

# **SZERZŐDÉSEK AZ ÉPÍTÉSBEN**

**BME Építéskivitelezési Tanszék  
összeállította: Sántori Sándor  
Vállalkozás az építéskivitelezésben  
tantárgyhoz oktatási segédanyag 2011. őszi félév**

§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§ ——— háttér ——— §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§

**PTK**

**1959. évi IV. törvény a Polgári  
Törvénykönyvről**

**ÉPÍTÉSI TÖRVÉNY**

**1997. évi LXXVIII. törvény  
az épített környezet alakításáról és  
védelméről**

# **KIVITELEZÉSI KÓDEX (RÉGI)**

**!!!!!!! RÉGI, 2009. SZEPT 30-IG !!!!!!!**

**290/2007. (X. 31.) Korm. rendelet  
az építőipari kivitelezési tevékenységről,  
az építési naplóról  
és a kivitelezési dokumentáció tartalmáról**

**FIGYELEM:**

**AZ EZEN IDŐPONT (2009. SZEPT 30.)  
ELŐTT MEGKEZDETT  
BERUHÁZÁSOKRA EZ ALKALMAZANDÓ**

# **KIVITELEZÉSI KÓDEX (ÚJ)**

**!!!!!!! ÚJ, 2009. OKTÓBER 01-TŐL !!!!!!!**

**191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet  
az építőipari kivitelezési tevékenységről,  
az építési naplóról  
és a kivitelezési dokumentáció tartalmáról**

**FIGYELEM:**

**AZ EZEN IDŐPONT (2009. OKTÓBER 01.)**

**UTÁN MEGKEZDETT**

**BERUHÁZÁSOKRA EZ ALKALMAZANDÓ**

**...ÉS MÉG NAGYON-NAGYON SOK-SOK §§§§§§§§§§**

**MERT**

**NAGYON-NAGYON SOKFÉLE**

**SZERZŐDÉS VAN AZ ÉPÍTÉSBEN**

**(mint ahogy az „építési tevékenységek” és az  
ahhoz tartalmazó folyamatok, tevékenységek  
is**

**nagyon-nagyon sokfélék lehetnek)**

PÉLDÁUL:  
**VÁLLALKOZUNK**  
(„próbálkozzatunk”)

(SZERETNÉNK **EREDMÉNYT** ELÉRNI)  
TERVEZGETÜNK  
KIVITELEZGETÜNK

# MEGBÍZNAK MINKET

(„MANDÁTUMOT” SZERZÜNK)

(„GONDOSAN” JÁRUNK EL)

MŰSZAKI ELLENŐRZÉSSEL  
FELELŐS MŰSZAKI VEZETÉSSEL

SZA(G)KÉRTGETÜNK

TALAJT VIZSGÁLUNK, FÖLDET MÉRÜNK

INGATLAN ÉRTÉKET SACCOLUNK

INGATLANT KÖZVETÍTÜNK

„ÜGYETLEN / ÜGYEFOGYOTT ÜGYVÉD” tevékenységet  
végez

**ÉS MÉG**

# ÉS MÉG

**(HIPP– HIPP) PARTNERÜNK A ! BANK ! (HURRÁ)**

**BANKSZÁMLA SZERZŐDÉST KÖTÜNK  
HITELEKET VESZÜNK FÖL**

**(? ESETLEG PROJEKT HITELT ?.)**

**(? ESETLEG „BANKSZÁMLA” HITELT ?)**

**vagy egyéb más hitelt**



**ÉS MÉG**

**BIZTOSÍTÁST KÖTÜNK**

**(HIPP– HIPP hurrá)**

**PARTNERÜNK A ! BIZTOSÍTÓ !**

**(HURRÁ)**

**(ÖNKÉNT ÉS DALOLVA)**

**MIRE IS?**

**VAGYON — FELELŐSSÉG**

**ÉPÍTÉS „CAR”**

**GÉPKOCSI FELELŐSSÉG / CASCO**

**(? talán ezek ELŐRE SZABOTT SZÖVEG-ek lehetnek.....? )**

**ÉS MÉG**

**KÖZMŰVEKET HASZNÁLUNK**

**PARTNERÜNK A**

**! KÖZMŰSZOLGÁLTATÓ !**

**MIRE IS SZERZŐDÜNK?**

**ELEKTROMOS ÁRAM**

**VÍZ**

**SZENNYVÍZ**

**(MILYEN IS AZ A SZENNYVÍZ,**

**VAGY CSAK CSAPADÉK**

**ESETLEG MIXERT MOSUNK)**

**ÉS MÉG**

**MUNKÁT VÁLLALUNK?**  
**MINT MUNKAVÁLLALÓK**

**MUNKÁT BIZTOSÍTUNK**  
**MINT MUNKADAÓK**

ÉS MÉG

**??BÉRLÜNK „VALAMIT”??**

**!! Igen !! — DE MIT?**

(FÉNYMÁSOLÓT, irodagépet)

BETONSZIVATTYÚT, DARUT

AUTÓT (TEHER, SZEMÉLY)

