő napját, amely jellemzően az átadás-átvételi eljárás lezárásának napja;
  - iv) 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 szerződésszerű 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 gőrdülékenyebb elintézését célozza a 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 Szervezet* 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 Választottbírószág 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 az alvállalkozó kivitelező is alappal követelheti a teljesítésének átvételét és érvényesítheti annak jogkövetkezményeit.

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

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 6:159.§, 6:187.§, 6:274.§;  
191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről 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 jogait 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 bíróság hatáskörébe, vagy választottbíróság elé.

## 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 vagyona vonatkozó polgári jogi szerződések esetén csak a magyar bíróság joghatóságát lehet kikötni – ez azonban önmagában nem tiltja meg az alábbi 3. pontban megjelölt választottbíróság igénybe vételét.

## 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 fo-

gyasztói szerződésből eredő jogvita esetén (ill. a törvény által meghatározott, építési kivitelezés során nem releváns egyéb esetekben).

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

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

Amennyiben külföldi fél is érintett az adott szerződésben, indokolt, hogy a választottbíróósági 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 választottbíróóságok kikötése is, amennyiben a felek szándéka erre irányul.

## **4. Előnyök-hátrányok**

Fontos, hogy a felek tisztában legyenek a kétfajta bírói út közötti érdemi különbségekkel. A választottbíróóság eljárása költségesebb, de jellemzően gyorsabb, mint a rendes bírósági eljárás. Az állami bíróság eljárása során az ítélettel szemben jogorvoslattal lehet élni, a választottbíróósági ítélet ellen azonban fellebbezésnek nincs helye. A választottbíróósági ítélet rendes bírói úton csak a választottbíróósági ítélet érvénytelenítése iránt indított perben – speciális esetekben – vizsgálható felül.

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 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).

# 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 alábbi csoportosításokban 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, amíg azt az érintett fél méltányolható jogos érdeke indokolja (pl. jóteljesítési biztosíték ne álljon fenn a jótállás leteltét követően hónapokig, hiszen a jótállási idő



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

A biztosítékok körében elerendő 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 végszámra 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.

### **3. Előnyök-hátrányok**

A teljesítési biztosítékok a szerződésben bármelyik fél érdekét szolgálhatják, a megrendelőt szolgálja pl. a jóteljesítési 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 3.§ (2) o).

# Az 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 biztosít, akkor az előleg visszafizetésére vonatkozó biztosíték kikötése nem feltétlenül indokolt és szükséges.

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben az előleg elszámolása a végszámlában történik, akkor a finanszírozás mellett fizetési biztosítékként is funkcionál az előleg. 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. 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.

## 3. Vonatkozó főbb jogszabályok

2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról 59.§ (1);  
191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről 3.§ (2) n).

# 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 arról, 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. 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, a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt (ez 2018. évben EUR 5.548.000,- EUR, ill. 1.723.541.680,- 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:

- i) az építető köteles igazolni, hogy rendelkezésére áll a kivitelezés teljes ellenértéke;
- ii) köteles elhelyezni a fedezetkezelői számlán a soron következő teljesítési ütem ellenértékét a teljesítési ütem 1. napjáig;
- iii) amennyiben az építető a szerződésben rögzített teljesítési ütemek kezdő napjáig nem helyezi el a pénzügyi ütemtervben az adott teljesítési ütemre

előírányzott összeget, a kivitelező vállalkozó jogosult 30 napra 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) bek. és (3) bek. 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) a hulladék-nyilvántartó lapot,
- b) a megvalósulási tervdokumentációt,
- c) a kezelési-, és karbantartási útmutatót;
- d) minden olyan egyéb hatósági engedélyt, dokumentumot, nyilatkozatot, ami a használatbavételi engedély vagy tudomásul vétel megkéréséhez szükséges,
- e) jótállási dokumentumokat, főbb mozgatható épületszerkezetek kezelési útmutatóját, és egyéb használati, üzemeltetési és karbantartási utasításokat, a nyomáspróba jegyzőkönyveket,
- f) a mérési jegyzőkönyveket és az elvégzett működési próbák jegyzőkönyveit,
- g) a villamos berendezés első felülvizsgálatának eredményéről készített minősítő iratot,
- h) a beépített szerelvények, berendezések, burkolatok, egyéb tartozékok jótállási jegyét,
- i) a közüzemi mérőórák jótállási jegyeit, hitelesítési jegyzőkönyveit,
- j) 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. Szeretnénk felhívni a kivitelező vállalkozók figyelmét, 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).

### **2.4. 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.

## **3. A kivitelezési szerződésekbe beépíteni javasolt fizetési biztosítékok**

A fentiek mellett számos olyan fizetési biztosíték áll a kivitelező vállalkozó rendelkezésére, amelyek nem közvetlenül jogszabályon alapulnak, de jogszabályban

foglalt megrendelői kötelezettségekből levezethetőek, és amelyek alkalmazását javasoljuk a kivitelező vállalkozóknak, annak érdekében, hogy a megfelelően biztosítsák a saját és az alvállalkozóik kifizetését.

### **3.1. Előleg, mint fizetési biztosíték**

Az előleg egyrészről 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 visszavonása mértékére jogszabály nem tartalmaz rendelkezést, az előleg visszavonás rendje a felek megállapodásától függ és azt a kivitelezési szerződésben szükséges rögzíteni (részletesebben lásd az *Előleg* szócikket).

### **3.2. 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. nem biztosít megbizonyosodási lehetőséget ennek rendelkezésre állásáról 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) bek. 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 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 elkülönítve kezeli és kizárólag a kivitelező vállalkozó díja megfizetésére fordítja. A pénzeszköz rendelkezésre állása igazolása hiánya esetére javasoljuk, hogy a kivitelező vállalkozó kössön ki munkavégzés felfüggesztési jogot – bár ez a Ptk. alapján is jogában áll.

