

Magyarázatok a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara által kis- és mikrovállalkozások részére alkalmazásra javasolt vállalászási mintaszerzödésekhez¹

A. Bevezetés

Jelen vállalászási mintaszerzödések az 1593/2012. (XII.17.) Korm. határozat 1. pontja szerinti felkérés alapján, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara ajánlásaként készültek, abból a célból, hogy azok főként a bejegyzett építési vállalászások túlnyomó részét kitevő, 50 főnél kevesebb személyt foglalkoztató kis- és mikrovállalkozások, egyéni vállalászók számára útmutatóul, segítségül szolgáljanak a generálkivitelezői és szakkivitelezői szerzödéseik megkötése során.

A célzott felhasználói körnek megfelelően a mintaszerzödések egyrészt szakkivitelezési, másrészt generálkivitelezési mintaszerzödések, amelyek a vállalászási díj megállapításának módjára figyelemmel tételes elszámolású és átalánydíjas altípusokra oszlanak, azaz összesen négy féle mintaszerzödés készült.

A mintaszerzödések elkészítése során tekintettel voltunk a fogyasztó és vállalászások közötti szerzödések feltételeire is, mivel a célcsoportként megjelölt vállalászások megrendelői sok esetben olyan természetes személyek, akik szakmájukon, önálló foglalkozásukon vagy üzleti tevékenységi körükön kívül járnak el – így fogyasztónak minősülnek.

A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara törekedett arra, hogy a mintaszerzödések a lehető legtömörebben, és a lehetőségekhez képest közérthetően legyenek megfogalmazva, hogy azok valóban könnyen alkalmazható mintául szolgálhassanak a célzott jogviszonyokban. Ezen alkalmazási célt szem előtt tartva nem, vagy csak opcionálisan tartalmaznak olyan jogintézményeket, amelyek általában nagyobb szerzödéses összegű beruházások esetén kerülnek alkalmazásra (pl. anyavállalati garanciák, szerzödés közokiratba foglalása, biztosítások kikötése stb.), azonban kis- és mikrovállalkozások, egyéni vállalászók kisebb értékű ügyleteiben életszerűtlenek lennének.

A mintaszerzödések felhasználása kapcsán elsődlegesen szükséges felhívni a figyelmet arra, hogy azok kizárólag általános jellegű rendelkezéseket tartalmaznak, és azokat a szerzödéses jogviszonyokban az adott jogügylet körülményeinek és a felek egyedi megállapodásainak megfelelően módosítani szükséges.

Az adott ügylet komplexitásának és volumenének függvényében ügyvéd vagy jogtanácsos bevonása is szükséges lehet a szerzödés végleges feltételeinek elkészítése során.

¹ A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara 2013. május 30-án megtartott XXX. Küldöttgyűlése által elfogadott szöveg jogszabályváltozások miatt átdolgozott változata

Ügyelni kell arra is, hogy a vállalkozási mintaszerződések több helyen választási alternatívákat, javaslatokat kínálnak az azt alkalmazók számára és ezen esetekben elegendő egyetlen kikötés (pl. foglaló vagy ügyvédi letét) alkalmazása egy adott szerződéses jogviszonyban. Ilyen esetben a szükségtelen rendelkezés értelemszerűen törlendő a végleges szerződés szövegéből.

A vállalkozási mintaszerződések konkrét rendelkezést nem tartalmaznak a szerződések közokiratba foglalásának lehetőségére, mint az igényérvényesítést segítő jogi eszközre, de amennyiben a felek a konkrét szerződésüket közjegyzői okiratba (közokiratba) foglaltatják, akkor az közvetlenül végrehajtható okirat lesz, amelynek bírósági végrehajtása adott esetben sokkal egyszerűbb, hiszen a végrehajtás a bírói út mellőzésével megindítható.

A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara fokozottan figyelemmel kíséri a piaci körülmények és a jogszabályok változását, és annak alapján a mintaszerződések szükség szerinti módosításáról gondoskodik.

A szakkivitelezésre és a generálkivitelezésre vonatkozó szerződések alapvetően a tárgyukból adódóan tartalmaznak eltéréseket. Utóbbi mintaszerződés- tekintve a generálkivitelező átfogóbb kötelezettségeit és fokozottabb felelősségét - több, a vállalkozó kötelezettségeit részletező rendelkezést tartalmaz főleg a IV. fejezetben. Ezen kikötéseket természetesen az adott munka jellegének és a felek megállapodásának függvényében lehet (kell) módosítani az alkalmazás során.