KONTÉNERT, ŐRBÓDÉT (ESETLEG ŐR ÚRRAL együtt)

TOY-TOY (célszerű „karbantartással” együtt)

„akár” ingatlant bérlünk

(felvonulási területnek, telephelynek, irodának, raktárnak, stb)

**? KI IS TARTJA KARBAN ? (MIKOR, HOGYAN)**

**? MIT IS TARTALMAZ A BÉRLET ?**

**ÉS MÉG**

**?? LÍZINGELÜNK „VALAMIT”??**

**!! HURRÁ IGEN !!**

**KÖTHETÜNK LÍZING SZERZŐDÉST !**

**KI IS A LÍZINGELT DOLOG TULAJDONOSA?**

**?? MI IS AZ ELŐNY ??**

**?? MI IS A HÁTRÁNY ??**

**(GOND: TULAJDONJOG ÁTÍRÁSA**

**!!! ILLETÉK !!!**

**Miféle is a lízing (milyen a „vége”)?**

**ÉS MÉG**

**?? VALAMIT VESZÜNK??**

**!! MIT IS !!**

**INGATLANT ???**

**TELKET (NINCS HÁZIKÓ)**

**ÜRESET, NEM ÜRESET, DE BONTANDÓ HÁZIKÓ  
FELÉPÍTMÉNYEST (VAN HÁZIKÓ)**

**ESZKÖZT ???**

**GÉPET, BERENDEZÉST ???**

**? TECHNOLÓGIÁT ?**

**ÉS MÉG**

**??VALAMIT ELADUNK??**

**!! MIT IS !!**

**LEHET, HOGY AZÉRT DOLGOZUNK,  
HOGY „VALAMIT” ELADJUNK ??**

**!!!! IGEN !!!!**

**INGATLANT ???**

**KÉSZ HÁZIKÓT, LAKÁST  
TELKET (ESETLEG ÉPÍTÉSI ENGEDÉLLEL)**

**ÉS MÉG**

**SZÁLLÍTUNK**

**FUVAROZUNK**

**(BE) SZÁLLÍTUNK**

**SZÁLLÍTMÁNYOZUNK**



**ÉS MÉG**

**SOK SOK DOLGOT  
CSINÁLHATUNK  
(AMIRE KELL —  
— AVAGY NEM KELL —  
SZERZŐDÉS)**

# például (mint speciális eset):

**? MI IS AZ A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS ?**

**az épített környezet alakításáról és védelméről  
szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerint**

**30/A. § (1)** A települési önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett ingatlan tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).

(2) A szerződés tárgya lehet különösen:

a) településrendezési tevékenység előkészítése a cél megvalósítója által, saját költségére, a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása, valamint a **településrendezési tervek, helyi építési szabályzat** - egyeztetett program alapján történő - **kidolgozásának finanszírozása**;

b) a településrendezési tervekben, helyi építési szabályzatban rögzített célok - a telek felhasználásának az ökológiai hálózat működőképességének fenntartása, szerkezetének funkcionális és területi megőrzése mellett történő támogatása és biztosítása, időbeli korlátozás és feltétel esetén is;

**c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei és az önkormányzatot terhelik.**

(3) A szerződés alapját a cél megvalósítója által készített tanulmányterv képezi. Az önkormányzat a szerződésben arra vállal **kötelezettséget**, hogy a cél megvalósítójának kezdeményezésére az általa készített tanulmányterv alapján a szükséges településrendezési eljárást a szerződésben megállapított határidőn belül megindítja.

(4) A szerződésben kikötött, illetőleg vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie.

(5) A szerződésben rendelkezni kell a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

## A DOLGOK KÖZEPÉBE VÁGVA:

### 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet -2. §

e) **többletmunka**: a szerződéskötés alapját képező (ajánlatkérési vagy kivitelezési) dokumentációban kimutathatóan szereplő, de a szerződéses árban (vállalkozói díjban) figyelembe nem vett tétel,

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

g) **árazatlan (tételes) költségvetési kiírás: minőségi követelményekkel rendelkező mennyiségi** kimutatás az építmény jellege szerint szükséges szakági bontásban és részletezettséggel, konkrét gyártmányok, márkák megjelölése nélkül

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

## 2. §

- k) **vállalkozó kivitelező**: építőipari kivitelezési tevékenységet üzletszerű gazdasági tevékenységként folytató személy,
- l) **fővállalkozó kivitelező**: az építtetővel építési szerződést kötő vállalkozó kivitelező,
- m) **alvállalkozó kivitelező**: a vállalkozó kivitelezővel építési szerződést kötő személy

# KICSIT RÉSZLETESEBBEN: A SZERZŐDÉSEK TÍPUSAI

## 1. VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS

Vállalkozási jogviszony akkor keletkezik, ha a kötelezett valamilyen eredmény létrehozását vállalja.

A vállalkozási szerződés **eredménykötelem**, amelynek lényege a munkával elérhető eredmény létrehozása, azaz eredményre irányuló szolgáltatás.

A vállalkozási szerződés alanyai:

- ◆ a megrendelő és
- ◆ a vállalkozó.