### **3.3. 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 bízta a részletszabályok kialakítását.

A fentiekre tekintettel javasoljuk a kivitelező vállalkozók részére, hogy részletesen szabályozzák a kivitelezés megrendelő fizetési vagy teljesítésigazolási késedelme 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) késé-

delembé esik, a kivitelező vállalkozó jogosult a munkavégzést felfüggeszteni, és a továbbiakban kizárólag az állammegóváshoz 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 szerződésszegés (késedelem) jogkövetkezményei tárgyában megállapodás jön létre vagy a késedelmes vállalkozói díj megfizetésre került, ezt követően a kivitelező vállalkozó a munkavégzést 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 alanyagokkal (30 napon belül) elszámolni. Erre az esetre meghiúsulási kötbér kikötése is indokolt lehet a meg nem valósult munkák értékét alapul véve (lásd még a *Kötbér* c. szócikket).

#### 4. 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, hogy 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 *Bankgaranciák, garanciák* c. szócikknél írottakat).

#### 5. Vonatkozó főbb jogszabályok

2013. évi V. törvény – a Polgári Törvénykönyvről -6:139.§.  
191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről 3.§, 18.§, 33.§.

# 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 elszámolás 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 fennálljon.

## 2. Szabályok a közbeszerzésben

A közbeszerzési munkákhoz kapcsolódó teljesítésigazolások kiadásának rendjét a Kbt. 135.§ (1) és (2) bekezdése szabályozza az alábbi módon:

*„135. § (1) Az ajánlatkérőként szerződő fél a szerződés teljesítésének elismeréséről (teljesítésigazolás) vagy az elismerés megtagadásáról legkésőbb az ajánlattevőként szerződő fél teljesítésétől vagy az erről szóló írásbeli értesítés kézhezvételétől számított tizenöt napon belül írásban köteles nyilatkozni.*

*(2) Építési beruházás megvalósítására kötött kivitelezési szerződés esetében, ha az ajánlattevőként szerződő fél írásbeli értesítésére (késre jelentés) az ajánlatkérőként szerződő fél a szerződésben az átadás-átvételi eljárás megkezdésére meghatározott határidőt követő tizenöt napon belül nem kezdi meg az átadás-átvételi eljárást, vagy megkezdi, de a szerződésben – a Ptk. 6:247. § (2) bekezdésére figyelemmel – meghatározott határidőben nem fejezi be, az ajánlattevőként szerződő fél kérésére a teljesítésigazolást köteles kiadni.”*

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

- Az ellenszolgáltatás kifizetésére csak az adott munkára, munkarészre vonatkozó teljesítésigazolás kiállítását követően kerülhet sor.
- 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 igénybevevője (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 is – irányul, feltéve, hogy az ingatlan létrehozatala, bővítése, átalakítása, egyéb megváltoztatása építési hatósági engedély-köteles, építési hatósági tudomásulvételi eljáráshoz vagy egyszerű bejelentéshez kötött, amelyről a szolgáltatás igénybevevője előzetesen és írásban köteles nyilatkozni a szolgáltatás nyújtójának”.

A számlakiállítás kapcsán természetesen valamennyi egyéb, számviteli és adó jogszabályok 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 jogosult teljesítésétől számított harminc napon belül kell teljesíteni a pénztartozást, ha

„a) a jogosult fizetési felszólításának vagy számlájának kézhezvétele a jogosult teljesítését (kivitelezési 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 hatvan napot meghaladó részében alapvetően semmis.



## 5. Előnyök-hátrányok

A feleknek minden esetben indokolt a teljesítésigazolás és a számlafizetés feltételeiben megállapodni – a vonatkozó – kötelező jogszabályi előírások keretein belül.

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 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.§.

# 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.

Így van ez az építőipar területén is, ahol a közelmúltban számos új jogszabály, illetve jogszabály-módosítás (pl. az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet; 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet – a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről stb.) lépett hatályba, mellyel a jogalkotó szándéka az volt, hogy átfogóan megreformálja az ágazatot.

Az építőiparban is végbemenő gyakori jogszabályváltozások tehát különösen 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 eljűk 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 ítélezési gyakorlatában és a jogalkotásról szóló törvényben is (a továbbiakban: Jat.) is fellelhető. Utóbbi deklarálja, hogy: *„Jogszabály a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, kötelezettséget nem tehet terhesebbé, 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.”*

A fenti jogszabályhely rendelkezéséből következően tehát, amennyiben a felek között például 2014. február 15-én létrejött egy kivitelezésre vonatkozó vállalkozási (kivitelezési) szerződés, amelynek a teljesítési határideje 2015. május 1. volt, akkor a felek jogviszonyára akkor is a régi Ptk. (1959. évi IV. tv.) lesz irányadó a teljes teljesítés során, ha időközben 2014. március 15-én hatályba lépett az új Ptk. (2013. évi V. tv.). Adott esetben tehát egy 2015-ben felmerült kellékszavatossági kérdésben is a régi Ptk. lesz az irányadó, és az új Ptk. által bevezetett, ingatlanokra vonatkozó speciális szavatossági szabály nem lesz alkalmazandó. Fontos ugyanakkor látni azt is, hogy az eljárási törvények, jogszabályok irányadók lesznek a felekre minden esetben, ha magát az eljárási cselekményt a megváltozott jogszabály hatályba lépését követően kezdik meg a felek.

Tekintettel arra, hogy a szerződés megkötése után bekövetkezett jogszabályváltozások olyan objektív körülmények, amelyekre a feleknek semmilyen ráhatásuk nincs, viszont azok adott esetben többlet-terhet, 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 esetileg 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, amelyek egy esetleges, a szerződés teljesítése során bekövetkező jogszabályváltozás okán merülnek fel – bár az nyilvánvalóan elvárható, 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.§;

312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról;

155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről.

