

# ÉPÍTÉSI JOG

**BUDAPESTI MŰSZAKI ÉS GAZDASÁGTUDOMÁNYI EGYETEM  
ÉPÍTÉSZMÉRNÖKI KAR  
ÉPÍTÉSKIVITELEZÉSI ÉS SZERVEZÉSI TANSZÉK**

**DR. LŐRINCZ ÉVA**

## **SZERZŐDÉSJOGI ALAPISMERETEK 2**

### **A SZERZŐDÉS**

**A szerződés:** két vagy több fél joghatás kiváltását célzó, valamely, a hatályos jogszabályok által megengedett jogkövetkezmény megvalósítására irányuló, egybehangzó akaratnyilatkozata.

**A szerződési szabadság:**

- Diszpozitív szabályok – eltérést engedő
- Kógens szabályok – kötelező, eltérést nem tűrő

**A szerződés alanyai:**

Államok - Állami intézmények - Cégek, nonprofit szervezetek - Magánszemélyek

**A szerződés tárgya:** a szolgáltatás – ellenszolgáltatás (ingyenesség, visszerhesség)

**A szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értékösszhanga a szerződések jogának egyik alaptétele.**

**Létrejöttének módja:**

- Szóban
- Írásban
- Ráutaló magatartással

## A SZERZŐDÉS ÉLETÉNEK SZAKASZAI

- **Ajánlati szakasz**
- **A szerződés megkötése:** Akkor jön létre, ha a szerződő felek valamennyi lényeges, vagy valamelyikük által lényegesnek minősített kérdésben megállapodtak. Nem kell megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket jogszabály rendez..
- **A szerződés megszűnése:**

|  | Közös megegyezéssel | Egyoldalú jognyilatkozattal |
|--|---------------------|-----------------------------|
| A jövőre nézve                                     | Megszüntetés        | Felmondás                   |
| Visszamenőleges hatállyal a keletkezés időpontjára | Felbontás           | Elállás                     |

## SZERZŐDÉSKÖTÉS VERSENYEZTETÉSI ELJÁRÁS SORÁN

### Felhívás ajánlattételre:

Ha a fél olyan ajánlati felhívást tesz, amelyben több személytől kéri ajánlat benyújtását, azzal, hogy a beérkezett ajánlatok közül a felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlatot benyújtó ajánlattevővel köti meg a szerződést, a felhívást tevő felet szerződéskötési kötelezettség terheli.

A felhívást tevő fél a felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlatot benyújtó ajánlattevővel szemben a szerződés megkötését akkor tagadhatja meg, ha a felhívásban ezt a jogot kikötötte.

A felhívást tevő fél a felhívásban megjelölt határidő lejártáig felhívását visszavonhatja.

### Ajánlati kötöttség:

Az ajánlati kötöttség a felhívásban megjelölt határidő lejártával kezdődik. Az ajánlattevő ajánlatát e határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja.

Az ajánlattevő a felhívásban meghatározott eredményhirdetési időpontot követő 30 napig marad kötve ajánlatához.

### Árra vonatkozó versenyeztetési eljárás:

Ha a versenyeztetési eljárás kizárólag az ellenszolgáltatás mértékére vonatkozik és az ajánlattevők egymás ajánlatát ismerve tesznek ajánlatot, a szerződés a nyertes kihirdetésével az elért áron létrejön.

## **A VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS ÉS A MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS ÖSSZEHASONLÍTÁSA**

### **Megbízási szerződés:**

a megbízott köteles a rábízott ügyet ellátni

A megbízottnak ügyellátási kötelezettsége van, köteles személyesen eljárni. (gondossági kötelem)

Megbízó – megbízott – megbízási díj

### **Vállalkozási szerződés:**

A vállalkozó valamely dolog elkészítésére, tervezésére, feldolgozására, megjavítására v. munkával elérhető más eredmény létrehozására, a megrendelő a szolgáltatás átvételére és díj fizetésére köteles. (eredmény kötelem)

Munkával elérhető eredmény érdekében a munka elvégzésére és az eredmény megvalósítására jön létre.

