

**Az építési beruházások műszaki átadás-
átvételi eljárása**

**Szakmai ajánlás az építési beruházások
műszaki átadás-átvételi eljárására**



**Magyar Mérnöki Kamara
Kiadványsorozata 95.**

Az építési beruházások műszaki átadás-átvételi eljárása

**Szakmai ajánlás az építési beruházások műszaki
átadás-átvételi eljárására**

**MMK FAP azonosító:
2022/113-ÉT**

Budapest, 2022. október

A sorozat szerkesztője:
WAGNER ERNŐ
a Magyar Mérnöki Kamara elnöke

Készült a Magyar Mérnöki Kamara Építési Tagozatának gondozásában, a 2022. évi Feladat Alapú Pályázatok pénzügyi keretéből.

A kiadvány a Magyar Mérnöki Kamara tulajdona. Másolása, teljes terjedelmében való közzététele csak a Kamara engedélyével lehetséges. Minden jog fenntartva.

Szerzők:
Marián Gábor
Zsigmondi András

Lektorálta:
Dr. Kocsis Julianna

Kiadó:
Magyar Mérnöki Kamara
1117 Budapest, Szerémi út 4.
info@mmk.hu, www.mmk.hu

TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés.....	6
2. A műszaki átadás-átvételi eljárásról általában.....	7
3. Műszaki átadás-átvételi eljárás kezdeményezése.....	8
3.1. A műszaki átadás-átvételi eljárások megkezdése	11
3.2. Átadást megelőző vizsgálatok (próbaüzem, üzempróba).....	12
4. A műszaki átadás-átvétel.....	15
4.1. Feladatok.....	15
4.2. Az eljárás menete.....	15
4.3. A résztvevők és a lehetséges résztvevők.....	19
4.4. A rendelkezésre álló idő.....	20
4.5. A rendeltetésszerű használat.....	22
4.6. A hiba és hiánylisták.....	23
4.7. Hibajavítás, hiánypótlás.....	24
4.8. Az e-napló szerepe.....	25
4.9. Az építető döntései.....	27
4.10. Az eljárás lezárása.....	28
4.11. A végső elszámolás, az ellenérték kifizetése.....	30
5. Vita esetén.....	31
6. Az átadási dokumentáció.....	33
6.1. Általánosan.....	33
6.2. Megvalósulási tervek.....	35
6.3. A használatbavételi engedélyezés kapcsolata.....	37
7. Az egyes szerződésekből fakadó egyedi vonások.....	40
7.1. A közbeszerzési törvény hatálya alá tartozó beruházások és a magánberuházások.....	40
7.2. A FIDIC szerződések.....	40
7.3. Az egyszerű bejelentés alá tartozó beruházások.....	42
7.4. Hatóságok, közreműködő szervezetek, kezelők, szolgáltatók szerepe.....	43
7.5. Infrastrukturális beruházások.....	45

8. Javaslatok.....	48
9. Irodalomjegyzék.....	53
10. JOGSZABÁLYTÁR.....	54
11. Mellékletek:.....	55

1. Bevezetés

A mérnökök (tervezők, szakértők, műszaki ellenőrök, beruházás-lebonyolítók, felelős műszaki vezetők, más szakemberek) munkája során fordul elő a létesítmények műszaki átadás-átvételi eljárásában való részvétel, vagy egyéb közreműködés. Ennek ellenére sokszor ezen műszaki szakemberek is részben eltérő álláspontot képviselnek a vonatkozó jogszabályok értelmezése, alkalmazása és az eljárások során megfogalmazott szakmai vélemények kapcsán, mely körülményt tovább árnyalhat az egyéb érintettek (műszaki szempontból laikus résztvevők, jogi képviselők, stb.) véleménye, megnyilvánulása. A műszaki átadás-átvételi eljárás témaköre emiatt szélesebb körű vizsgálatot igényel, így mindenképpen indokolt annak szakmai útmutatószerű feldolgozása.