# 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 alapján tervezési és mérnöki szolgáltatás megrendelése, valamint építési beruházás esetén az ajánlattevő köteles – legkésőbb a szerződéskötés időpontjára – 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 tevékenység körében 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 felelősségbiztosítási 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 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 vagyonaiban ill. személyi sérüléssel összefüggően felmerült – kárt a biztosítási szerződés feltételei szerint megtéríti.

## **4. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a polgári törvénykönyvről 6:439.§-474.§;

155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet – a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről;

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. Ezek az értekezletek egyrészt a teljesítésben részt vevő felek egyeztetésének színterei, másrészt, olyan fórumok, ahol a Felek alkalmanként a kivitelezés aktuális kérdéseit egyeztetik a tervező, megrendelő és a beruházás-lebonyolító műszaki ellenőr részvételével.

A kooperációs értekeztet a kivitelezés közben rendszerint heti rendszerességgel kerül megtartásra, általában a beruházás-lebonyolító vezeti és készíti a jegyzőkönyvet.

Felek az egyeztetések alkalmával bevonják a tervezőt a tervezői művezetés keretében a tervismertetésbe és a beruházás aktuális állapota, akadályközlés, esetleges elmaradások, pót- és többletmunka igények felvetése is itt történik.

A kooperáció célja, hogy a Felek rögzítsék az aktuális feladatokat, felvessék a problémákat és az esetleges megoldási lehetőségeket, és 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, 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. pót-munka megrendelése esetén), akkor a feleknek gondoskodni kell arról, hogy a jegyzőkönyvi megállapodást az arra jogosult személyek által cégszerűen aláírt írásbeli szerződésmódosításban rögzítsék. Célszerű lehet továbbá a kooperációs jegyzőkönyveket az e-építési naplóba mellékletként feltölteni.

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.

## **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 egyeztessék, megoldják az összes vitás, vagy tisztázatlan kérdést is, ami a kivitelezés során felmerül.



# 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 tételes 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, különös tekintettel, de nem kizárólagosan a szegélyképzésekkel, a hézagtakarókkal, a rögzítő- és tartóelemekkel, a ragasztásokkal és a tömítésekkel. 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.

Általánosságban a tervről a mennyiségi adatok kiszámolhatók, de lehetnek olyan munkarészek, 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 feltüntetéséből tevődik össze. Az árazatlan költségvetési kiírás kétoszlopos, anyag és díj bontású legyen. 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).

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.) 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 helyes kivitelezés feltételeiről amennyiben a dokumentumok között ellentmondás mutatkozik.

## **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.

# 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 meghiúsulása, 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, meghiúsulás) 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 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.

A jogosult mentesül a kötbérfizetési kötelezettség alól, ha szerződésszegését kimenti.

A kivitelezési szerződésekben az alábbi kötbérfajták fordulnak elő legnagyobb gyakorisággal:

1. Késedelmi kötbér,
2. Meghiúsulási 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 szerződészerű 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 felróhatóan 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 kötelezettek felróhatóan történő nem teljesítése esetén szolgál biztosítékul a jogosult számára. A teljesítés elmaradása esetére kikötött kötbér érvényesítése a teljesítés követelését kizárja. Megjegyezzük, hogy a szerződő felek szerződésben biztosított jogai és kötelezettségei egyensúlyának biztosítása érdekében célszerű lehet a szerződésben a megrendelőt terhelő meghiúsulási kötbérfizetési kötelezettséget előírni. Ezzel kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság GK. 57. számú állásfoglalása is tartalmaz – nem kötelező erejű – iránymutatást, mely kimondja, hogy ha a teljesítés a megrendelő érdekkörében felmerült okból vált lehetetlenné, a szerződésben vállalt kötbérkötelezettség alapján köteles lehet meghiúsulási kötbért fizetni.

## **2.3. Hibás teljesítési kötbér**

Alapvetően abban különbözik a késedelmi 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 éllel mondja ki, hogy a szintén hibás teljesítés esetén alkalmazható jogkövetkezésménnyel, 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 kiemelő, 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 ítélkezés 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 közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 134.§-a ill. a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól 27.§-ban).

## **4. Előnyök-hátrányok**

Amint az a fentiekből látható, kötbér érvényesítéséhez nincs szükség kár bekövetkezésére és a kár bizonyítására. Mivel a kár és az összecszerűség 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 6:186-189.§;

2015. évi CXLI. törvény közbeszerzésekről 134.§;

322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól 27.§.

# A vállalkozó mentesülése 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. Mentesül 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, tűzvész stb.), bizonyos társadalmi-politikai események (háború, forradalom stb.), bizonyos állami intézkedések (embargó), radikális piaci változások (drasztikus árfolyamváltozás 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, árubeszerzési nehézségek stb.

### 1.2. Előre nem láthatóság

Az eseménynek objektíve váratlannak, 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 költségfordítás 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.

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 szerződés szegésért való felelősség szabályai szerint felelős.

## 3. A károsult közrehatása

A Ptk. egyebekben kár fogalmára és a kártérítés módjára, valamint a szerződés szegéssel 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.

Ennek körében fontos kiemelni, hogy a károsultat kármegelőzési, kárelhárítási és kárenyhítési kötelezettség is terheli. Az e kötelezettségek felróható megszegése miatt keletkezett kárt – vagyis amennyiben a károsult nem tesz meg minden elvárhatót 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 szerződés szegésükből keletkező károkért, ezen felelősség alól – amint az a fentiekből kitűnik – csak nagyon szűk körben tudnak mentesülni. Megjegyezzük, hogy a felek a szerződés szegéséből eredő felelősség-



güket jogosultak közös megegyezéssel kizárni vagy korlátozni, azonban a szándékosan okozott, továbbá emberi életet, testi épséget vagy egészséget megkárosító szerződészegésért való felelősséget korlátozó vagy kizáró szerződési kikötés semmis.