A tételes elszámolású és az átalánydíjas szerződések a felek közötti elszámolás és ennek megfelelően a vállalkozási díj megállapításának módjában térnek el egymástól.

A jellemző szakmai gyakorlat figyelembevételével csak érintőlegesen tértünk ki azon szabályokra, amelyek az üzlethelyiségen kívül kötött szerződésekre irányadók – de adott esetben természetesen azokat is alkalmazni kell. Az üzlethelyiségen kívül kötött szerződésekre irányadó szabályokat részletesen a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződések részletes szabályairól szóló 45/2014. (II.26.) Korm. rendelet tartalmazza.

Az alábbi részletes magyarázat – eltérő kikötés hiányában –mind a négy vállalkozási mintaszerződés adott pontjaira alkalmazhatók. Amennyiben valamely magyarázat csak bizonyos szerződéstípusra vonatkozik, akkor ez a számozás megjelölésénél egyértelműen jelzésre került.

B. Magyarázatok a vállalkozási szerződésminták egyes pontjaihoz

I.

Amennyiben az adott szerződést közbeszerzési eljárás eredményeként illetőleg építetői fedezetkezelő közreműködésével létrejött szerződéshez kapcsolódóan (alvállalkozói szerződésként) kötik, akkor erre, valamint a fővállalkozó megnevezésére (cégnév, adószám, székhely) ezen pontban feltétlenül utalni szükséges, azzal a kikötéssel, hogy ezen tényről valamennyi további alvállalkozót is tájékoztatni kell.

A szerződés tárgya kapcsán kiemeljük, hogy a 45/2014. (II.26.) Korm. rendelet hatálya nem terjed ki olyan kivitelezési szerződésekre, amelyek

A Magyarázatot a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara (MKIK) Etikai Bizottsága és Építésügyi 2 Kollégiuma a 2014. november 3-án megtartott együttes ülésén elfogadta és az MKIK 2015. évi küldöttgyűlésének az Építőipari Vállalkozók Etikai Kódexe mellékleteként elfogadásra javasolja.

tárgya új építmény építése, vagy meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység vagy helyiség jelentős átalakítása. A „jelentős átalakítás” fogalmát a jogszabály definiálja. A rendelet egyebekben a fogyasztói szerződéssel kapcsolatos előzetes tájékoztatás és a teljesítés egyes szabályait, továbbá a távollévők között és az üzlethelyiségen kívül kötött fogyasztói szerződés esetében a szerződés megkötésére és az elállási, illetve a felmondási jogra vonatkozó részletes szabályokat tartalmazza.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a fogyasztó és vállalkozás között az üzlethelyiségen kívül kötött szerződés és távollévők között kötött szerződés megkötését megelőzően a vállalkozás köteles világosan és közérthető módon tájékoztatni a fogyasztót az alábbiakról:

a) a szerződés szerinti termék vagy szolgáltatás lényeges tulajdonságairól, az adathordozónak és a terméknek vagy szolgáltatásnak megfelelő mértékben;

b) a vállalkozás nevééről;

c) a vállalkozás székhelyének postai címéről, és - ha azzal rendelkezik - a telefonszámáról, a telefaxszámáról és az elektronikus levelezési címéről, továbbá annak a vállalkozásnak a nevééről és postai címéről, akinek a nevében eljár;

d) a vállalkozás üzleti tevékenysége helyének postai címéről, és annak a vállalkozásnak a postai címéről, akinek a nevében eljár, akihez a fogyasztó a panaszait címezheti, ha e cím a c) pont szerint megadott címtől eltér;

e) a szerződés szerinti termékért vagy szolgáltatásért járó ellenszolgáltatás adóval megnövelt teljes összegéről vagy - ha a termék vagy szolgáltatás jellegéből adódóan az ellenértéket nem lehet előre ésszerűen kiszámítani - annak számítási módjáról, valamint az ezen felül felmerülő valamennyi költségről (így különösen a fuvardíjról vagy a postaköltségről), vagy ha e költségeket nem lehet ésszerűen előre kiszámítani, annak a ténynek a feltüntetéséről, hogy további költségek merülhetnek fel;