Alvállalkozó igénybevétele esetén az alvállalkozói szerződésben a vállalkozó helyzete a megrendelővel azonos

alvállalkozói láncolat kialakulása:

- ◆ al-alvállalkozók
- ◆ szub-alvállalkozók (anyag-termék beszállítók).



Vállalkozási szerződés alapján a **vállalkozó** valamely dolog:

- ◆ tervezésére,
- ◆ előkészítésére,
- ◆ feldolgozására,
- ◆ átalakítására,
- ◆ üzembe helyezésére,
- ◆ megjavítására vagy
- ◆ munkával elérhető más eredmény létrehozására,

a **megrendelő** pedig a szolgáltatás átvételére és a **díj** fizetésére köteles.

A tevékenység jellege miatt az utak tisztítása, fenntartása és a bérmunka is vállalkozási szerződésnek minősül.

A vállalkozási szerződés lényeges tartalmi eleme:

- ◆ a szolgáltatás tárgya (**MIT**),
- ◆ a teljesítési határidő (**MIKORRA**) ÉS
- ◆ a vállalati összeg (**MENNYIÉRT**) és

A szerződésben a szolgáltatás tárgyát **mennyiségi** és **MINŐSÉGI** követelményekkel kell meghatározni — **árazatlan (tételes) költségvetési kiírás** (kivitelezési kódex !!!!)

A felek megállapodhatnak abban, hogy a vállalkozó részletes **műszaki** és **gazdasági** adatokat tartalmazó ajánlatot készít, a megrendelő pedig díjat fizet, és az ajánlatot átveszi.

A megrendelő a részletes ajánlatot – a törvény eltérő rendelkezésének, illetőleg a felek eltérő megállapodásának hiányában – szabadon felhasználhatja abban az esetben is, ha annak alapján a vállalkozóval nem köt szerződést  
(visszaélésre ad lehetőséget!).

A felek a szolgáltatást műszaki tervekre és költségvetésre utalással is meghatározhatják

Ha vannak... (mármint tervek és költségvetések)

**A vállalkozó a munkát  
saját költségén végzi el,  
a felmerült kiadásokat előlegeznie kell**

Köteles a munkavégzést úgy megszervezni, hogy biztosítsa a munka gazdaságos és gyors befejezését.

**A vállalkozó alvállalkozó igénybevételére jogosult.**

A vállalkozó a jogosan igénybe vett alvállalkozóért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna; alvállalkozó jogosulatlan igénybevétele esetén pedig felelős minden olyan kárért is, amely anélkül nem következett volna be.

**A vállalkozó a megrendelő utasítása szerint köteles eljárni.**

**A **tervdokumentáció** átadása a megrendelő utasításának minősül.**

Az utasítás nem terjedhet ki a munka megszervezésére, és nem teheti a teljesítést terhesebbé, de ezektől a rendelkezésektől a felek eltérhetnek.

A vállalkozó köteles a megrendelőt minden olyan **körülmény**ről haladéktalanul értesíteni, amely a vállalkozás eredményességét vagy kellő időre való elvégzését veszélyezteti vagy gátolja. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért felelősséggel tartozik.

Ha a megrendelő **alkalmatlan anyagot** vagy célszerűtlen, **szakszerűtlen utasítást** ad, erre a vállalkozó köteles őt figyelmeztetni. A figyelmeztetés elmulasztásából eredő kárért a vállalkozó a felelős.

Ha azonban a megrendelő a figyelmeztetés ellenére **utasítását fenntartja** vagy nem szolgáltat megfelelő anyagot, a vállalkozó a **szerződéstől elállhat**.

Amennyiben **nem áll el**, a kapott anyaggal, illetőleg a megrendelő utasítása szerint, a **megrendelő kockázatára** köteles a munkát elvégezni.

Az elállás – az általános szabályok szerint – a szerződés felbontásához vezet, és a feleknek ennek megfelelően kell eljárni.

A vállalkozó a megrendelő által adott anyaggal, illetve utasítás szerint **nem végezheti el a munkát**, ha ez

jogszabály vagy hatósági rendelkezés megsértésére vagy az élet- és vagyonvédelmi biztonság veszélyeztetéséhez vezetne.

Ha a munkát a megrendelő által kijelölt helyen kell végezni, a megrendelő köteles a munkahelyet alkalmas állapotban a vállalkozó rendelkezésére bocsátani (a **munkaterület átadása**).

A vállalkozó a munka megkezdését mindaddig **megtagadhatja**, amíg a megrendelő a kötelezettségét nem teljesíti.

Ha a megrendelő e kötelezettségének a vállalkozó által megszabott megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, a vállalkozó elállhat a szerződéstől és kártérítést követelhet.

Ha ugyanazon a létesítményen **több vállalkozó** tevékenykedik, a megrendelő a munka gazdaságos és gyors, vállalkozókkal összehangolt elvégzéséhez szükséges feltételeket köteles megteremteni, a vállalkozók pedig kötelesek a **munkavégzést összehangolni**. A munka nem megfelelő megszervezésében másnak okozott kárt a mulasztó



köteles megtéríteni. Több vállalkozó munkavégzése esetén az együttműködés módjának és feltételének meghatározása érdekében a megrendelő és a vállalkozók szerződést köthetnek egymással.

