



MAGYAR KERESKEDELMI ÉS IPARKAMARA

mellett működő

TELJESÍTÉSIGAZOLÁSI SZAKÉRTŐI SZERV

A pótmunka – többletmunka értelmezése

1

Csermely Gábor TSZSZ vezető-helyettese

Teljesítésigazolási Szakértői Szerv létrehozása

A kintlévőségek, lánc tartozások gyors rendezése érdekében 2013 közepén, jogszabályi háttérrel hozták létre a Teljesítésigazolási Szakértői Szervet (TSZSZ).

Működést szabályozó jogszabályok

- **2013. évi XXXIV. évi törvény** 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 Teljesítésigazolás Szakértői Szervvel kapcsolatos egyes kérdésekről
- **Ügyrend**

Mindegyik dokumentum megtalálható a TSZSZ weblapján

Törvény hatálya

- Magyarországi építési beruházásokra terjed ki
- Építészeti műszaki tervezési, építési, kivitelezési szerződés teljesítéséből eredő kérdésekben ad szakvéleményt, ha a
 - teljesítésigazolás nem került kiadásra,
 - kiadása vitás, vagy
 - a teljesítésigazolás kiadása megtörtént, de kifizetése nem
- A Szerv véleménye a szerződést biztosító mellékkötelezettségek érvényesíthetőségéhez is kérhető (pl. bankgarancia, zálogjog, kezesség), ha az vitás a felek között.
- Csak **írásos szerződés** megléte esetében járhat el.

Mire használható a szakvélemény

- Felek közötti **megállapodás elősegítésére**
- **Kereset indításához** (szakvélemény kézbesítésétől számított **60 napon belül**)
- A **TSZSZ szakvéleményére alapított per** a kiemelt jelentőségű perek kategóriáján belül speciális eljárástípus
 - Ha a perben érvényesíteni kívánt díjkövetelés összegéhez igazodó pertárgyérték a **hárommillió forintot nem haladja meg**, e körülmény nem akadályozza annak, hogy a felperes igényét – a **fizetési meghagyásos eljárás mellőzésével – közvetlenül perben érvényesítse.**
 - a bíróság soron kívül jár el
 - tárgyalási időköz 8 nap
 - A TSZSZ szakvélemény választottbírói eljárásban is felhasználható.
- **Kérelemre** a bíróság **ideiglenes intézkedésben** elrendeli a szakvéleményben teljes bizonyossággal megállapíthatóan teljesített tervezési, kivitelezési munkák értékének teljesítését.

A szakvéleményben megállapított összeg Bírósági elnöki letétbe helyezése

Internetes elérhetőség

<https://mkik.hu/hu/tszsz>

The screenshot shows the website's navigation structure. On the left is a vertical menu with categories: 'Teljesítésigazolási Szakértői Szerv', 'Közvetítés', 'Képzés, oktatás', 'Külgazdaság', 'Gazdaság és vállalkozásfejlesztés', and 'Kiemelt projektek'. A dropdown menu is open for 'Teljesítésigazolási Szakértői Szerv', listing: 'Bemutakozás', 'Tudnivalók a Teljesítésigazolási Szakértői Szervről', 'Kérelem befogadási rendszer', 'TSZSZ jogszabályok', 'TSZSZ tagjairól vezetett nyilvántartás', 'Események', 'Gyakran ismételt kérdések', and 'Kapcsolat'. The main content area contains text about the electronic request system, including the email 'kerelem@mkik-tszsz.hu' and a green button 'Kérelem beadása a kérelem befogadási rendszeren'. A calendar for October 2018 is visible at the bottom left.

Fontos tudni, hogy a jogszabályok nem zárják ki a visszamenőleges hatályt, tehát a *TSZSZ* *gyekben is lehet szakértői eljárást indítani*. Egyedül arra érdemes lehet esetleges kedvező szakvélemény hirdokában sem fognak

Tudnivalók a Teljesítésigazolási Szakértői Szervről

TSZSZ ismertető

A szakértői eljárás folyamata

Kérelem befogadási rendszer

Tudnivalók a kérelem kitöltéséhez *num 30 nappal*

TSZSZ jogszabályok

Kérelem formanyomtatvány letöltése

TSZSZ tagjairól vezetett nyilvántartás

A TSZSZ eljárása bankgarancia lehívás esetén

Események

Gyakran ismételt kérdések

A TSZSZ szakvéleményére *jelölt vitatott összeg 450 000 Ft.*

Kapcsolat

Elektronikus kérelem befogadó rendszerünkön az űrlap kitöltését és a dokumentumok feltöltését követően egyetlen kattintással lehet kérelmezni a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv eljárását.

Emellett a kerelem@mkik-tszsz.hu címünkön továbbra is be lehet nyújtani a kérelmeket e-mailben (természetesen elegendő csak az egyik módon).

Az elektronikus rendszeren részletes útmutatót találnak az űrlap kitöltéséhez, az e-mailes beadáshoz kérjük, olvassák el tájékoztatónkat.