f) határozatlan időre szóló vagy előfizetést magában foglaló szerződés esetében arról, hogy az ellenszolgáltatás teljes összege a számlázási időszakra vonatkozó valamennyi költséget tartalmazza. Ha az ilyen szerződés átalánydíjas, arról, hogy az ellenszolgáltatás teljes összege egyúttal a teljes havi költséget is jelenti. Ha az összes költséget nem lehet előre kiszámítani, a fogyasztót tájékoztatni kell az ellenszolgáltatás összegének kiszámításának módjáról;

g) a szerződés megkötéséhez alkalmazott távollévők közötti kommunikációt lehetővé tévő eszköz használatának díjáról, ha e díj emelt díjnak minősül;

h) a teljesítés feltételeiről, így különösen a fizetésről, a fuvarozásról és a teljesítési határidőről, valamint a vállalkozás panaszkezelési módjáról;

- i) a jogszabály 20. §-a szerinti elállási ill. felmondási jog gyakorlásának határidejéről és egyéb feltételeiről (különösen a fenti kormányrendelet 22. §-ban foglaltakról), valamint annak 2. melléklete szerinti nyilatkozat-mintáról;
- j) arról, hogy a fenti kormányrendelet 20. § szerinti elállási ill. felmondási jog gyakorlása esetén a termék visszaküldésének költségét a fogyasztónak kell viselnie, ha a vállalkozás nem vállalta e költség viselését, és - a távollévők között kötött szerződés esetében - a termék postai küldeményként nem küldhető vissza;
- k) arról, hogy a fogyasztó a jogszabály rendelkezései szerint, jogszabály által előírt esetekben köteles megtéríteni a vállalkozás ésszerű költségeit, ha a teljesítés megkezdését követően gyakorolja a 20. § szerinti felmondási jogát;
- l) arról, ha a jogszabály rendelkezései alapján a fogyasztót nem illeti meg a 20. § szerinti elállási ill. felmondási jog, illetve azokról a körülményekről, amelyek teljesülése esetén a fogyasztó elveszíti a 20. § szerinti jogát;
- m) a kellékszavatosságra és a termékszavatosságra vonatkozó jogszabályi kötelezettségről;
- n) az értékesítés utáni ügyfélszolgálati és egyéb szolgáltatások, valamint a jótállás fennállásáról és annak feltételeiről;
- o) arról, hogy rendelkezésre áll-e a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló törvény szerinti magatartási kódex, illetve a magatartási kódexről történő másolatkérés módjáról;
- p) határozott időre szóló szerződés esetén a szerződés időtartamáról, határozatlan időre szóló szerződés esetén a szerződés megszüntetésének feltételeiről;
- q) a határozott időre szóló olyan szerződés esetén, amely határozatlan időtartamúvá alakulhat át, az átalakulás feltételeiről, és az így határozatlan időtartamúvá átalakult szerződés megszüntetésének feltételeiről;
- r) a fogyasztó kötelezettségeinek szerződés szerinti legrövidebb időtartamáról;
- s) a fogyasztó által a vállalkozás kérésére fizetendő vagy biztosítandó letét vagy egyéb pénzügyi biztosíték nyújtásáról és annak feltételeiről;
- t) a digitális adattartalom működéscről, valamint az alkalmazandó műszaki védelmi intézkedésről;
- u) a digitális adattartalom hardverrel és szoftverrel való együttműködési képességéről a vállalkozástól ésszerűen elvárható ismereteknek megfelelően;
- v) a jogszabályi előírás vagy a vállalkozás döntése alapján a vállalkozásra nézve kötelező peren kívüli panaszkezelési mód és vitarendezési mechanizmus igénybevételének lehetőségéről, valamint az ehhez való hozzáférés módjáról;

w) a békéltető testülethez fordulás lehetőségéről, a vállalkozás székhelye szerint illetékes békéltető testület nevééről és székhelyének postai címéről.