Amennyiben a szerződészegés 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.§, 6:192.§.

# A mérföldkövek

## 1. Fogalma és jellemzői

A mérföldkövet jogszabály kifejezetten nem definiálja. A mérföldkő a projekt menedzsmentben használt olyan eszköz, amelynek az a funkciója, hogy a projekt ütemtervében meghatározott – a megrendelő számára fontos – műszaki készült-ségi 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 szakasról”, ill. „kivitelezési szakasról”. 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 projektfolyamatot, és ezzel azonos időben lehetőséget biztosítanak a projekt menedzsment 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 két elemet tartalmaz:

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

Az utóbbi évek gyakorlata azt mutatja, hogy az építőipari kivitelezési projektek összetettsége és a kivitelezési folyamatok összefüggései miatt a mérföldkövek kikötésére 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 készült-ség/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 enyhítse 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 másik vállalkozót vonhat be.

A kivitelezés folyamatos finanszírozása szempontjából nagyobb volumenű projekteknél 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 teljesülését/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 egzakt 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 kívülállók 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 tovább építése 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 technológiailag 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.).

Amennyiben a felek a kivitelezési szerződésben túlzott és indokolatlan mennyiségű mérföldkővet határoznak meg, ezek folyamatos nyomon követése adott esetben akadályozhatja a kivitelező tevékenységét. 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 teljesítést 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 egy 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 (Épkiv.);

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

# A műszaki tartalomhoz rendelt minőségi követelmények megfogalmazása

## 1. Fogalma és jellemzői

A műszaki tartalomhoz rendelt minőségi követelmények megfogalmazására első sorban 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 készíteti 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 is.

A terv helyességéért ugyan első sorban 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 kötelessége 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, melyben az egyes munkarészek műszaki tartalmára vonatkozóan rögzítve vannak a szabványok, 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 követelményrendszer 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 általuk elfogadott irányelveket az ÉMI Nonprofit Kft. által létrehozott, a Lechner Nonprofit Kft. által üzemeltetett *Építésügyi Műszaki Adattárban* tüntetik majd fel, amely elektronikus úton mindenki által, ingyenesen elérhető lesz.

Érdemes tehát rendszeres időközönként felkeresni az ÉMI honlapját és tájékozódni a fejleményekről.

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

## 2. Előnyök-hátrányok

Fontos, hogy a megrendelő által elvárt minőségi követelmények egyértelműen, kellő részletességgel legyenek meghatározva a kiviteli dokumentációban ill. a ki-

vitelezésre 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 6:123.§, 6:251-252.§;

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről 38.§. (Étv.);

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

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, tartószerkezeti, épületgépészeti, 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-kben 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-knek 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 szerződészerű lesz;
- a műszaki ellenőr számára: rendszer szintű elköteleződés a megfelelő minőség és a jogszabályok kielégítése vonatkozásában.

## **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. §.

# A megrendelőnek az anyagokra, szerkezetekre vonatkozó jóváhagyásai és ellenőrzései, a „mintáztatás”

## 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 szélesítése 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 öt esztendeje 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.

Ezek a tények adnak különös hangsúlyt annak, hogy a kivitelezési szerződésekben 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.

Általában építési anyagokról, berendezésekről kell döntést hozni, aminek során az előterjesztést a vállalkozó, mint szakség teszi meg, majd a megrendelő (általában a tervező bevonásával) elfogadja vagy elutasítja a vállalkozói javaslatot. 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, tárgyi 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 teljesítmény-nyilatkozat,
- 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 építési 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.

Nagy a hangsúlya ennek abban az esetben, ha a tervezés és kivitelezés egyazon szerződés keretében zajlik és az anyagok, szerkezetek, berendezések csakis 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 fentiekben 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 szerződésszegésért való felelősségét nem érinti

az a tény, hogy a megrendelő a vállalkozó tevékenységét nem vagy nem megfelelően ellenőrizte.

### **3. Előnyök-hátrányok**

Az építési 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 – 2:47.§, 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.

# 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 szervezeten 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 munkát végezni olyan munkaterületen, ahol a megfelelő munkavédelmi feltételek nem biztosítottak, tilos. 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 vezetékai 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, ám 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 résztvevő 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;  
1993. évi XCIII. törvény a munkavédelemről;  
191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet – az építőipari kivitelezési tevékenységről;  
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.

# 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 tartalmának kialakításában a feleknek konszenzusra kell jutniuk. Tárgyalásaik során nyilvánvalóan a megrendelő igényeit tükröző ajánlatkérési dokumentációból, és a már esetlegesen meglévő tervekől 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.

A vállalkozói oldal ugyanakkor érthetően amellet 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.

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 se 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 (legalább műszaki leírás formájában),
- másrészt a vállalkozó végleges ajánlatában konkrétá 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 befejezés kori számviteli-pénzügyi aktiválási munkájához elengedhetetlenek.

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 6:238.§, 6:252.§;  
191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (Épkiv.)  
3.§.

# 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. Menteseül azonban a felelősség alól, ha a hibát a megrendelő a szerződéskötéskor ismerte, vagy azt ismernie kellett.

Kellékszavatossági igény érvényesítése esetén a megrendelő „választása szerint

*a) kijavítást vagy kicserélést igényelhet, kivéve, ha a választott kellékszavatossági jog teljesítése lehetetlen, vagy ha az a kötelezettnek – másik kellékszavatossági igény teljesítésével összehasonlítva – aránytalan többletköltséget eredményezne, figyelembe véve a szolgáltatás hibátlan állapotban képviselt értékét, a szerződésszegés súlyát és a kellékszavatossági jog teljesítésével a jogosultnak okozott érdeksérelmet; vagy*

*b) az ellenszolgáltatás arányos leszállítását igényelheti, a hibát a kötelezett költségére maga kijavíthatja vagy mással kijavíttathatja, vagy a szerződéstől elállhat, ha a kötelezett a kijavítást vagy a kicserélést nem vállalta, e kötelezettségének (...) nem tud eleget tenni, vagy ha a jogosultnak a kijavításhoz vagy kicseréléshez fűződő érdeke megszűnt.”*

A megrendelő ezen felül a választott szavatossági jogról másokra is áttérhet, melynek költségét a vállalkozónak köteles megtéríteni, kivéve, ha az áttérésre a vállalkozó adott okot, vagy az áttérés egyébként indokolt volt.