**A megrendelő a munkát és a felhasználásra kerülő anyagot ellenőrizheti, a szerződésben, illetőleg jogszabályban meghatározott esetben ellenőrizni köteles.**

**Nem mentesül a vállalkozó** a felelősség alól, ha a megrendelő az ellenőrzést elmulasztotta vagy nem megfelelően végezte el.

Ha egyes munkarészeket a vállalkozó beépít (**eltakar**), és ezután az ellenőrzés a munka egy részének újbóli

elvégzését tenné szükségessé, a vállalkozó **köteles** előzetesen, **megfelelő időben** a megrendelőt a beépítésről értesíteni. Ha a megrendelő az értesítés ellenére az ellenőrzést **elmulasztja**, később a beépített munkarészt csak akkor ellenőrizheti, ha az újból végzett munkával kapcsolatos költségeket a vállalkozónak **megfizeti**.

Ha a megrendelő a vállalkozó teljesítése révén **új elgondolásról**, megoldásról vagy műszaki ismeretről szerez tudomást, ezt a vállalkozó hozzájárulása nélkül mással nem közölheti.

A megrendelő a szerződéstől **bármikor elállhat**, köteles azonban a vállalkozó **kárát megtéríteni**.

Ha a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet **nem lehet visszaállítani**, a bíróság a megrendelő elállása esetében – bármelyik fél kérelmére – a szerződést a **jövőre nézve** szünteti meg. A megrendelő ilyenkor is **köteles megtéríteni** a vállalkozó kárát.

Ha a megrendelő a szerződéstől azért állt el, mert a teljesítés határidő lejárta előtt nyilvánvalóvá vált, hogy a vállalkozó a munkát csak olyan **jelentős késéssel** tudja elvégezni, hogy a teljesítés emiatt a megrendelőnek már nem áll érdekében, a megrendelő a **szerződésszegésre** vonatkozó szabályok szerint kártérítést követelhet.

## 2. FŐVÁLLALKOZÁSI, GENERÁLKIVITELEZÉSI (GENERÁLTERVEZÉSI) SZERZŐDÉS

A hatályos jogi szabályozás (Ptk. 401. §) szerint önálló feladat ellátására alkalmas, összetett gazdasági, illetve műszaki egység megvalósítására irányuló vállalkozási szerződés alapján a **vállalkozó köteles** a munka gazdaságos és gyors, az ugyanazon a létesítményen dolgozó többi vállalkozóval **összehangolt** elvégzéséhez szükséges feltételeket megteremteni, valamint a többi vállalkozóval az **együttműködés** módjának és feltételeinek meghatározásához szükséges szerződéseket megkötöni.

A fővállalkozás nem sorolható be a vállalkozási szerződésnek a szolgáltatás tárgya, természete, ágazati hovatartozása szerint megállapított altípusai közé, hanem a vállalkozás sajátos – szolgáltatási és felelősségi többletet hordozó – alakzataként kezelendő.

**A felek megállapodásán múlik, hogy a szolgáltatásbeli és felelősségi többletet a vállalkozót megillető díjazásban miként fejezik ki.**

A fővállalkozási szerződésnek egyrészt tartalmaznia kell a Ptk. 389. §-ában foglalt minimális tartalmi elemeket, emellett a fővállalkozó feladata az is, hogy az ugyanazon a létesítményen dolgozó többi vállalkozóval összehangolt munkavégzéshez szükséges feltételeket megteremtse és a

többi vállalkozóval az együttműködés módjának és feltételeinek meghatározásához szükséges szerződéseket megkösse.

A fővállalkozónak **nem a vállalkozó és alvállalkozó** közötti munkaszervezés és koordináció a feladata, hanem – **a megrendelő és a többi vállalkozó** között létrejött önálló vállalkozási szerződések alapján – a többi vállalkozó munkavégzésének **összehangolása**.

Fővállalkozási szerződéskötés akkor indokolt, ha összetett gazdasági, illetve műszaki egységet kell megvalósítani, amely önálló feladat ellátására alkalmas.

**A fővállalkozó felelőssége az ilyen vállalkozási szerződésben rögzített műszaki, gazdasági és egyéb feltételek teljesítéséért akkor is fennáll, ha a teljesítéshez szükséges tervet a vállalkozó egészben vagy részben nem maga készítette.**

A tőkeigényes, magas hiteligenyű egyedi (megismételhetetlen) és komplett létesítmények, berendezések, gyárok, egyéb beruházások „kulcsrakész” megvalósítására szakosodott, speciális műszaki, gazdasági, szervezési és jogi ismereteket alkalmazó, nagyszámú alvállalkozót foglalkoztató fővállalkozó szervezetek teljesítik e különleges vállalkozási feladatot.

A fővállalkozói tevékenység fokozott kockázattal jár, mert a fővállalkozó felelős a saját maga által végzett tervezési, építési- szerelési és technológiai szerelési munkákért és adott esetben helytállni köteles az alvállalkozók, beszállítók, közreműködők szerződésszegéseiért is.