I.1

Ezen pontban a lehető legnagyobb részletességgel kell felsorolni mindazon tevékenységeket, amelyeket a vállalkozó a szerződés alapján köteles elvégezni a megrendelő részére. A későbbi viták elkerülés érdekében célszerű itt pontosan kitérni a vállalkozó teljesítésének fizikai határaitra (pontosan körülírva pl. azon feltételeket, ahol a vállalkozó által teljesítendő létesítménynek egy másik vállalkozó által teljesített létesítménnyel össze kell épülnie és ahhoz csatlakoznia kell). A szerződés alapján egyértelműnek kell lenni annak is, hogy ezen csatlakozási pontok/felületek elkészítése mely félnek kötelezettsége és felelőssége.

I.2

A felek ilyen megállapodása esetén a kiviteli tervek engedélyezési tervek alapján történő elkészítése a vállalkozó kötelezettsége is lehet.

I.3

A feleknek a vállalkozási szerződés teljesítése során tekintettel kell lenniük különösen az alábbi jogszabályokra: (Felhívjuk a figyelmet arra, hogy jelen felsorolásunk nem kimerítő csak figyelemfelhívó jellegű.)

- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (továbbiakban: Ptk.)
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről,
- 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről
- 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM Együttes rendelet az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól,
- 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról,
- 249/2004. (VIII. 27.) Korm. rendelet az egyes javító-karbantartó szolgáltatásokra vonatkozó kötelező jótállásról,
- 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról,
- 1993. évi XCIII. törvény a munkavédelemről,
- 4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről
- 2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról,
- 2003. évi XCII. törvény az adózás rendjéről,

- 2013. évi XXXIV. tv. az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi lánctartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról
- 236/2013 (VI. 30.) Korm. rendelet a Teljesítésigazolási Szakértői Szervvel kapcsolatos egyes kérdésekről
- 45/2014. (II.26.) Korm. rendelet a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződések részletes szabályairól
- 275/2013. (VII.16.) Korm. rendelet az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól.

II.1

Amennyiben a felek a vállalkozási díjat nem átalányként, hanem tételes elszámolás alapján kívánják meghatározni, akkor a hivatkozott 2. számú mellékletként egy Költségvetést kell a szerződéshez csatolni, amely az irányadó egységárakat tartalmazza, és amely a felek elszámolásának az alapját képezi. Költségvetés csatolása az átalány-elszámolású szerződések esetén is indokolt lehet, hiszen az abban foglalt egységárak, rezsioradíjak alapul szolgálhatnak az esetleges pótmunkák díjának megállapításához.

A vállalkozási díj megállapítása kapcsán fokozottan figyelemmel kell lenni az ún. fordított adózás feltételeire az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 142. § (1) b) pontja szerint. Ezen rendelkezés kimondja, hogy az adót a termék beszerzője, szolgáltatás igénybevevője (jelen esetben 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 vagy építési hatósági tudomásulvételi eljáráshoz kötött, amelyről a szolgáltatás igénybevevője előzetesen és írásban köteles nyilatkozni a szolgáltatás nyújtójának. „ Amennyiben a kivitelezéshez építési-hatósági engedély nem szükséges, akkor a felek az általános szabályok szerint számítják fel, ill. fizetik az Áfát.

II.3 tételes elszámolású szerződéseknél/átalánydíjas szerződéseknél II.2.

A Műszaki és Pénzügyi ütemezésben a részszámlák feltételének a IV. 13. pontban foglalt részhatáridőkkel és a vonatkozó részteljesítésekkel összhangban kell lennie.

II.3 és 5 tételes elszámolású szerződéseknél/átalánydíjas szerződéseknél II.2 és 4.

Az irányadó fizetési határidő valamint a késedelmi kamat tekintetében az Európai Parlament és Tanács vonatkozó irányelvének implementálásával a Ptk. kimondja, hogy – amennyiben a felek eltérően nem állapodnak meg – a fizetési határidő 30 nap a fizetési felszólítás vagy számla kézhezvételétől vagy adott esetben a teljesítéstől kezdődően. A késedelmi kamat mértéke főszabályként a jegybanki

A Magyarazatot a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara (MKIK) Etikai Bizottsága és Építésügyi 6 Kollégiuma a 2014. november 3-án megtartott együttes ülésén elfogadta és az MKIK 2015. évi küldöttgyűlésének az Építőipari Vállalkozók Etikai Kódexe mellékleteként elfogadásra javasolja.

alapkamattal egyezik meg, azonban vállalkozások közötti szerződés esetén – eltérő kikötés hiányában – a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értéke. Felhívjuk a figyelmet, hogy vállalkozások közötti szerződés esetén a késedelmi kamat mértékét és a késedelmi kamat esedékességét a fentiekől eltérően, a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a jogosult hátrányára megállapító szerződési feltételt - mint tisztességtelen kikötést - a jogosult megtámadhatja.

