

Szerződések az építőiparban

Dr. Telek Zoltán



DALE CARNEGIE®
TRAINING

2003.05.06.

1

Copyright 1996-2001 © Dale Carnegie & Associates, Inc.

Mi a polgári jogi szerződés?

- Kötelezettség és jogosultság keletkezése
- Szolgáltatás ellenszolgáltatás meghatározása
- Felek szabad akaratnyilvánítása
- Általában szabad alaki forma

A szerződés megkötése

- A felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezése a lényegesnek minősített kérdésekben.
- Előszerződés lehetősége
- Az ajánlat és az ajánlati kötöttség
- A szerződés alakja (írásban, szóban, ráutaló magatartással)
- A kikötött szolgáltatás valamely dolog átadására, tevékenységre, tevékenységtől való tartózkodásra, vagy más magatartásra irányulhat.

Szerződési hibák

- Semmisség (jogszába ütközik, jogszába megkerülésével kötött, jó erkölcsbe ütközik, alakiság nincs meg, stb.)
- Megtámadhatóság (tévedés, téves feltevés, megtévesztés, jogellenes fenyegetés, feltűnő értékkülönbség, stb.)

A szerződést biztosító mellékkötelezettségek

- A foglaló (szerződéskötéskor)
- A kötbér (nem vagy nem rendeltetésszerű teljesítés)
- A jótállás (jogsabályi, vagy/és szerződési)
- A bankgarancia (adott feltételeknél fizet)
- A jogvesztés kikötése(szerződésszegésért felelős elveszít valamely jogot)
- Az óvadék (kötelezettség biztosítására, pénz, takarékbetét, értékpapír, más dolog mint zálog)
- A kezesség (kötelezett nem teljesít, vállalja, hogy helyette helytáll)

A teljesítés és a szerződésszegés

- A teljesítés helye (kötelezett)
- A teljesítés ideje
- A teljesítés módja (jogosult-megfelelő?; kötelezett nyugtát követelhet)
- A beszámítás (egynemű és lejárt követelését)
- A késedelem (kötelezett, jogosult részéről)
- A hibás teljesítés (kellékszavatosság, kijavítás, vagy megfelelő árleszállítás, hat hónapos határidő)
- A teljesítés lehetetlenné válása, A teljesítés megtagadása

A szerződések típusa

- Adásvétel és a csere
- A szállítási és közüzemi szerződések
- A vállalkozási szerződések
- A megbízás és a megbízás nélküli ügyvitel
- A fuvarozás
- A szállítmányozás
- A biztosítás
- A bankügyletek

A vállalkozási szerződés

- Tárgya: munkával elérhető eredmény (pl.: tervezés, elkészítés, feldolgozás, átalakítás, javítás, stb.)
- Elhatárolás: munkajogtól, megbízástól szállítói)
- Lényeges tartalmi elem: Felek: vállalkozó-megrendelő, tárgy mennyiség és minőség szerinti meghatározása, ellenszolgáltatás, teljesítési határidő

Felek jogai és kötelezettségei I.

- Részletes műszaki és gazdasági adatokkal ajánlat adható
- Alvállalkozói felelősség
- Utasítás szerinti eljárás
- Vállalkozói figyelmeztetési kötelezettsége alkalmatlanságnál
- Megrendelő munkahely átadási kötelezettsége
- Megrendelő ellenőrzése, pl.: beépítésnél

2003.05.06.

Felek jogai és kötelezettségei I.

- Részletes műszaki és gazdasági adatokkal ajánlat adható
- Alvállalkozói felelősség
- Utasítás szerinti eljárás
- Vállalkozói figyelmeztetési kötelezettsége alkalmatlanságnál
- Megrendelő munkahely átadási kötelezettsége
- Megrendelő ellenőrzése, pl.: beépítésnél

2003.05.06.

Felek jogai és kötelezettségei II.

- Megrendelő elállási lehetősége (bármikor kártérítéssel, kivéve késedelem, hibás teljesítés)
- Díj fizetése teljesítéskor (kikötés esetén részteljesítés)
- Vállalkozó zálogjoga

Az építési szerződés I.

- Építési-szerelési munka elvégzése – díj fizetése
- Fokozatos tervszolgáltatásnál csak tájékoztató jellegű díj
- Szolgáltatás oszthatatlan, ha nincs részteljesítés kikötve
- Megrendelő köteles a hatósági engedélyeket beszerezni
- Többletmunka, pótmunka

Az építési szerződés II.

- Munkahely átadás: kitűzött alappontok és azok jegyzékének átadása megtörtént
- Megbízó köteles ellenőrizni a munkát
- Építési napló vezetése kötelező
- Átadás-átvételi eljárás (jegyzőkönyv)
- Előzetes átadás (csak kárveszélyviselés)
- Átvételi kötelezettség (lakásnál szigorúbb)
- Utófelülvizsgálati eljárás (1 év)

A tervezési szerződés

- Mûszaki-gazdasági tervezõ munka – díj fizetése
- Megrendelõ csak adott célra használhatja.
- Kivitelezés 3 éven belül elkezdõdik, szavatosság a befejezésétõl kezdõdik
- 3 éven túl; korszerûségi felülvizsgálat
- Jogszatosság a vállalkozó részérõl

Összegzés

- Építési szerződéseknél is viszonylag szabad szerződéskötési lehetőségek
- Korlátozások az előállítandó érték és a fokozott veszélylehetőség miatt indokoltak
- Több esetben jogi garanciát csak a megfelelő szerződés biztosíthat, ezért célszerű szakember igénybevétele.