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. Mivel a szavatossági határidők elévülési jellegűek ez a gyakorlatban ahhoz fog vezetni, hogy a hibás teljesítésről addig beszélhetünk, amíg az adott szolgáltatás/dolog elvárható hasznos élettartama fennáll – ez pedig sok esetben szakértői kérdés lesz, vagyis a gyakorlatban bizonytalanabb lesz annak megítélése, milyen időtartamon belül lehet majd szavatossági igényt érvényesíteni.

A kellékszavatossági igény a teljesítés időpontjától számított egy év, fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés esetén két év alatt évül el. Ha a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződés tárgya használt dolog, a felek rövidebb elévülési időben is megállapodhatnak; egy évnél rövidebb elévülési határidő ebben az esetben sem köthető ki érvényesen.

A másik jelentős változás, hogy a Ptk. külön meghatározza az ingatlanok tekintetében érvényesíthető szavatossági igények elévülési idejét (öt év).

Fontos tudni, hogy nem számít bele az elévülési időbe a kijavítási időnek az a része, amely alatt a jogosult a dolgot rendeltetésszerűen nem tudja használni, valamint azt is, hogy a dolognak a kicseréléssel vagy a kijavítással érintett részére a kellékszavatossági igény elévülése újból kezdődik.

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 eltelve után kerül sor, és ez a jogosult számára számottevő érték növekedést eredményezne, a kötelezett a gazdagodás megtérítésére tarthat igényt. Fogyasztó és vállalkozás közötti szerződésben azonban e rendelkezést nem lehet alkalmazni.

### 3. Jótállás

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. Mentésül a jótállási kötelezettség alól, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett.

A szavatosság és a jótállás közötti különbség tehát alapvetően abban rejlik, hogy a két intézmény esetében egy esetleges perben eltérő a bizonyítási teher;

szavatosság esetén a jogosultnak (vevő, megrendelő) kell bizonyítani, hogy a hiba oka már teljesítéskor megvolt, míg a jótállás esetén a bizonyítási teher megfordul, hiszen ekkor a kötelezettnek (eladó, kivitelező) kell azt bizonyítania, hogy a hiba oka a teljesítést követően keletkezett, tehát a vállalkozó szerződés szerűen teljesített, a hiba pedig más okból, pl. a megrendelő nem rendeltetésszerű használatára miatt következett be. Mivel a bizonyítás sikeressége mindig kockázatot rejt magában, nyilvánvaló, hogy a jótállás esetén a jogosult sokkal kedvezőbb helyzetben van.

További kedvezmény a jogosultnak az is, hogy a jótállásból eredő jogokat a dolog tulajdonjogának átruházása esetén az új tulajdonos érvényesítheti a jótállást vállaló kötelezettel szemben.

A jótállási igény a jótállási határidőben érvényesíthető. Ha a jótállásra kötelezett kötelezettségének a jogosult felhívására – megfelelő határidőben – 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. E határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A jótállási igény érvényesítésére egyebekben a kellékszavatossági jogok gyakorlására vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

## 4. 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 – 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, földékek, 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.

## **5. 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.

## **6. Vonatkozó főbb jogszabályok**

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

# Szerver alapú dokumentáció-kezelés

## 1. Fogalma és jellemzői

A digitalizáció, a digitális transzformáció minden iparágban, így az építőiparban is javában 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 hasonlítanak. 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

Még a mai napig elterjedt megoldás az FTP tárhely használata, szinte minden vállalat 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, felhő-alapú projekt-együttműködési és dokumentumkezelési megoldások interneten keresztül, Software-as-a-Service (Saas) – szolgáltatott szoftver – formájában működnek. A rendszert 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 integráció, OCR, konvertálás stb.), tevékenység naplózása, riportok készítése, hivatkozás és megosztáskezelés, keresési lehetőség akár a tartalomban is stb.

### 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 költségsökkentésben, 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, eszközállományát, és tekintettel kell lenni az alábbiakra

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

A dokumentációk elektronikus kezelése a szerződésekben rendszerint nem kerül említésre. Erről a kivitelezés megkezdésekor állapotodnak meg a gyakorlatban. A papíralapú dokumentációk eltűnésével, a felelősségi körök egyértelmű meghatározásához várhatóan ez a gyakorlat változni fog.

Szükségszerű a projektben résztvevők közötti szerződéseket összehangolni a szolgáltatott szoftveres dokumentáció-kezelési megoldások felhasználói szerződéseivel (rendelkezésre-állás, technikai feltételek stb.).

A szolgáltatási szerződésben, amennyiben a dokumentáció-kezelést külső cég végzi – rendelkezni kell a dokumentációk szerzői jogi, technológiai védelméről és az üzleti titkok védelméről is.

Megjegyezzük, hogy az Épkiv. által szabályozott e-napló is egyfajta szerver-alapú dokumentáció-kezelő felület, a hivatalos adatszolgáltatás eszköze (szerződések, nyilatkozatok, jegyzőkönyvek). A jellegénél fogva azonban nem alkalmas a projekt résztvevői közötti, szükségszerűen folyamatos, napi dokumentáció-áramlás biztosítására.

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.

#### Technológia

Alapeleme a szoftveres 3D alapú virtuális tervezés, amelyben az épületszerkezetek a későbbi kivitelnek megfelelően kerülnek definiálásra térben, anyagminőségben és tulajdonságokban. A modell alkalmas tervezésre, termódosítások 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 projekttámogatás előnyei egyértelműen az építési feladatok egzakt 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.