Késedelmes fizetés esetén a kötelezettnek - a jogosult követelés behajtásával kapcsolatos költségei megtérítéseként – legalább 40 Eurónak megfelelő forint összeget kell fizetnie.

Amennyiben a felek részfizetésekben (és ennek megfelelően rész-számlák kiállításában) állapotnak meg, akkor mindkét fél érdeke azt kívánja, hogy az egyes részteljesítések – amelyeket a megrendelőnek a rész-számla kiállítása előtt kell igazolnia – értéke arányban álljon az adott részteljesítéshez kapcsolódó rész-számla összegével.

III.

A szerződéses teljesítés biztosítékeként a felek előlegben, foglalóban, avagy a vállalkozási díj ügyvédi letétbe helyezésében is megállapodhatnak. Ezen biztosítéki jellegű jogintézmények közül a felek szerződéses szándékának legmegfelelőbbet célszerű a szerződésben alkalmazni. A javasolt mintaszövegek alapján tehát a felek megállapodásának van helye a tekintetben, hogy ezen jogintézmények közül melyiket alkalmazzák, és ebben az esetben a többi kikötés törlése szükséges.

III/A.

Előleg nyújtása esetén az előleg a megrendelő által a vállalkozónak fizetendő vállalkozási díjba beszámít. Amennyiben az előleg a megrendelőnek bármilyen okból visszajár, ennek visszafizetésére biztosítékot nyújt a megrendelő javára a vállalkozó dolgain alapított jelzálogjog, amelyet külön zálogszerződés alapján be kell jegyeztetni a hitelbiztosítéki nyilvántartásba (I. a 2013. évi CCXXI. tv. a hitelbiztosítéki nyilvántartásról). A hitelbiztosítéki nyilvántartást a Magyar Országos Közjegyzői Kamara működteti, hitelbiztosítéki nyilatkozatot csak a rendszerben felhasználóként nyilvántartásba vett személy tehet.

III/B.

Foglalót kizárólag írásban lehet érvényesen kikötni a kötelezettségvállalás jeléül. A Ptk. megengedőbb lett abban a tekintetben, hogy a foglalót már nem csak szigorúan a szerződés megkötésekor, hanem azt követően is lehet teljesíteni. A foglaló kikötése jellemzően adásvételi szerződések esetén történik, de az természetesen vállalkozási szerződések esetén is alkalmazható. A foglaló jogi természetét a III/B.1-5. pontok részletezik. A foglaló gyakorlatban elfogadott mértéke a szerződéses ellenérték 10-20%-a körül mozog.

III/C.

A Magyarázatot a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara (MKIK) Etikai Bizottsága és Építésügyi 7 Kollégiuma a 2014. november 3-án megtartott együttes ülésén elfogadta és az MKIK 2015. évi küldöttgyűlésének az Építőipari Vállalkozók Etikai Kódexe mellékleteként elfogadásra javasolja.

A vállalkozási díj ügyvédi letétbe helyezése a felek részére kellő biztosítékot jelenthet, tekintettel arra, hogy az ügyvédi letéti szerződésben a felek részletesen meghatározhatják annak a feltételeit, amikor a letétet kezelő ügyvéd a letétet a jogosultnak köteles kiadni. Ez a konstrukció biztosítékot jelent vállalkozónak, hiszen az esedékes vállalkozási díj biztosan a rendelkezésre áll egy független harmadik személy által elkülönítetten kezelt számlán. Ezen megoldás ugyanakkor a megrendelő számára is garanciális jellegű, hiszen a letéti számlán kezelt összeg a vállalkozó részére csak akkor kerül kifizetésre, amennyiben annak a letéti szerződésben meghatározott feltételei teljes mértékben teljesülnek.