A létesítmények műszaki átadás-átvételével kapcsolatos jogi szabályozás meglehetősen sokszínű, nem egyértelmű, holott akár társadalmi és szakmai igényként is megfogalmazható az egzaktitás követelménye. Egy műszaki átadás-átvétel körüli huzavona szélső esetben akár jelentős forráselvonással is járhat. Mindezek miatt fontos, hogy ez ügyben a jogalkalmazó szakemberek hallassák a hangjukat, próbálják elérni, hogy a szakemberek egységesebb álláspontot képviseljenek, amely egyúttal alapja lehet egy későbbi egységes jogi szabályozásnak is.

A kiadvány fő célja a műszaki átadás-átvételi eljárások egységes szemléletű lefolytathatósága, szakmai megalapozása, valamint mérnöki és egyben általános alkalmazásához minta, segédlet. Ennek során ez a szakmai ajánlás igyekszik a teljes projekt, vagyis az építési-szerelési munkák műszaki átadás-átvételi kérdéseire koncentrálni, viszont a szakági specifikus, speciális témákra csak irányelveket kíván megfogalmazni, (pl.: az építéstől elkülönülő technológiai szerelés, vagy használatba vételi eljárás részletesebb szakkérdései nem témája az anyagnak).

A folyamat résztvevői szeretnék, ha a műszaki átadás-átvételi eljárások tekintetben is egzakt körülmények között végezhetnék munkájukat, melynek eredményeként a megfelelő háttér alapvetően megkímélné a piaci szereplőket az indokolatlan vitáktól. Ezen igényünket szeretnénk megfogalmazni a műszaki átadás-átvétel körüli hasonló, a jogértelmezésnek túl nagy teret adó jelenlegi helyzettel szemben. A gyakorlati alkalmazhatóság és hasznosítás ereje pedig az eljárásokban érintettek számára közvetlenül mutatkozhat meg, hiszen egy projekt résztvevőinek valójában elemi érdeke az együttműködés, melynek természetesen minden tekintetben a produktum irányába kell mutatnia.

2. A műszaki átadás-átvételi eljárásról általában

Az átadás-átvétel napja nemcsak a kivitelező számára jelentős dátum, hanem az építtető számára is fontos időpont, hiszen az ő számára készül el a létesítmény.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény a vállalkozásokkal kapcsolatos fejezete első bekezdésében, a 6:238. §-ban rögzíti, hogy *„vállalkozási szerződés alapján a vállalkozó tevékenységgel elérhető eredmény (a továbbiakban: mű) megvalósítására, a megrendelő annak átvételére és a vállalkozói díj megfizetésére köteles.* Ez az általános megfogalmazás azt jelenti, hogy a vállalkozási szerződés alapján a kivitelezőnek teljesítenie kell, a megrendelőnek pedig - ha a teljesítés szerződésszerű volt - az elkészült építményt át kell vennie. A kivitelezési folyamat befejezésekor meg kell kezdeni az átadás-átvételi procedúrát. Az elkészült létesítmény műszaki átadás-átvételi eljárásának lényegét is szabályozza a Polgári Törvénykönyv, melynek az építési szerződésekről rendelkező fejezete a 6:247. § -ban így fogalmaz:

[A szolgáltatás átadás-átvétele]

(1) A vállalkozó a művet átadás-átvételi eljárás keretében köteles átadni, amelynek során a felek elvégzik az adott üzletágban szokásos azon vizsgálatokat, amelyek a teljesítés szerződésszerűségének megállapításához szükségesek.

(2) Határidőben teljesít a vállalkozó, ha az átadás-átvétel a szerződésben előírt teljesítési határidőn belül megkezdődik. Az átadás-átvétel időtartama harminc nap. Vállalkozások közötti szerződés, illetve szerződő hatóság által megrendelőként szerződő hatóságnak nem minősülő vállalkozással kötött szerződés esetén az átadás-átvétel időtartamára vonatkozó rendelkezéstől a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a vállalkozó hátrányára eltérő szerződési feltételt – mint tisztességtelen kikötést – a vállalkozó megtámadhatja.