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. Másként értelmezheti a munkát a tervező, a kivitelező, vagy a későbbi üzemeltető, ezért a BIM szabványosítása van folyamatban, ami szükséges rendszerszemléletű munkavégzés kialakításához.

Fontos tudni, hogy akinek a kezelésében van a BIM, annál koncentrálnak az információk és ezzel kulcspozícióba kerül a résztvevők között.

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

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



# A szerződés megszüntetése

## 1. Fogalma és jellemzői

A szerződések kétféle módon szüntethetők 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.

Amennyiben a közös megegyezésben a felek szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szüntetik meg a szerződést, ezt nevezzük a szerződés felbontásának. Ilyen esetben a már teljesített szerződéses szolgáltatások visszajárnak. Ha a szolgáltatást nem lehet visszaadni (pl. az épület már félig elkészült), így az eredeti állapot nem állítható helyre, 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 felmondja a szerződést vagy attól eláll.

Felmondás esetén a szerződés – a fenti 1. pontban foglaltakhoz hasonlóan – a jövőre nézve szűnik meg, elállás esetén pedig a szerződés megkötésére visszamenő hatállyal. Az elszámolási és – elállás esetén – a szolgáltatás visszaadásának kötelezettsége ugyanúgy terheli a feleket, mint az 1. pontban részletezett közös megegyezés esetén.

Az elállás vagy felmondás joga a feleket megilleti jogszabálynál vagy szerződésnél fogva. Ha ilyen elállási/felmondási jogot adott esetben sem jogszabály, sem pedig a felek közötti megállapodás nem határoz meg, akkor a szerződést egyoldalúan egyik fél sem jogosult megszüntetni, az csak mindkét fél közös megegyezése alapján lehetséges.

Jogszabálynál fogva alapvetően két esetkörben kerülhet sor felmondásra, rendes felmondás útján jellemzően a tartós jogviszonyokat szüntetheti meg valamelyik fél, tipikusan felmondási idő figyelembevételével.

Rendkívüli felmondásra általában szerződésszegés esetén lehet jogosult valamely fél. Megilleti például az elállás joga a felet a másik fél késedelme esetén, ha a szerződésszegést elszenvető félnél érdekmúlás állt elő, vagyis a teljesítés már nem áll érdekében, vagy hibás teljesítés esetén akkor, ha a kötelezett a kijávitást

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.

### **3. 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 megszűntetésével 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 a 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. Ezen kérdéseket a feleknek tehát csak akkor szükséges szabályozni a szerződésben, ha a Ptk. rendelkezéseitől el kívánnak térni, vagy azokat valamilyen módon konkretizálni szeretnék.

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.).

## **4. Előnyök-hátrányok**

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

## **5. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a polgári törvénykönyvről 6:123.§, 6:251-252.§, 6:151.§;  
191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (Épkiv.).

# A 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 nyelvén 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 német 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 két nyelvi 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 szerződés nyelve, a jogvita esetén eljáró bíróság nyelve, és a jogvita esetén alkalmazandó jog nyelve azonos legyen.

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 6:7.§,  
2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról 17.§ (3).

# A 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 fedezetének biztosítására tartalékkeretet kötnek ki.

### 1.1. Tartalékkeret a közbeszerzésben

A tartalékkeret alapvetően 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.

### 1.2. Tartalékkeret egyéb szerződésekben

A tartalékkeret alkalmazása nemcsak közbeszerzésekben szokásos, de a magán megrendelővel 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:

- 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;

- tartalékkeret terhére elszámolható munkák bejelentésének módja, munka-kezdés időpontja;
- műszaki ellenőr jogai a tartalékkeret terhére elszámolható munkák műszaki tartalma és költségvetése kapcsán;
- 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 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.§.

# A 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 az említett (jellegéből fakadóan diszpozitív) Ptk.-szakasz 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-e 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 vállalásoknak a feltételeit (például ehhez milyen összetételű üzemeltetői létszám, milyen időpontban álljon a helyszínen rendelkezésre 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.

## **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 kézbén tartani, befolyásolni (például fellebbezés miatti elhúzódás, a megrendelő ezirányú kötelezettségeinek hiányosságai stb.) – ezekkel az ismeretlen tényezőkkel együtt ez a teljesítési feltétel várhatóan komoly vitákat generál majd.

## **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 feletti rendelkezés tényleges lehetőségét biztosítja – és a vállalkozó számára az utolsó biztosítékot a megrendelővel esetleg fennálló vitája fedezetére. A szerződésnek a teljesítését sikeres birtokba-adáshoz 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 teljesítésigazolás kiadását, továbbá a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékének kézhezvételét követően a fővállalkozó kivitelező átadja az épít-*



*tetőknek 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 állapotodjanak 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 szerződésszerű teljesítésük ellenére a végszámlájuk nem kerül kiegyenlítésre.

## **3. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a polgári törvénykönyvről 6:62.§, 6:247.§;  
191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről 32.§, 33.§.

# A 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, zálogjog és 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 (vitatott nettó összeg 1%, min. 60.000,- Ft, de legfeljebb 450.000,- Ft) lényegesen alacsonyabb a szakértői vélemény piaci díjánál.

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

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 (vizontkeresetben), 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 lehívások 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 pénzügyintézetet, amely az igénybejelentésre történő teljesítést jogosult felfüggeszteni a kérelem befogadásának elbírálá-

sáig, illetve a szakvélemény elkészültéig, azaz a pénzintézet a Ptk. szerinti kése-  
delemben nem esik, 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 indo-  
kolt volt-e (és milyen összegben) műszaki szakértői szempontból. A pénzintézet 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 si-  
került a jogvitájukat a TSZSZ igénybevételevel, bírói út nélkül rendezni. Feltétlenül  
javasoljuk tehát a teljesítéssel kapcsolatos vitás szakkérdések esetén ezen szer-  
vezet igénybevételét, amely rövid határidőn belül kedvező díjazás ellenében ad ki  
szakvéleményt, és adott esetben a szakvéleményre alapított perre is soron kívül  
kerülhet sor.