Nagyobb volumenű szerződéseknél aránytalan terhet jelenthet a megrendelő számára a teljes vállalkozási díj előzetes ügyvédi letétbe helyezése, ezért lehetséges olyan szerződéses konstrukció is, amikor a megrendelő nem a teljes vállalkozási díjat, hanem csak a soron következő részszámla összegének megfelelő összeget helyezi ügyvédi letétbe.

A felek a letéti szerződésben, de akár külön megállapodásban is rendelkezhetnek a 2013. nyarán létrejött, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett független szervezatként működő Teljesítésigazolási Szakértő Szerv igénybevételéről is, amelynek alapvető szabályait a 2013. évi XXXIV. törvény valamint a 236/2013 (VI. 30.) Korm. rendelet tartalmazza.

A Teljesítésigazolási Szakértő Szerv a vállalkozási szerződés teljesítését lesz hivatott vizsgálni, 3 főből álló tanácsban jár el, szakvéleményének elkészítésére 30, ill. bizonyos esetben 60 nap áll rendelkezésre. Fontos tudni, hogy a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. XXVI. és XXVI/A. fejezete alapján kiemelt jelentőségűnek minősülnek azok a perek, amelyekben a felperes az érvényesíteni kívánt jog alapjául a Teljesítésigazolási Szakértő Szerv szakvéleményére hivatkozik. Ezen perek előnye többek között a rövidebb eljárási határidőkben rejlik – vagyis a per sokkal rövidebb időn belül jogerős ítélettel zárulhat, mint egyéb esetekben. A felek méltányos gazdasági érdekét szolgálja az is, hogy ezen perekben a jogszabály által előírt feltételek esetén ideiglenes intézkedésként a bíróság elrendelheti a kérelemben foglalt azon - 400 millió forintot meg nem haladó összegű - követelés teljesítését, amely a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv szakvéleménye szerint a teljes bizonyossággal megállapíthatóan teljesített tervezési, építési és kivitelezési munkák szerződés szerinti értéke.

Megfontolandó a Teljesítésigazolási Szakértő Szerv bevonása során az a szempont is, hogy a Teljesítésigazolási Szakértő Szerv 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 Teljesítésigazolási Szakértő Szerv eljárását kizárják vagy korlátozzák.

III/D.

Bankgarancia kikötésére általában nagyobb volumenű szerződések esetén kerül sor, tekintettel annak járulékos költségeire.

Bankgaranciával a jótállási időre vonatkozó megrendelői visszatartás is kiváltható az V.8 pont szerint.

A felek megállapodhatnak úgy is, hogy a bankgarancia igénybevételének feltétele legyen a Teljesítésigazolási Szakértő Szerv alátámasztó szakvéleménye.

IV.3 szakkivitelezési szerződéseknél/*generálkivitelezési szerződéseknél IV.5*

A Ptk. a kivitelezési szerződésekre vonatkozó szabályok között kifejezetten rendelkezik arról, hogy a vállalkozó a megrendelő által rendelkezésére bocsátott tervdokumentációt már a szerződés megkötése előtt köteles megvizsgálni és a megrendelőt a terv felismerhető hibáira és hiányosságaira figyelmeztetni. Ezen vállalkozói kötelezettség természetesen a kivitelezés során is fennmarad.

IV.6 szakkivitelezési szerződéseknél

A kárveszélyt és átszállásának időpontját a feleknek esetileg kell rendezni. A mintaszerződésekben ez akként szabályozott, hogy magáért a már elvégzett munkáért (Kivitelezés) a vállalkozó felel, de a munkaterület őrzése egyébként nem a kötelezettsége – csak, ha a felek kifejezetten így állapodnak meg (l. a IV.7 pontot).

IV.9 generálkivitelezési szerződéseknél

A szerződés jellegéből adódóan a munkaterület őrzésének kötelezettsége és a kárveszély alapvetően a vállalkozónál van.

IV.11 szakkivitelezési szerződéseknél/*generálkivitelezési szerződéseknél IV.3 és IV.13.*

Az elektronikus építési napló vezetésére és a felelős műszaki vezető alkalmazására vonatkozó részletes szabályokat lásd a 191/2009. (IX.15.) Kormányrendeletben az építőipari kivitelezés tevékenységéről.