A fővállalkozás lényege a beruházás tervezése, szervezése, a kivitelezés összehangolása és az elkészült létesítmény kulcsrakész átadása a megrendelőnek.

A fővállalkozásnak a hazai építő-szerelő iparban hagyománya van, a fővállalkozási szerződés **mégsem kapott önálló helyet a nevesített szerződések között.**



Az építtetőnek (megrendelőnek) a fővállalkozóval kötött vállalkozási szerződése ugyanis **jogi értelemben nem különbözik** más vállalkozási szerződésektől, így a **generálkivitelező** és az alvállalkozó szerződésétől sem.

Az eltérés a vállalkozási szerződések **tartalmában** mutatkozik meg. A fővállalkozási jogviszony alanyai a megrendelő és a fővállalkozó.

**Egy vállalkozási szerződés akkor minősül fővállalkozásnak, ha a teljes beruházás vagy annak önálló feladat ellátására alkalmas összetett gazdasági-műszaki egysége – a szerződésben rögzített műszaki jellemzőkkel (komplexitással), határidőre történő teljesítéssel és eredményfelelősséggel – kulcsrakész állapotban valósul meg.**

Az **eredményfelelősség** azonban nem pontos jogi terminológia. A vállalkozás minden esetben eredménykötelem, ezért a felek az eredményre kiterjedő felelősség tisztázása érdekében a szerződésben megállapodhatnak abban, hogy mit tekintenek a fővállalkozás eredményének és az attól való eltérés milyen következményekkel jár.

**A fővállalkozás magában foglalja a műszaki tervek elkészítését is.** Ha a fővállalkozó tőle független tervezőtől rendeli meg a műszaki terveket, **azokért ilyen esetben is felelősséggel tartozik,** mert a vállalkozó (fővállalkozó) a

jogosan igénybe vett alvállalkozóért úgy felel, **mintha a munkát maga végezte volna.**

A fővállalkozó a szerződéses kapcsolatrendszer alapján

a tervező,

a gyártó,

az építési-szerelési

és technológiai szerelési tevékenységek

összehangolt működtetésével valósítja meg a megrendelő igényei szerint a szerződés tárgyát képező létesítményt.

Gépek, berendezések, egyéb tárgyi eszközök nélkül, kizárólag az építmény létrehozására vonatkozó építési (vállalkozási) szerződés **nem tekinthető fővállalkozásnak**. Ilyen esetben a szerződésben foglaltakat **generálkivitelező** valósítja meg és szervezi a lebonyolítást az alvállalkozókkal és a szállítókkal.

**Generálkivitelezés** esetén a **beruházó szerződést köt** a **tervezővel**, több tervező esetén a generáltervezővel (tervezési szerződés, tervezési művezetési szerződés), az építmény megvalósítására a **generálkivitelezővel** (építési szerződés építőipari vállalkozással), és szükség szerint **szerelési szerződést** hoz létre a technológiai szerelési munkák elvégzésére.

A tervező nem áll jogviszonyban a generálkivitelezővel, ezért ebben a szerződéses konstrukcióban **szükség van az építési műszaki ellenőr koordinációs tevékenységére**, hogy a tervező tanácsai, javaslatai eljussanak a kivitelező szervezetekhez.

### 3. ÉPÍTÉSI SZERZŐDÉS

Építési szerződés alapján

- ◆ a **vállalkozó** építési-szerelési munka elvégzésére
- ◆ a **megrendelő** annak átvételére és a díj fizetésére köteles.

**Az építési szerződés a vállalkozási szerződés egyik önállóan nevesített altípusa.**

## Alanyai a

- ◆ **megrendelő (építtető) és a**
- ◆ **vállalkozó.**

A szolgáltatás tárgya építési-szerelési munka elvégzése.

A megrendelő főkötelezettsége az

- ◆ **elkészült mű átvétele és a**
- ◆ **vállalkozói díj megfizetése.**



**Az építési szerződésre vonatkozóan a Ptk.-n kívül más jogszabály:**

## **ÉPÍTÉSI TÖRVÉNY**

**1997. évi LXXVIII. törvény**

## **KIVITELEZÉSI KÓDEX**

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

**(korábban 290/2007. (X. 31.) Korm. rendelet)**

Az **építési-szerelési munka** fogalmát jogszabály nem határozza meg. A bírói gyakorlat azonban ilyennek tekinti

- ◆ az új építmény létrehozását,
- ◆ a meglévő építmény újjáépítését,
- ◆ bővítését,
- ◆ átalakítását,
- ◆ karbantartását és javítását,
- ◆ valamint annak lebontását is,

de építési-szerelési munkának minősül

- ◆ az épületgépészeti,
- ◆ az épületlakatos-ipari,
- ◆ a könnyűszerkezetes építési móddal megvalósított épületszerelési és
- ◆ a személyfelvonó-szerelési munka is.