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

## **3. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi XXXIV. törvény – az építmények tervezésével és kivitelezésével kap-  
csolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről;  
236/2013. (VI. 30.) Korm. rendelet – a Teljesítésigazolási Szakértői Szervvel kap-  
csolatos egyes kérdésekről 2013. évi V. törvény a polgári törvénykönyvről 6:436.§.

# A 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 rendeltetészerű használatra alkalmas megvalósítása nem történhet meg.

A Ptk. 6:245.§ (1) kimondja ugyanis, 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 költségét, 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 bújtatott 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 biztosak lehetünk.

## 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 6:244-245.§;  
191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet – az építőipari kivitelezési tevékenységről (Épkiv.) 2.§ e).

# 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 megkötöni, 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 gyakorolhatók. A tervezői feladatokat vállaló vállalkozó jogszavattal tartozik azért is, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a terv felhasználását akadályozza vagy korlátozza.

A 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről 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 kivitelezői 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 terveket módosítja vagy hiányosságait megoldja, inkább csak a gyártáshoz szükséges adatok pontosítása folyik.

## 2.2. A kiviteli tervezés

Korszerű vállalkoztatási forma az ún. funkcionális kiírás keretében meghatározott, a kiviteli tervezést is magába integráló építési vállalkozás. Ebben az esetben az építetendő 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 építetendő alapvető érdeke, hogy az épülettel kapcsolatos elvárásait pontosan specifikálja a szerződésben.

## 2.3. A design and build

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.

## 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 építetendő 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 késedelméből a teljesítéssel kapcsolatban jelentős kockázatok merülhetnek fel. Pontatlan vagy késedelmes adatszolgáltatás elhúzódó tervezéshez a felek között jogvitákhoz is vezethet.

Az adatok átvételénél ügyelni kell a pontos dokumentálásra, az írásbeliség ebben a körben elengedhetetlenül szükséges.

Amennyiben a vállalkozói feladatkörbe tervezési munka is beépül, tehát még tervezni, illeszkedtetni szükséges a műszaki megoldást a környezetéhez, könnyen előfordulhat, hogy a szerződésmódosítás folytán megváltozott megoldás nem betervezhető. Ebben az esetben, ha átalányáras a szerződés, akkor a kockázat egésze a vállalkozói oldalon van.

A tervezési folyamatokat megfelelő időben kell kezdeni, mert azok a tevékenység jellege folytán hosszú időt is igénybe vehetnek. A tervek építetendő általi jóváhagyatása időigényes és nehézkes folyamat lehet, azonban nyilvánvalóan nem kifogásolható, hogy a megrendelő szeretné látni és ellenőrizni a végleges, kivitelezés alapjául szolgáló terveket. Jóhíszeműen törekedni kell tehát a feleknek arra, hogy ez a folyamat gördülékenyen, a lehető legrövidebb időn – és a felek által megállapodott 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 „szelitelhető”, 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, megszakítása 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 terveket, 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 ütemtervel, 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 bevonnani a folyamatba.

A kivitelezői világ 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.

## 5. Vonatkozó főbb jogszabályok

2013. évi V. törvény a polgári törvénykönyvről 6:251.§;  
1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről 32-33.§;  
191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről 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.



# A 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) vitát generálnak a megrendelő és a kivitelező között. Sajnos az elmúlt évek jogalkotási tevékenysége nem segíti az ilyesfajta viták megoldását: az általános és szakterületi szabályozás nem egyértelmű; a többletmunka és a pótmunka tartalmának pontos kialakítása még a gyakorlatra vár.

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 Épkiv., amelynek az idevágó megfogalmazásai:

#### **„2. § E rendelet alkalmazásában**

e) *többletmunka: a szerződéskötés alapját képező (ajánlatkérési vagy kivitelezési) dokumentációban kimutathatóan meglévő, a vállalkozó kivitelező által készített árazott tételes költségvetésben szereplő tétel, amelynek mennyisége előre nem látható műszaki szükségességből növekszik,*

f) *pótmunka: a szerződés alapját képező dokumentációban nem szereplő, előre nem látható műszaki szükségességből külön megrendelt tétel,*

#### **3. § (2) A kivitelezési szerződés tartalmazza**

j) *az építőipari kivitelezési tevékenység végzése során esetlegesen felmerülő pótmunka díjának elszámolási módját,*

.....

p) *a tartalékkeret felhasználásának részletes szabályait, ha a szerződő felek a pótmunka fedezetének biztosítására tartalékkeretet kötnek ki,*

.....

*(8) A többletmunka utólag csak akkor számolható el, ha a vállalkozó kivitelező által készített árazott tételes költségvetési kiírásban a tétel szerepelt, de a mennyiség változott.*

*(9) A kivitelező – az erre vonatkozó külön megállapodásban foglaltak szerint – a műszaki szükségesség, vagy a rendeltetésszerű és biztonságos használat miatt szükséges pótmunkát köteles elvégezni.”*

Az idézett megfogalmazások alapján komoly értelmezési vitákat lehet arról folytatni, hogy például pótmunka-e az az építési-szerelési feladat, amelyet a megrendelő ugyan megrendelt, de azt nem műszaki szükségességből tette, hanem az igényei változását tükrözi; ugyancsak ellentmondásosak átalányár esetén a többletmunka ellenértékének elszámolhatóságáról szóló rendelkezések.