IV.14 szakkivitelezési szerződéseknél/*generálkivitelezési szerződéseknél és IV.19.*

A Ptk. új szabálya az ún. akadályközlési kötelezettség, amely kimondja, hogy 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. Az akadályközlési kötelezettség elmulasztásával okozott kárért a mulasztó fél a szerződésszegésért való felelősség szabályai szerint felelős – vagyis ezen kötelezettség elmulasztása önmagában megalapozhatja a mulasztó fél felelősségét.

IV.13 szakkivitelezési szerződéseknél/*generálkivitelezési szerződéseknél IV.18*

A részhatáridők meghatározásánál a 191/2009. Kormányrendelet 3.§ (2) d) pontja értelmében rögzíteni kell a kivitelezési tervszolgáltatásnak, az építési munkaterület átadásának, az építési napló megnyitásának, a tervezett kezdés, a részteljesítés, az átadás-átvétel és a birtokbaadás határidejét vagy határnapját valamint a befejezési határidőt vagy határnapot.

A Magyarázatot a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara (MKIK) Etikai Bizottsága és Építésügyi 9 Kollégiuma a 2014. november 3-án megtartott együttes ülésén elfogadta és az MKIK 2015. évi küldöttgyűlésének az Építőipari Vállalkozók Etikai Kódexe mellékleteként elfogadásra javasolja.

IV.17 szakkivitelezési szerződéseknél/generálkivitelezési szerződéseknél IV.22

A szerződés teljesítésének pontos feltételeit ebben a pontban kell rögzíteni. Az itt megjelölt dokumentumok természetesen példálózó jelleggel vannak felsorolva, ahhoz a felek megállapodásuk alapján hozzátehetnek vagy akár törölhetnek is.

IV.18 szakkivitelezési szerződéseknél/generálkivitelezési szerződéseknél IV.23

A vállalkozó díjigényének biztosítékául szolgál azon 191/2009. Kormányrendelet 33.§-ban szabályozott konstrukció is, amelynek alapján a munkaterület – amennyiben ezt a munka jellege lehetővé teszi – a vállalkozó csak a díjának a kifizetését követően köteles a megrendelő birtokába adni. Addig a vállalkozót birtokvédelem illeti meg.

IV.20 szakkivitelezési szerződéseknél/generálkivitelezési szerződéseknél IV.26

A Ptk. alapján pótmunkának minősülnek azok a munkák, amelyeket utólag rendelnek meg így különösen a tervmódosítás miatt szükségessé váló munkák, amelyet a vállalkozó köteles elvégezni, amennyiben ez nem teszi a feladatot aránytalanul terhesebbé. Megjegyzendő, hogy a 191/2009. Kormányrendelet fogalom-meghatározása kissé eltér ettől, mivel az utóbbi feltételt („amennyiben ez nem teszi a feladatot aránytalanul terhesebbé”) a Kormányrendelet nem tartalmazza. A fenti okból szükségesnek tartottuk a Ptk. rendelkezését beleilleszteni a mintaszerződésbe.

Többletmunkának minősülnek ugyanakkor a vállalkozási szerződésben szereplő, de a vállalkozói díj meghatározásánál figyelembe nem vett munkák, továbbá azok a műszakilag szükséges munkák, amelyek elvégzése nélkül a mű rendeltetésszerűen nem használható. A többletmunkáknak a fenti fogalom-meghatározásból is következően alapvetően az általánydíjas vállalkozási szerződéseknél van jelentősége, ugyanis amennyiben a vállalkozó bármilyen okból nem vette figyelembe, nem kalkulálta a tervdokumentációban szereplő (és egyébként műszakilag szükséges) munkát és így az a költségvetésbe nem vagy nem megfelelően került felvételre, akkor a vállalkozónak a többletmunkát saját költségére kell elvégeznie, ezért többletdíjazást a megrendelőtől kizárólag akkor érvényesíthet, ha az olyan többletmunkával kapcsolatban merült fel, amely a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható (Ptk 6:245.§ (1). Ezzel szemben a pótmunka minden esetben új megrendelésnek tekintendő, amelyet a vállalkozó csak külön megállapodott díjazás alapján köteles elvégezni.

V.1-3.

Ezen pontokban a kötbér alapjául a teljes vállalkozási díj szolgál. Amennyiben azonban a teljesítés összetettebb, osztható és jól elhatárolható részekből áll, akkor a kötbér úgy is meghatározható, hogy annak alapját csak a késedelemmel/hibás teljesítéssel/meghiúsulással érintett teljesítésrész vállalkozási díja képezi.