Alvállalkozó (közreműködő) teljesíthet, ha a szerződés nem tiltja.

Megrendelő – vállalkozó – vállalkozási díj

## **A VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS**

### **A tevékenység megszervezése**

A tevékenység végzésének feltételeit a vállalkozó úgy köteles megszervezni, hogy biztosítsa a tevékenység biztonságos, szakszerű, gazdaságos és határidőre történő befejezését. Ha a mű előállításához valamilyen anyag szükséges, azt a vállalkozó köteles beszerezni.

### **A megrendelő utasítási joga**

A vállalkozó a megrendelő utasítása szerint köteles eljárni. Az utasítás nem terjedhet ki a tevékenység megszervezésére, és nem teheti a teljesítést terhesebbé.

### **Célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad: kötelező figyelmeztetés!**

Ha a megrendelő a figyelmeztetés ellenére utasítását fenntartja, a vállalkozó a szerződéstől elállhat vagy a feladatot a megrendelő utasításai szerint, a megrendelő kockázatára elláthatja. A vállalkozó köteles megtagadni az utasítás teljesítését, ha annak végrehajtása jogszabály vagy hatósági határozat megsértéséhez vezetne, vagy veszélyeztetné mások személyét vagy vagyonát.

Ha a tevékenységet a megrendelő által kijelölt munkaterületen kell végezni, a megrendelő köteles azt a tevékenység végzésére alkalmas állapotban a vállalkozó rendelkezésére bocsátani. (el lehet térni)

## A VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS

### A megrendelő ellenőrzési joga

A megrendelő a tevékenységet és a felhasználásra kerülő anyagot bármikor ellenőrizheti. A vállalkozó nem mentesül a szerződésszegés jogkövetkezményei alól amiatt, hogy a megrendelő a vállalkozó tevékenységét nem vagy nem megfelelően ellenőrizte.

### A munkavégzés összehangolása

Ha ugyanazon a munkaterületen egyidejűleg vagy egymást követően több vállalkozó tevékenykedik, a munkák gazdaságos és összehangolt elvégzésének feltételeit a megrendelő köteles megteremteni.

### Többletmunka. Pótmunka

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).

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

## A VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS

### A vállalkozói díj

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.

### Törvényes zálogjog

A vállalkozót a vállalkozói díj és a költségek biztosítására zálogjog illeti meg a megrendelőnek azokon a vagyontárgyain, amelyek a vállalkozási szerződés következtében birtokába kerültek.

### A szolgáltatás átadás-átvétele

A vállalkozó a művet átadás-átvételi eljárás keretében köteles átadni (megvizsgálja a megrendelő a teljesítés szerződésszerűségét)

Nem tagadható meg az átvétel a mű olyan hibája miatt, amely, illetve amelynek kijavítása vagy pótlása nem akadályozza a rendeltetésszerű használatot.

## A TERVEZÉSI ÉS A KIVITELEZÉSI SZERZŐDÉS

**Tervezési szerződés** alapján a vállalkozó tervezőmunka elvégzésére és a tervdokumentáció átadására, a megrendelő annak átvételére és díjfizetésére köteles.

A terv hibája miatt mindaddig érvényesíthetőek a szerződésszegésből fakadó jogok, amíg a terv alapján kivitelezett szolgáltatás tervhibával összefüggő hibás teljesítése miatt jogok gyakorolhatók.

A tervező jogszatossággal tartozik azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a terv felhasználását akadályozza vagy korlátozza.

**Kivitelezési szerződés** alapján a kivitelező építési, szerelési munka elvégzésére és az előállított mű átadására, a megrendelő annak átvételére és díjfizetésére köteles.

A munka elvégzéséhez szükséges tervdokumentáció elkészítése és a hatósági engedélyek beszerzése a megrendelő kötelezettsége.