Kérelem beadása a kérelem befogadási rendszeren

ESEMÉNYEK

október 2018

Szakértői eljárások általános tapasztalata

Nem elégséges a munkát a szerződésnek megfelelő színvonalon elvégezni, annak folyamatát és eredményét a jogszabályoknak megfelelő mértékben dokumentálni is szükséges.

Fontos a jogszabályok, szabályozási dokumentumok ismerete

Mire vezethetők vissza a felek közötti viták?

- egyoldalú, vagy nem jól értelmezett szerződésekre (ide sorolandók többek között a szerződés mellékleteinek hiányosságai, a műszaki tartalom nem egyértelmű megfogalmazása)
- pótmunkák-többletmunkák problémáira (pl. *gyakorik a menet közbeni változtatások*),
- minőségi észrevételekre (vélt, vagy valós minőségi észrevételek),
- átadás-átvételi eljárás hiányosságaira (eljárás lefolytatásának hiányára),
- gyakran előfordul a megtagadási ok megnevezésének a hiánya is, illetve felszámolás alá kerülő megrendelő.

Dokumentálás szükségessége

Az építőiparban a **dokumentálás írásos formáját** a jogszabályok számos helyen **kötelezően előírják** (teljesség igénye nélkül):

- **Tervezési szerződés** írásbeliségének követelménye és kötelező tartalmi elemei: 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről; 191/2009. (IX.15.) kormányrendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről és 266/2013. (VII.11.) kormányrendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységről.
- A **kivitelezés folyamatának dokumentálása**: szerződés írásbelisége és tartalmi elemei, építési napló, majd e-napló, átadás-átvételi eljárás 191/2009. (IX.15.) kormányrendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről.
- **Beépített anyagok, szerkezetek teljesítmény nyilatkozatai**: 275/2013. (VII.16.) kormányrendelet az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól.

Jogszabályok öt évre visszamenőleg, ingyenesen megtekinthetők az www.njt.hu weboldalon

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

Szabályozza a kivitelezés folyamatát a szerződéstől az átadás-átvételi eljáráson keresztül a tulajdonos jókarbantartási kötelezettségéig



Pótmunka - többletmunka

Pótmunka – többletmunka értékelésének legfőbb alapja
a tervdokumentáció és a vállalkozási szerződés

Kivitelezési szerződés tartalma

12

Az írásban megkötött kivitelezési szerződés része:

- a szerződés tárgyában megjelölve a vállalt építőipari kivitelezési tevékenység vagy építési-szerelési munka pontos megnevezését, az építési munkaterület pontos körülírását (cím, helyrajzi szám), az építményre, építési tevékenységre vonatkozó követelmény (**mennyiségi és minőségi mutatók**) meghatározásával. Ez a gyakorlatban a tervekre, költségvetésekre, árajánlatokra történő hivatkozással valósul meg.
- Az építőipari kivitelezési tevékenység végzése során esetlegesen felmerülő **pótmunka díjának elszámolási módját** (pl. rezsióradíjat)
- 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.

Hogyan merül fel a „pótmunka” elszámolásának szükségessége a gyakorlatban? I.

- A **műszaki tartalom** (mennyiségi és minőségi mutatók) nincs kellő részletességgel megfogalmazva
 - nincs terv – a két fél a pontos **műszaki tartalmat nem egyezteteti kellő részletességgel** egymással (pl. felújításoknál)
 - van terv, de az a **műszaki tartalom egyes részeit nem tartalmazza egyértelműen** (pl. a beépítendő anyagok pontos műszaki paraméterei nincsenek meghatározva).
 - A **terv és a költségvetés nincsen összhangban**, egyes részek kimaradtak belőle (pl. mennyiségi mutatókban is hiba van)

Hogyan merül fel a „pótmunka” elszámolásának szükségessége a gyakorlatban? II.

- **Megrendelői igények menetközben módosulnak** (tervezési program fontossága, amely a tervezői szerződés kötelező melléklete)
- **Műszaki szükségesség teszi indokoltá** az eredeti tervtől való eltérést (különösen felújítások során)
- **Tervmódosítás** (mi indokolta a menetközbeni tervmódosítást?)
- **Időben elhúzódó kivitelezés** többletköltséget okoz a vállalkozónak
- **Áremelkedés** (európai uniós és hazai költségvetési forrásból finanszírozott projektek költségnövekménye támogathatóságának vizsgálatára (PM és KH is vizsgálja, vizsgálhatja))

Hol merülhet fel a „pótmunka” szükségessége?

A beruházás menete során jellemzően a kivitelezés során, a fogalom meghatározások is erre vonatkoznak, de a gyakorlatban a **tervezéshez kapcsolódóan is** találkozhatunk a problémával (pl. hány vázlatot kell az építésznek a szerződésen belül készítenie?)

Nem függ a beruházás nagyságától, sokkal inkább annak előkészítésétől.

Mi volt a korábbi értelmezési gyakorlat?