A feleknek az építési-szerelési szerződésben meg kell jelölniük az elvégzendő munka

**mennyiségét,**

**minőségét,** és meg kell állapodniuk a

**teljesítési határidőben** is.

Az építési-szerelési munka **szabad áras tevékenység,** ezért a szerződő feleknek célszerű a vállalkozói díjat megfelelő körültekintéssel meghatározniuk.

Ha a szerződés megkötésekor a kivitelezéshez szükséges valamennyi terv (kölségvetés, műszaki leírás stb.) még nem áll rendelkezésre, a tervek fokozatos szolgáltatásának határidőit, valamint az építési-szerelési munka egészére vonatkozó költségelőirányzat alapján megállapított tájékoztató jellegű díjat a szerződésben meg kell határozni.

## **Folyamatos tervszállítás:**

**A részleges tervek birtokában a kivitelezés megkezdhető és folyamatosan végezhető akkor, ha a szükséges terveket és költségvetéseket folyamatosan szolgáltatják a kivitelező részére.**

**Ezért engedi meg a törvény a tervek, illetve a költségvetés fokozatos szolgáltatását.**

Ilyen esetben azonban a feleknek az építési- szerelési szerződésben pontosan meg kell határozniuk, hogy az egyes **részletterveket** mikor (**teljesítési határidő**) szolgáltatja a megrendelő a vállalkozó részére. A szerződés megkötésekor a szolgáltatás mennyisége és minősége sincs

teljes egészében meghatározva, ezért a **vállalkozói díj sem határozható meg pontosan (költségelőirányzat)**.

**Ha a szolgáltatásból más nem következik, a szolgáltatás oszthatatlan.**

Ha azonban a felek a szerződésben a munka **egyes részeinek** (műszakilag elhatárolható szakaszoknak) az **átadás-átvételében** állapotodnak meg, akkor a szolgáltatást **oszthatónak** kell tekinteni.

A szolgáltatás természetéből eredően osztható a szolgáltatás akkor, ha annak tárgya fizikailag osztható. Fizikai oszthatóságról beszélünk akkor, ha a dolog részekre bontása nem jár a dolognak vagy a dolog egy részének az

elpusztulásával, értékének vagy használhatóságának számottevő csökkenésével.

Ezt az elvet a joggyakorlat alakította ki, mert jogszabály az oszthatóság, illetve oszthatatlanság fogalmára előírást nem tartalmaz.

A szolgáltatás osztható vagy oszthatatlan minősítésének jelentősége van abból a szempontból is, hogy a megrendelő köteles-e részteljesítést elfogadni.

Az általános szabályok értelmében, ha a szolgáltatás osztható, a jogosult részteljesítést is köteles elfogadni, kivéve ha a részteljesítést a szerződésben kizárták vagy a részteljesítés a megrendelő lényeges érdekét sérti.



Emellett **jelentősége lehet a kárveszélyviselésnél**, a lehetetlenüléssel kapcsolatos jogkövetkezmények alkalmazása terén;, illetőleg hibás teljesítés esetén az **árleszállítás mértékének megállapításánál** is, vagy a hiba értékének meghatározásakor is, illetve ha a felek kötbért kötöttek ki a szerződésben, a kötbér alapjának kiszámítása szempontjából is.

Jogszabály eltérő rendelkezése hiányában a munka elvégzéséhez szükséges **hatósági engedélyezési eljárás** megszervezése, továbbá a hatósági engedélyek beszerzése a **megrendelő feladata**.

Amennyiben az építető a hatósági engedélyeket határidőre nem szerzi be, ez a közbenső intézkedés elmulasztása

jogkövetkezményeinek alkalmazását vonja maga után, tehát a jogosult késedelmére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A **vállalkozó köteles elvégezni** a **tervben szereplő, de költségvetésből hiányzó** munkákat (**többletmunka**), továbbá azokat a műszakilag szükséges munkákat is, amelyek nélkül a létesítmény rendeltetésszerűen nem használható.

**Többletmunkán** tehát a kivitelezési tervdokumentációban meghatározott, de a költségvetésben egyáltalán nem vagy nem kellő mértékben felvett munkát kell érteni.

Ennek elvégzését a vállalkozó **nem tagadhatja meg**, de indokolt esetben **igényelheti a szerződés módosítását**. Módosítani kell a szerződést, ha a többletmunka fedezetére

az esetleges megtakarítás, illetve a tartalékkeret nem nyújt fedezetet.

Ez **NEM vonatkozik** azokra a munkákra, amelyeknél a felek **átalányárban állapodtak meg**, vagy a vállalkozó a szerződésben a többletmunkák ellenértékének érvényesítéséről lemondott, vagy ha hibás teljesítés miatt valamelyik munkanemet újból el kell végezni.