A kivitelező köteles a megrendelő által átadott tervdokumentációt a szerződés megkötése előtt megvizsgálni és a megrendelőt a terv felismerhető hibáira, hiányosságaira figyelmeztetni. Ha a terv valamely hibája vagy hiányossága a kivitelezés folyamatában válik felismerhetővé, a kivitelező késedelem nélkül köteles erről a megrendelőt tájékoztatni.

## A SZERZŐDÉS BIZTOSÍTÉKAI

- **A kezesség:** a kezes arra vállal kötelezettséget, hogy amennyiben a kötelezett nem teljesít, úgy ő teljesít helyette
- sortartó / készfizető kezesség
- **A bankgarancia:** a bank arra vonatkozó kötelezettségvállalása, hogy meghatározott feltételek (különösen bizonyos esemény beállta, vagy elmaradása, ill. okiratok benyújtása) esetén, az előre megállapított határidőn belül, a megállapított összeghatárig a jogosultnak fizetést fog teljesíteni.
- **Jogvesztés kikötése:** a felek írásbeli megállapodása arra vonatkozóan, hogy a szerződésszegésért felelős fél elveszít valamely jogot vagy kedvezményt, amely őt a szerződés alapján megilletné.
- **A jótállás:** a kötelezett arra vonatkozó kötelezettségvállalása, hogy amennyiben a szolgáltatásban a teljesítéstől számított ideig (jótállási idő) hiba keletkezik, úgy azért megfelelő ellenszolgáltatást nyújt.

## A SZERZŐDÉS BIZTOSÍTÉKAI

- **A foglaló** : a kötelezettségvállalás jeléül adott pénzösszeg  
– megkülönböztetjük az ELŐLEG-től!
- **A kötbér**: kárártalány  
a kötelezett fizeti abban az esetben, ha olyan okból, amelyért felelős, nem teljesít, vagy nem szerződészerűen (késedelmesen vagy hibásan) teljesít
- **A zálog: jelzálog vagy kézzzálog**  
ha a kötelezett nem teljesít, a jogosult a zálogtárgyat eladhatja, s a bevételből kielégítheti követelését
- **Az óvadék**: ha a kötelezett nem teljesít, vagy nem szerződészerűen teljesít, a jogosult az óvadékösszegeből közvetlenül kielégítheti követelését

### Teljesítési – jótállási óvadék

- nagyobb összegű vállalkozási, építési szerződések esetén bankgaranciával helyettesítik (nem fedezetigazolás!)

## A 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. Mentesül a jótállási kötelezettség alól, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett.

### Kártérítés kellékhibás teljesítés esetén

A hibás teljesítéssel a szolgáltatás tárgyában bekövetkezett károk megtérítését a jogosult akkor követelheti, ha kijavításnak vagy kicserélésnek nincs helye, vagy 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. E kártérítési igény a kellékszavatossági jogok érvényesítésére meghatározott határidőn belül évül el. A jogosult kártérítési igényét az ugyanabból a szerződésből eredő követeléssel szemben kifogásként akkor is érvényesítheti, ha a kártérítési igény elévült.

## LAKÁSÉPÍTÉSSEL KAPCSOLATOS KÖTELEZŐ JÓTÁLLÁS

a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet (a jótállási idő: 3 év)

### Kötelező jótállás vonatkozik:

- az újonnan épített lakásoknak és lakóépületeknek a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet mellékleteiben felsorolt épületszerkezeteire, valamint a kiszolgáló helyiségeire és részeire;
- a lakás- és épületberendezések esetében csak azok beépítésére, illetve beszerelésére;
- meghatározott lakás- és épületberendezésekre (pl. tűzhely, főzőlap, redőny, a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok, a lakást szolgáló szellőztető berendezés és a klímaberendezés, a háztartásban keletkező hulladék gyűjtésére szolgáló berendezés) esetében magára a berendezésre is, ha azok a lakás alkotórészének minősülnek.

