

Építési jog

**Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem
Építészmérnöki Kar
Építéskivitelezési és Szervezési Tanszék**

dr. Lőrincz Éva

A kivitelezési Szerződés A jótállás és a szavatosság

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 érvényesíthetők a szerződésszegésből fakadó jogok, amíg a terv alapján kivitelezett szolgáltatás tervhibával összefüggő hibás teljesítése miatt jogok gyakorolhatók.

A tervező jogszavatossággal 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. (műszaki megoldás!)

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 kivitelezési szerződés szereplői

Megrendelői oldal:

Építtető

Műszaki ellenőr (kötelező: több fővállalkozó/Kbt./kiemelt beruházás/műemlékvédelem/kötelező fedezetkezelő esetén)

Tervezői oldal: tervező/tervezői művezető

Vállalkozói oldal:

kivitelező (felelős műszaki vezető: felel a szakmai, minőségi, biztonsági előírások megtartásáért, a munka szakszerűségéért, a jogerős ép. eng. és jóváhagyott engedélyezési tervekben előírtak biztosításáért)

191/2009. korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

Bonyolult szerződéses láncolatok

Vertikálisan: építtető – fővállalkozó/generálkivitelező – alvállalkozó

Horizontálisan: konzorciumok (társvállalkozás)

Szereplők a korm. Rendeletben:

vállalkozó kivitelező: az az építőipari kivitelezési tevékenységet üzletszerű gazdasági tevékenységként végző vállalkozó, amely vagy aki a kivitelezői láncolatban elfoglalt helye és szerződés szerinti pozíciója alapján fővállalkozó kivitelező, megrendelő vállalkozó kivitelező vagy alvállalkozó kivitelező lehet.

A kivitelezési szerződés általános részei

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 kivitelezési szerződés általános részei

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 terhesebbé (pótmunka).

A kivitelezési szerződés általános részei

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 kivitelezési szerződés különös jellemzői

Az építési napló

A felek teljesítés érdekében történő együttműködését tanúsító okirat.

Tartalma: az építési- szerelési munka adatai, a munka menetére vonatkozó, vagy az elszámoláshoz szükséges jelentős tények (hibák, hiányosságok, a tervtől való eltérés)

A felek ebben közölnek minden lényeges tényt egymással.

Naprakész – 3 nap türelmi idő!

A kivitelezési szerződés különös jellemzői

Műszaki melléletek jelentősége

Díjfizetés: óradíj / tételes elszámolás/ átalányár (többletmunka benne van)

Építető viseli: természeti, kulturális, építészeti érték megőrzése

Takart munkák ellenőrzésének elmulasztásából adódó kgtg-k

Ha a munkát nem kellene folytatni, de ragaszkodik hozzá

Fiz. Határidő: 30 nap, rész-számlák ill. végszámla alapján

Szankció: Ha a fővállalkozó alaptalanul nem fizet az alvállalkozónak, törlik a nyilvántartásból!

A kivitelezési szerződés különös jellemzői

A megrendelő feladatai:

Tervdokumentáció és a hatósági engedélyek beszerzése
Takart munkák ellenőrzése

Vállalkozó feladatai:

- Tervdok. Megvizsgálása, figyelmeztetés
- Takart munka jelzése, együttműködés a vizsgálatokban
- Pótmunka elvégzése
- Őrzés
- + a gyakorlatban: hulladék jogszerű kezelése, elszállítása
- Vagyon- felelősségbiztosítás kötés

Átadás-átvételi eljárás

A szolgáltatás átadás-átvétele

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

Nem tagadható meg az átvétel a mű olyan hibája miatt, amely, illetve amelynek kijavítása vagy pótlása nem akadályozza a rendeltetésszerű használatot. (utófelülvizsgálat: 1 évre rá, nem kötelező már, de célszerű)

A vállalkozó értesítésben megjelölt átadás-átvételi eljárás során köteles a munkát megvizsgálni és a felfedezett hiányokat, hibákat, az azokra eső költségvetési tételeket és az érvényesíteni kívánt szavatossági igényt jegyzőkönyvben rögzíteni.

- kárveszély átszáll
- Tulajdonjog átruházása.

Kötelező alkalmassági idő

Szabályozza:

- PTK
- 181/2003. (XI. 5.) Korm. Rendelet a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról
- 11/1985. (VI. 22.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-BkM együttes rendelet egyes épületszerkezetek és azok létrehozásánál felhasználásra kerülő termékek kötelező alkalmassági idejéről
- 12/1988. (XII. 27.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-KVM együttes rendelet az egyes nyomvonal jellegű építményszerkezetek kötelező alkalmassági idejéről **(ezek a rendeletek 5-10 évet írnak elő)**
- 249/2004. (VIII. 27.) Korm. Rendelet az egyes javító-karbantartó szolgáltatásokra vonatkozó kötelező jótállásról **(6 hónap)**

A szerződés biztosítékai

- **A foglaló** : a kötelezettségvállalás jeléül adott pénzösszeg – megkülönböztetjük az ELŐLEG-től!
 - **A kötbér**: kárátalány
a kötelezett fizeti abban az esetben, ha olyan okból, amelyért felelős, nem teljesít, vagy nem szerződésszerűen (késedelmesen vagy hibásan) teljesít
 - **A zálog: jelzálog vagy kézizálog**
ha a kötelezett nem teljesít, a jogosult a zálogtárgyat eladhatja, s a bevételből kielégítheti követelését
 - **Az óvadék**: ha a kötelezett nem teljesít, vagy nem szerződésszerűen teljesít, a jogosult az óvadékösszegeből közvetlenül kielégítheti követelését
- Teljesítési – jótállási óvadék**
- nagyobb összegű vállalkozási, építési szerződések esetén bankgaranciával helyettesítik (nem fedezetigazolás!)

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 jótállás és a szavatosság összevetése

Jótállás	Szavatosság
A szerződés egyik biztosítéka	A hibás teljesítés jogkövetkezménye
A kötelezett vállalja	Törvény írja elő és szabályozza
A kötelezett bizonyítja, hogy a hiba a dolog rendeltetésellenes használatából következik	A jogosult bizonyítja, hogy a dologban a hiba már a teljesítés pillanatában fennállt
Érvényesítés feltétele: a kötelezett által kibocsátott jótállási nyilatkozat (jótállási jegy)	Érvényesítés feltétele, módjai, határideje, sorrendje: törvény határozza meg

A szavatosság és a Jótállás

Szavatosság: a hibás teljesítésért fennálló fokozott felelősség

Hibás teljesítés: ha a szolgáltatás a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy szerződésben meghatározott tulajdonságoknak

Jogszatosság: A vevő nem juthat hozzá olyan joghoz, amely őt a szerződésnél fogva megilletné

Kötelezett mentesül a szavatossági felelősség alól, ha a jogosult a hibát a szerződéskötéskor ismerte, vagy ismernie kellett.

A szavatossági jogérvényesítési határidők:

Általános elévülési: 6 hó, jogvesztő 3 év ill az ennél hosszabb alkalmassági idő végéig (a jogosult menthető okból nem tudott érvényesíteni)

Fogyasztói szerződés: elévülési: 2 év, jogvesztő: 3 év

Kötelező alkalmassági idő: a dolog használhatóságának - hatósági előírás, vagy kötelező műszaki előírás által meghatározott – legkisebb időtartama.

Elévült követelés: bíróság előtt többé már nem érvényesíthető

Jogvesztő követelés: többé már nem érvényesíthető

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.

Kellékszavatossági jogok

Olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett a hibás teljesítésért kellékszavatossággal tartozik.

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 közölnék 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!

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