**Egyébként a többletmunka elszámolása a szerződésben kölcsönösen elfogadott egységáron történik [Ptk. 403. § (4) bek.].**

**Itt említendő meg a kivitelezési tervdokumentációban nem szereplő **pótmunka**, amelynek elvégzésére a vállalkozó**

**csak a szerződés módosítása vagy újabb szerződés alapján köteles.**

**A pótmunka a költségvetésben sem volt előirányozva, ezért kiírását pótolni kell, illetőleg az egységárban vagy a vállalati összegben meg kell állapodni. Pótmunka általában akkor merül fel, ha a megrendelő helyszíni képviselőjében az építési műszaki ellenőr olyan utasítást ad a vállalkozónak, amely a szerződés teljesítését az eredetihez képest terhesebbé teszi.**

Az ítélezési gyakorlat (bírósági) pótmunkának tekinti azokat a **műszakilag szükséges munkákat**, amelyek a **tervdokumentációból kimaradtak**, de nélkülük a létesítmény rendeltetésszerűen nem használható.

## 4. SZERELÉSI SZERZŐDÉS

Szerelési szerződés alapján a vállalkozó technológiai szerelési munka elvégzésére, a megrendelő pedig annak átvételére és a díj fizetésére köteles.

A szerelési szerződést a **szolgáltatás tárgya különbözteti meg** a vállalkozási szerződéstől. A szerelési szerződés alanyai a megrendelő és a vállalkozó, a szolgáltatás tárgya a **technológiai szerelési munka** megnevezése, az ellenszolgáltatás a vállalkozói díj, a megrendelő főkötelezettsége a szolgáltatás átvétele és a díj megfizetése, valamint a felek állapodjanak meg a teljesítési határidőben.

A Ptk. részletesen nem tartalmazza, de a műszaki és ítélezési gyakorlat szerint technológiai szerelési munka pl.:

- acél- és fémszerkezet,
- gépi berendezések,
- erőátviteli villamos berendezés,
- irányítás- és számítástechnikai, és automatikai berendezések,
- üzemi területen belüli technológiai vezetékek,
- ipari légtechnikai és klímaberendezések,
- felvonó- és szállítóberendezések szerelési munkái stb.

A szerelési szerződésekre – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – az **építési szerződés szabályait** kell megfelelően alkalmazni.

Az építési szerződés és a technológiai szerelési szerződés közötti különbség gyakran abból ered, hogy a vállalkozó olyan berendezést szerel, amelyet nem maga gyárt. A **felszerelt berendezés** (komplett berendezés) **működőképességéért** azonban **fennáll vállalkozó felelőssége**.



Az átadás-átvétel próbaüzemmel történik. A próbaüzem időtartama 30 nap. A **próbaüzem** előtt meg kell győződni a berendezés próbaüzemre való alkalmasságáról (hidegpróba), illetve alkalmassá kell tenni azt a próbaüzemre.

## 5. KÖZÜZEMI SZERZŐDÉS

A közüzemi szerződések szerződéskötési kötelezettség hatálya alá tartoznak. Közüzemi szerződés alapján a szolgáltató köteles meghatározott időponttól a fogyasztó számára folyamatosan és biztonságosan, a fogyasztó igénye szerint meghatározott közüzemi szolgáltatást – így különösen gázt, villamos energiát és vizet – nyújtani, a fogyasztó pedig köteles időszakonként díjat fizetni. Szerződés a szolgáltatás igénybevételével is létrejöhet.

## 6. ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Az adásvételi szerződés tulajdon átruházás esetén használatos általános és közismert szerződésfajta.

**Adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni (visszterhes szerződés).**

Az adásvételnek tárgya lehet minden forgalomképes dolog. Az ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalására van szükség. Ha vételárként piaci árat kötöttek ki, akkor a teljesítési helynek megfelelő piacon a teljesítési időben kialakult középárat kell megfizetni.

## 7. SZÁLLÍTÁSI SZERZŐDÉS

A szállítási szerződés a **termékforgalom** egyik szerződésfajtája, amelynek tárgya: **a szállító által előállított vagy beszerzett termékek szállítására vállalt kötelezettség.**

Szállítási szerződés alapján:

- ◆ a szállító köteles a szerződésben meghatározott dolgot a kikötött későbbi időpontban vagy időszakban a megrendelőnek átadni,
- ◆ a megrendelő pedig köteles a dolgot átvenni és az árát megfizetni.

Jogi értelemben **tulajdon átruházás** (dologátruházás) történik. Ez a szerződéstípus az adásvétel fogalomkörébe tartozik, az adásvételi szerződés önálló, nevesített, határidős alakzata.

A szállítási szerződés alanyai:

- ◆ a megrendelő és
- ◆ a szállító,

további lényeges tartalmi eleme:

- ◆ a szerződés tárgyának meghatározása mennyiség, minőség, választék szerint,
- ◆ a teljesítés idejének (időpontjának vagy időszakának) és
- ◆ az ellenszolgáltatásnak (az áru, a termék ára, ellenértékének) a meghatározása.

**A létrejött megállapodás akkor minősül szállítási szerződésnek, ha a szerződő felek kölcsönös, egybehangzó akaratnyilvánítása a felsorolt minimális lényegi elemeket tartalmazza.**

## 8. Fuvarozási szerződés

Fuvarozási szerződés alapján a fuvarozó díjazás ellenében köteles a **küldeményt rendeltetési helyére továbbítani** és a címzettnek kiszolgáltatni.