V.5

A Magyarázatot a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara (MKIK) Etikai Bizottsága és Építésügyi 10 Kollégiuma a 2014. november 3-án megtartott együttes ülésén elfogadta és az MKIK 2015. évi küldöttgyűlésének az Építőipari Vállalkozók Etikai Kódexe mellékleteként elfogadásra javasolja.

A jótállás időtartamával kapcsolatban kiemelendő, hogy a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelete, amelynek alapján a jótállás időtartama főszabályként az átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontjától számított 3, 5 és 10 év. Figyelemmel kell lenni a szerződés feltételeinek alakításánál arra is, hogy fogyasztóval kötött szerződés esetén semmis az a kikötés, amely a Ptk. kellékszavatosságra és jótállásra vonatkozó rendelkezéseitől a fogyasztó hátrányára tér el.

V.9

A jelenleg hatályos Ptk. a szerződésszegésért való felelősség korlátozását a szándékosan okozott, továbbá az életet, testi épséget vagy egészséget károsító szerződésszegésért való felelősség kivételével megengedi. Nem lehetséges ugyanakkor ezen kikötés alkalmazása fogyasztóval kötött szerződések esetén (Ptk. 6:157.§ (2))

VI.8

A felek a szerződésben természetesen kiköthetik valamely hatáskörrel rendelkező konkrét bíróság vagy választott bíróság kizárólagos illetékességét is. Felhívjuk azonban a figyelmet arra, hogy a Fővárosi Törvényszék, a Budapest Környéki Törvényszék, valamint a Pesti Központi Kerületi Bíróság illetékességét érvényesen nem lehet kikötni.

Állami bírósági peres eljárás helyett a gazdasági élet szereplői választhatják a vitarendezés alternatív módját, a választottbírósági eljárást, amelyben a felek által megválasztott, az adott szakterületen nagy szaktudással rendelkező választottbírók járnak el. Akkor köthetnek ki a felek választottbírósági eljárást bírósági peres eljárás helyett, ha legalább a felek egyike gazdasági tevékenységgel hivatásszerűen foglalkozó személy, a jogvita e tevékenységével kapcsolatos, és a felek az eljárás tárgyáról szabadon rendelkezhetnek. A Választottbíróság egyik legfontosabb előnye a gyorsaság, ami a gazdasági élet számára elengedhetetlen, és az eljárást költséghatékonyra teszi. Fontos tényező még az eljárás bizalmas jellege, a tárgyalás nem nyilvános. Ez a szolgáltatás az üzleti jogviták elbírálásának kedvező módja, mivel a gyors, egyfokú eljárásban hozott döntés végleges, ellene fellebbezésnek helye nincs, kivételes esetekben az ítélet érvénytelenítése kérhető. A választottbírósági ítélet hatálya megegyezik a jogerős bírósági ítéletével, azzal azonos módon hajtható végre. Nemzetközi egyezmény a világ legtöbb államában garantálja a választottbírósági ítéletek elismerését és végrehajtását. Magyarországon a hazai és nemzetközi építési, beruházási ügyekből fakadó jogviták elbírálásában a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbíróság az elmúlt évtizedekben nagyfokú szakismeretet és jelentős tapasztalatot halmozott fel.

A Ptk. 6:104. § (1) i. pontja azonban kimondja, hogy fogyasztó és vállalkozás közötti szerződésben tisztességtelen az a kikötés, amely kizárja vagy korlátozza a fogyasztó peres vagy más jogi úton történő igényérvényesítési lehetőségeit, különösen, ha - anélkül, hogy azt jogszabály előírná - kizárólag választottbírósági útra kényszeríti a fogyasztót. Amennyiben azonban a választottbíróság kikötését a

felek egyedileg megtárgyalták, akkor érvényesen kiköthető ezen bírósági fórum is fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés esetén is.

Budapest, 2014. október...

A Magyarázatot a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara (MKIK) Etikai Bizottsága és Építésügyi 12 Kollégiuma a 2014. november 3-án megtartott együttes ülésén elfogadta és az MKIK 2015. évi küldöttgyűlésének az Építőipari Vállalkozók Etikai Kódexe mellékleteként elfogadásra javasolja.