**A jótállási időtartam kezdete:** az átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontja.

## HIBÁS TELJESÍTÉS

A kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatás a teljesítés időpontjában nem felel meg a szerződésben vagy jogszabályban megállapított minőségi követelményeknek. Nem teljesít hibásan a kötelezett, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy a hibát a szerződéskötés időpontjában ismernie kellett.

Fogyasztó és vállalkozás közötti szerződésben semmis az a kikötés, amely e fejezetnek a kellékszavatosságra és a jótállásra vonatkozó rendelkezéseitől a fogyasztó hátrányára tér el.

### Hibás teljesítési vélelem

Fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés esetén az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell, hogy a teljesítést követő 6 hónapon belül a fogyasztó által felismert hiba már a teljesítés időpontjában megvolt, kivéve, ha e vélelem a dolog természetével vagy a hiba jellegével összeegyeztethetetlen.

## **SZAVATOSSÁG - KELLÉKSZAVATOSSÁG**

- a) **kijavítást vagy kicserélést igényelhet, vagy**
- b) **az ellenszolgáltatás arányos leszállítását igényelheti**, a hibát a kötelezett költségére maga kijavíthatja vagy mással kijavíttathatja, vagy
- c) **a szerződéstől elállhat**, ha a kötelezett a kijavítást vagy a kicserélést nem vállalta, vagy ha a jogosultnak a kijavításhoz vagy kicseréléshez fűződő érdeke megszűnt. Jelentéktelen hiba miatt elállásnak nincs helye.

**A hiba közlése:** a hiba felfedezése után késedelem nélkül

Fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés esetén a hiba felfedezésétől számított két hónapon belül közölt hibát késedelem nélkül közölni kell tekinteni.

**A jogosult kellékszavatossági igénye a teljesítés időpontjától számított egy év alatt évül el.**

Fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés esetén a fogyasztó kellékszavatossági igénye a teljesítés időpontjától számított két év alatt évül el. Ha a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződés tárgya használt dolog, a felek rövidebb elévülési időben is megállapodhatnak, de min. 1 év!

Ha a szerződés alapján szolgáltatott dolog ingatlan, a kellékszavatossági igény a teljesítés időpontjától számított öt év alatt évül el.

## **SZAVATOSSÁG**

Nem számít bele az elévülési időbe a kijavítási időnek az a része, amely alatt a jogosult a dolgot rendeltetésszerűen nem tudja használni. A dolognak a kicseréléssel vagy a kijavítással érintett részére a kellékszavatossági igény elévülése újból kezdődik.

### **Termékszavatosság**

Vállalkozás által fogyasztónak eladott ingó dolog (termék) hibája esetén a fogyasztó követelheti a gyártótól, előállítótól, forgalmazótól, hogy a termék hibáját javítsa ki, vagy - ha a kijavítás megfelelő határidőn belül, a fogyasztó érdekeinek sérelme nélkül nem lehetséges - a terméket cserélje ki/újból teljesítse a munkával elérhető eredményt

A gyártó mentesül a termékszavatossági kötelezettség alól, ha bizonyítja, hogy

- a) a terméket nem üzleti tevékenysége vagy önálló foglalkozása körében gyártotta vagy forgalmazta;
- b) a termék forgalomba hozatalának időpontjában a hiba a tudomány és a technika állása szerint nem volt felismerhető; vagy
- c) a termék hibáját jogszabály vagy kötelező hatósági előírás alkalmazása okozta.



**ELLENŐRZŐ KÉRDÉSEK**

1. Mi a szerződés fogalma?
2. Mit értünk jogosulton, illetve kötelezeten?
3. Mikor jön létre a szerződés?
4. Az ajánlattétel, az ajánlati kötöttség fogalma?
5. Milyen módokon szűnhet meg a szerződés?
6. Mi az alapvető különbség a szerződés felbontása és a szerződés felmondása között?
7. Mi a felmondási idő és mitől függ annak szabályozása?
8. Mi a foglaló?
9. Mi a kötbér?
10. A zálogjog fogalma és főbb típusai,
11. A kezesség fogalma és típusai.
12. Az óvadék.