A szerződés a fuvarozás elvállalásával jön létre. Jogszabály kimondja, hogy a küldemény átvétele jelenti a fuvarozás elvállalását, így a szerződés ráutaló magatartással jön létre. Ha a szerződő felek a fuvarozásról fuvarlevelet állítanak ki, a fuvarlevél bizonyítja a fuvarozási szerződés létrejöttét, illetőleg a küldemény átvételét.

## 9. Bérleti szerződés (dologbérlet)

A bérleti szerződés a **használati kötelemek körébe tartozó** nevesített szerződés. A dologbérlet tárgya a bérbeadó és a bérlő jogi helyzete.

A szerződés alanyai: a bérbeadó és a bérlő, lényege a **dolog használatának átengedése**.



A törvény szerint a bérleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a dolgot időlegesen a bérlő használatába adni, a bérlő pedig bért fizetni. A bérbeadó – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és egyébként is megfelel a szerződés előírásainak.

## 10. Megbízási szerződés

Megbízási szerződés alapján a megbízott **köteles a rábízott ügyet ellátni**. A megbízást a megbízó utasításai szerint és érdekének megfelelően kell teljesíteni. A megbízott **személyesen köteles eljárni**, igénybe veheti azonban más személy közreműködését is, ha ez a megbízás jellegével együtt jár. A megbízott az igénybe vett személyért úgy felel, mintha a rábízott ügyet maga látta volna el.

A megbízó díj fizetésére köteles, kivéve, ha az ügy természetéből, illetőleg a felek közti viszonyból arra lehet következtetni, hogy a megbízott az ügy ellátását ingyenesen vállalta. A megbízott a díjat akkor is követelheti, ha eljárása nem vezetett eredményre.

## 11.Tervezési szerződés

A tervezési szerződés olyan vállalkozási típusú szerződés, amelynek tárgya **tervrajzokban (tervdokumentációban) megjelenő szellemi teljesítmény**, ami további vállalkozási szerződések létrejöttének alapja.

Tervezési szerződés alapján a vállalkozó műszaki-gazdasági tervezőmunka elvégzésére, a megrendelő annak átvételére és díj fizetésére köteles.

A felek a szerződésben a műszaki-gazdasági tervezőmunka fokozatos szolgáltatásában is megállapodhatnak (fokozatos tervszolgáltatás).

A megrendelő a tervet csak a szerződésben meghatározott célra és esetben használhatja fel, nyilvánosságra nem hozhatja.

## 12. Tervezői művezetési szerződés

A tervezői művezetésbe tartozik a tervezéssel kapcsolatosan a kivitelezés során felmerülő szakkérdések megoldása, tervegyeztetések lefolytatása, továbbá az építészeti-műszaki terveknek megfelelő megvalósításban való közreműködés.

A jogszabályi háttér az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 33. § (4) bekezdése, amely kimondja, hogy: „A tervező – ha erre az építtetőtől megbízást kapott – tervezői művezetést végezhet. Ennek keretében közreműködik az építészeti-műszaki terveknek megfelelő maradéktalan megvalósítás érdekében, valamint

elősegíti a kivitelezés során a tervekkel kapcsolatban felmerült szakkérdések megoldását.”

A tervezői művezetési szerződés a Ptk.-ban nem önálló nevesített szerződés, de a szakmai gyakorlat ismeri és alkalmazza ezt a szerződéstípust. A szerződéskötés alakszerűségére jogszabály nincs.

A tervezői művezetésről keretszabályok rendelkeznek, amelyek tartalmára a szakmai gyakorlatban már kialakult és alkalmazott szerződések lehetnek irányadók.

A tervezői művezetési szerződésben a tervező arra vállal kötelezettséget, hogy az építési-szerelési és a technológiai szerelési munkának a terv szerinti kivitelezését a szerződésben meghatározott időszakonként figyelemmel kíséri, magyarázattal és tanácsadással segíti.



A tervezői művezető jogállása tanácsadó, utasítást nem adhat a vállalkozónak, a tervet sem módosíthatja, a tervdokumentáció hibáinak kijavítására sem jogosult, észrevételeit, a tervtől eltérő kivitelezés tényét azonban rögzítheti az építési naplóban.

A tervezői művezetési szerződés nem eredményköteles, nem vállalkozási típusú, hanem megbízási szerződéstípus, melynek végrehajtása során a megbízott gondos eljárásra köteles.

**! nem kell azonban mindenhez szerződés !**

**ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYT KÉRÜNK  
HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLYT KÉRÜNK  
KÁRT OKOZUNK A SZOMSZÉDNAK  
(MEGREPEDIT A HÁZIKÓJA)**

**KÖZBESZEREZGETÜNK.....**  
**KÖZBESZEREZGETÜNK.....**  
**KÖZBESZEREZGETÜNK.....**

**PÁLYÁZGATUNK.....**  
**PÁLYÁZGATUNK.....**  
**PÁLYÁZGATUNK.....**  
**PÁLYÁZGATUNK.....**

**éppen mikor, mire**

**munkára, támogatásra  
pénzre...**