- **Átalányáras szerződés** esetén a pótmunka elszámolható, a többletmunka pedig nem.
- **Többletmunka:** a szerződéskötés alapját képező (ajánlatkérési vagy kivitelezési) dokumentációban kimutathatóan szereplő, de a szerződéses árban (vállalkozói díjban) figyelembe nem vett tétel.
- **Tételes elszámolás** esetén ritkább a felek közötti vita, de az utóbbi időben egyre gyakrabban találkozni ilyenekkel is.

Pótmunka - többletmunka

A pótmunka megrendelésére (az eredeti vállalkozási szerződés módosítására) - jogszabály eltérő előírása, illetve a felek eltérő kikötése hiányában - írásban, szóban, illetve ráutaló magatartással egyaránt sor kerülhet.

(Legf. Bír. Pfv. VII. 20.912/2010)

Ma is igaz ez a döntés? Nem!

Pótmunka

- Az **e-naplóban** (építési naplóban) köteles haladéktalanul közölni
 - a) a fővállalkozó kivitelező az építtetővel a pótmunka műszaki szükségességét,
 - b) az építtető a fővállalkozó kivitelezővel a pótmunka igényét.

(191/2009.(IX.15.) Korm.rendelet)

Pótmunka - többletmunka

A gyakorlatban az írásbeliség a legritkább esetben valósul meg, általában a felek közötti szóbeliség.

Pótmunka - többletmunka

Ptk 6:244. § [Többletmunka. Pótmunka]

(1) A vállalkozó **köteles elvégezni** a vállalkozási 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 költséget, amely a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható.**

Pótmunka – többletmunka (191/2009.(IX.15.) Korm.rendelet)

2017. január 1-vel változott a fogalom meghatározás

pótmunka (korábbi): a szerződés alapját képező dokumentációban nem szereplő, külön megrendelt munkatétel (munkatöbblet),

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

Pótmunka – többletmunka (191/2009.(IX.15.) Korm.rendelet)

2017. január 1-vel változott a fogalom meghatározása

Többletmunka (korábbi): a szerződéskötés alapját képező (ajánlatkérési vagy kivitelezési) dokumentációban kimutathatóan szereplő, de a szerződéses árban (vállalkozói díjban) figyelembe nem vett tétel.

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.

Pótmunka – többletmunka (191/2009.(IX.15.) Korm.rendelet)

2017. január 1-vel változott a fogalom meghatározás

- A **többletmunka** utólag csak akkor számolható el, ha a vállalkozó kivitelező által készített **árazott tételes költségvetési kiírásban a tétel szerepelt, de a mennyiség változott.**
- A kivitelező – az erre vonatkozó külön megállapodásban foglaltak szerint – a műszaki szükségesség, vagy a **rendeltetésszerű és biztonságos használat miatt szükséges pótmunkát köteles elvégezni.**

Pótmunka - többletmunka

Alapvető feltétel a **műszaki szükségesség**: amely szükségessé teszi annak dokumentálását, indoklását. Felvetődik a tervező bevonása (műszaki egyenértékűség igazolásához hasonlóan).

Pótmunka - többletmunka

Megrendelői igénymódosítás = pótmegrendelés

Pótmunka - többletmunka

A kivitelezési szerződésnek tartalmaznia kellene a **tartalékkeret felhasználásának** részletes szabályait is, ha a szerződő felek a pótmunka fedezetének biztosítására tartalékkeretet kötnek ki

- A tartalékkeret kizárólag az építési beruházás teljesítéshez, a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges munkák ellenértékének elszámolására használható fel (322/2015.(X.30.) korm. rendelet).

Pótmunka –többletmunka példa

- Egy közösségi épület teljes felújítása, korszerűsítése volt megtervezve, teljes burkolatcserével, de csak a hidegpadló szerepelt a költségvetésben, a fapadlóburkolat nem.
- Átalányáras szerződést kötöttek a felek. A több 100 m²-es burkolat költségét a vállalkozónak kellett állnia.
 - Átalánydíjas szerződés esetén jellemzően a kivitelező viseli a többletköltséget, tételes elszámolás esetén a megrendelő.
- Biztos, hogy mindig véletlen, esetleg csak tervezői hibából erednek ezek a mennyiségi hiányok?

Pótmunka –többletmunka példa

- Utólagos **tetőterbeépítést** csak részleges alapmegerősítéssel tervezték meg
- Kivitelezés közben kiderült, hogy pótlólagosan további alaptestek megerősítésére is szükség van
- Azaz az alapmegerősítésmennyisége előre nem látható műszaki szükségességből növekedett meg (többletmunka)
- A szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható, tehát jár a vállalkozónak a többletköltsége

Pótmunka – többletmunka

Nincs még egységes szakértői irányelv, és a tapasztalatok szerint a bírói gyakorlat sem egységes,

de

egyértelmű szakértői, illetve bírósági peres tapasztalat, hogy az észlelés vagy jelzés 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.**

(ÉVOSZ kiadvány: Ajánlások az épületek kivitelezésének szerződéskötéséhez és megvalósításhoz)

Köszönöm a figyelmüket:

Csermely Gábor

TSZSZ vezető-helyettes

+36-20-277-3133

gcsermely@mkik-tszsz.hu

<http://www.mkik.hu/hu/tszsz>