Megemlíjtük, hogy mindezek mellett a közszféra 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 teljesítéshez, a rendeltetésszerű és biztonságos használatához 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 rendeltetésszerű és biztonságos használhatóság miatt szükséges többletmunkát és a pótmunkát a vállalkozó köteles elvégezni – utóbbi 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 – 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, ill. ahhoz, hogy semmilyen többletmunka ellenértékét nem kívánja meg-

téríteni, akkor indokolt lehet az ezzel összefüggő kockázatok növekedése miatt az ajánlati (vállalási) ár emelése;

- az általa többletmunkának, pótmunkának ítélt és a műszaki szükségesség, illetve a rendeltetészerű és biztonságos használhatóság miatt elvégzendő feladatokat elvégzi addig a mértékig, ameddig azok nem teszik az eredeti vállalását a vállalási díjban és a befejezési határidőben, átfutási időben, egyéb feltételekben aránytalanul terhesebbé,
- ugyanakkor ezen feladatoknak az ellenértékét és a határidőre, valamint egyéb releváns feltételekre való kihatását pontosan és megalapozottan kalkulálja, azt mielőbb hivatalosan közli a megrendelővel és erről a követeléséről nem mond le.

Megjegyezzük ugyanakkor azt is, hogy a Ptk. és az Épkiv. eltérő rendelkezéseinek a feloldását reményeink szerint a helyes jogalkalmazás, a bírói gyakorlat fogja kialakítani – feltehetőleg úgy, hogy elsőbbséget biztosít a jogszabályi hierarchiában magasabb rendű Ptk. szabályainak az Épkiv. indokolatlanul korlátozó kikötéseivel szemben.

Felhívjuk továbbá a figyelmet arra, hogy ezen munkák gyakran elmaradó munkákkal járnak, amelyekkel kapcsolatban lásd részletesen a *Változáskezelés* szócikket.

## 2. Pótmunka-többletmunka dokumentálása

Szócikkünkben a szerződéskötési 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 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 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.

### 3. Előnyök-hátrányok

- Sokszor komoly vita generálódhat a pótmunkák, többletmunkák miatt „*aránytalanul terhesebbé 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.
- Végső 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 6:244-245.§;

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

191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről 2.§ f), 3.§ (2) j, p), (8)-(9);

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

# Az ütemtervek, mint a kivitelezési szerződések fontos mellékletei

## 1. Fogalma és jellemzői

Az építési kivitelezési szerződések szinte legfontosabb eleme a vállalási határidő és az ezzel összefonódó bonyolult feltételrendszer. 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.

Az alábbiakban az ütemtervek és a szerződéses kondíciók kapcsolatát és az abban rejlő, az építőipari vállalkozások számára kockázatokat rejtő összefüggéseket kívánjuk feltárni.

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

Az építési, kivitelezési szerződések általában tartalmazznak 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 térbeni elhelyezkedését is ábrázolják.

### c) A munkafolyamatok kapcsolatai:

Az egyedi építési részfolyamatok között összefüggések, kapcsolatok vannak, amelyek az építés során egy térben és időben összefüggő 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.

### 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) Adatszolgáltatások határidőinek rögzítése:

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

#### c) Közbenső határidők megadása:

Az ütemtervekben rögzíthetők az építéshez vagy továbbépítéshez fontos közbenső 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 közbenső határidőkre vonatkozó kötbérgényről 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 közbenső határidőt (pl. belső technológia 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 késedelmre vezet automatikusan a véghatáridő eltolódásához.

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

Sok esetben látjuk, hogy a megrendelők 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 fontos részei. A munkafolyamatok pontosításával sok kockázati elem kiszűrhető, és ez a vállalkozók számára előnyt biztosít. Az ütemterv lehetőséget nyújt továbbá sok esetben a vállalkozói szerződésben nem tárgyalt folyamat konkretizálására.

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

## **5. Vonatkozó főbb jogszabályok**

2013. évi V. törvény a polgári törvénykönyvről 6:35.§, 6: 150.§,  
191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről 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 – 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 felek 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 tételét 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.”* 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. Szerződés módosítások 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.) igényváltatás, 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 (árrése) 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 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.

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 átváltozások időszakaként figyelembe vett időtartam megnövekszik, javasoljuk a többlet-átfutási időre számításba veendő árváltozási index vagy metódus rögzítését a szerződésben;
- pénzügyi ütemterv módosítása – amennyiben a szerződésben meghatározott részszámlázási időpontok, időtartamok változnak, vagy az előleg megfizetésének 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 akadályát általában nincs és ezt a közbeszerzési eljárások eredményeként kötött szerződések esetében a közbeszerzésekről szóló törvény is (a korábinál 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 6:191.§;

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

# A 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 jobbára 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 előmozdíthatta 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, úgy, mint pótmunkák, kötbér, esetleges kárigények 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 ÉpKiv. 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 6:247.§;

2015. évi CXLI. törvény a közbeszerzésekről 54.§, 134.§;

191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről 33.§.

# Vitarendezés, irányadó jog

## 1. Fogalma és jellemzői

Úgy véljük, hogy a beruházási folyamat összetettségéből és az építőipari termelés sajátosságaiból 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 Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 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 2016. évi CXXX. törvény sok tekintetben új alapokra helyezte a polgári perrendtartást és a választottbírói eljárást szabályozó 2017. évi LX. törvény is új, ezen változások miatt a „*régi rutin*” 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 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 névjegyzék-ből 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 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 választottbírói 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 választottbírói 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 Döntnökök Listája létrehozására, nyilvántartására és működtetésére*” címmel. Ennek alapján a döntnökök listája a <http://tmsz.org/hu/dontnoklista.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 szerződést kötöttek, célszerű tehát a békés megegyezés érdekében adott esetben ezt a fórumot igénybe venni.

Ha az előzőekben körvonalazott szakértői, mediátori vitarendezés folyamat nem hoz mindkét fél számára megfelelő eredményt, az úgy 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 választottbírói 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 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 láncartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel 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