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

(4) Ha a megrendelő az átadás-átvételi eljárást nem folytatja le, a teljesítés joghatásai a tényleges birtokbavétel alapján állnak be.

(5) Ha a szerződés teljesítéséhez a vállalkozó dolog tulajdonjogának átruházására köteles, a dolog a mű átadásával és az ellenérték megfizetésével kerül a megrendelő tulajdonába.

Ezen túlmenően meg kell említenünk, hogy a törvény 6:252. §-a kifejezetten a kivitelezési szerződéssel foglalkozik, amely szerint

(1) Kivitelezési szerződés alapján a kivitelező építési, szerelési munka elvégzésére és az előállított mű átadására, a megrendelő annak átvételére és díj fizetésére köteles.

A fenti törvényhelyek mellett sok egyéb jogszabály is foglalkozik az építés befejezésének ezzel a fontos szakaszával; emellett ebben a szakmai és iparági szokások is viszonylag időtállóan bizonyult gyakorlatot alakítottak ki.

Tekintsük kiindulási alapnak, hogy a megrendelő (építtető) és a vállalkozó között rendezett és tisztességes szerződéses kapcsolat van, amely - többek között - szabályozza a munkák befejezésének, azaz a szerződés teljesítésének határidejét is. Ehhez a teljesítési határidőhöz közeledve az építési vállalkozó a befejező munkafolyamatokra koncentrál, a próbaüzemek, üzempróbák sikeresen zajlanak, egy épület esetében például a végső takarítások vannak folyamatban, „kulcsos” őrzi az összes bejárati ajtó kulcsát és az utolsó simításokra nyitja csak ki a szak- és szerelőipari szakemberek előtt az ajtókat; mérnöki létesítmények, építmények esetében is a befejező munkálatok utolsó fázisában vagyunk - lényegében hamarosan elkészül az építmény, a szerződés teljesítése várhatóan rendben megtörténik.

3. Műszaki átadás-átvételi eljárás kezdeményezése

Különösen összetett, bonyolult létesítmény esetén - mindenképpen javasolt olyan belső, átadást megelőző helyszíni bejárás összehívása, ahol a generálkivitelező vagy fővállalkozó vezetésével az összes, a befejező munkákban érintett, illetve alvállalkozó, szolgáltató részvételével ellenőrzik a tényleges készültséget. Ennek a legcélszerűbb időpontja a tervezett átadás-átvételi időpontot megelőző egy hónap, hiszen akkor még van idő az esetleges elmaradásokat pótolni, illetve az ekkor megállapított hibák, hiányosságok rendbetételét utóellenőrzéssel kontrollálni. Érdemes ezt az „intern” eljárást minden résztvevőnek komolyan venni, arról ténymegállapító és határidős feladatokat szabó, belső használatú jegyzőkönyvet felvenni, majd szigorúan számon kérni annak teljesítését. Inkább ebben az időszakban kell a figyelmet és a kapacitásokat összpontosítani, mintsem a határidőcsúszás miatti kötbér fenyegetésében tenni ugyanezt. Amennyiben a kiviteli tervezés is az építési vállalkozó szerződés szerinti feladata volt, természetesen a kiviteli terveket készítő iroda munkatársai, szakági tervezői is vegyenek részt ebben az előzetes felülvizsgálatban; annál is inkább, mert valószínűleg akadnak még utólag tisztázandó csomópontok, részletmegoldások. Ez az előzetes bejárás, illetve annak utóellenőrzése során hozza meg a vállalkozó azt a

döntését, hogy a szerződéses határidő előtt¹ elküldi-e a készrejelentő² levelét a megrendelőnek, (lásd Épkiv rendelet):

32. § (1) Az építési beruházás építési tevékenységének befejezésekor műszaki átadás-átvételi eljárást kell lefolytatni. A műszaki átadási-átvételi eljárás résztvevőit a fővállalkozó kivitelező e-főnaplóban jelzett kezdeményezésére az építtető hívja össze. Az építtető az eljárás meghatározott időpontjának, az építési engedély számának és az építés helyszínének az e-főnaplóba történő bejegyzésével értesíti az illetékes építésfelügyeleti hatóságot, a fővállalkozó kivitelezőt és egyéb érdekelteket.

A fenti kezdeményezés maga a készrejelentés, ami egyfajta jognyilatkozat, amelyben a vállalkozó felelősséggel nyilatkozik a szerződésszerű teljesítés általa megjelölt időpontjára, illetve annak ellenőrizhetőségére vonatkozóan. Mindenképpen ajánlott a készrejelentést írásbeli formában: levélben és az építési naplóban is megtenni, egyúttal közölni a megrendelővel az átadás-átvétel megkért időpontját is. Ezen időpont meghatározása során

- egyrészt a vállalkozási szerződésben foglalt határidőből kell kiindulni (mindenképpen előzze meg vagy essen egybe az ott megjelölt időponttal),
- másrészt figyelemmel kell lenni a már hivatkozott Polgári Törvénykönyv-megfogalmazásra, miszerint a szerződésben rögzített határnapon megkezdett átadás-átvételi eljárás – sikeressége esetén – határidőben történő teljesítést jelent. Itt jegyezzük meg, hogy a szerződésben kikötött határidőnél korábbi teljesítést is szabályozza a Ptk, melynek 6:36. §-a így fogalmaz:

[Idő előtti teljesítés]

(1) A jogosult a teljesítési idő előtt felajánlott teljesítést köteles elfogadni, ha az lényeges jogi érdekét nem sérti, és a kötelezett az ezzel járó többletköltséget viseli.

(2) A teljesítési idő előtti teljesítés elfogadása nem érinti a másik fél szolgáltatása teljesítésének esedékességét.

A megrendelő és a vállalkozó közötti korrekt kapcsolat azt kívánja, hogy a vállalkozó a tervezett előteljesítése esetén kellő időben tájékoztassa erről a szándékáról a megrendelőt, hogy az arra fel tudjon készülni; gondoljuk meg, hogy egy váratlan és lényeges előteljesítés a megrendelőnek milyen gondokat okozhat: az üzemeltető személyzet munkába állítása, az átmeneti őrzés stb. terén. A szerződésben lehetővé tett

¹ A műszaki átadás-átvétel kezdeményezési időpontjára nincs jogszabályi előírás. Itt a szerződésben meghatározott és elvárt időt kell figyelembe venni. Amennyiben nincs ilyen, ajánlásként javasoljuk a minimum 15 napot alkalmazni.

² A „készrejelentés” fogalma nem rendelkezik jogszabályi definícióval, mégis az iparágban régóta fennálló szokások és gyakorlatnak megfelelően széleskörűen alkalmazott kifejezés, így – akár a Ptk. 6:63. §. (5) bekezdésére is figyelemmel – használatát továbbra is javasoljuk azzal a kiegészítéssel, hogy jelentése valójában az aktuális szabályozás (Épkiv.) szerinti kezdeményezés.

előteljesítés esetén is kellő időben jelezni kell az építtető felé a vállalkozó ezirányú szándékát, éppen az ezzel járó, komoly felelősséget és tennivalókat jelentő megrendelői kötelezettségekre való felkészülés miatt.

A készrejelentés tehát a vállalkozó megfogalmazásában tartalmazza, hogy a szerződésben foglalt munkák az általa megjelölt időpontra elkészülnek és kéri az eljárás összehívását, valamint annak lefolytatását (pontos hely és időmeghatározással), illetve kéri a megrendelő nyilatkozattételre jogosult képviselőjének részvételét az eljáráson. A megrendelő általában meghívja az általa a beruházás során közreműködésre megbízottakat: a tervezőt, a lebonyolítót, a műszaki ellenőrt, esetleg szakértőt; a vállalkozó meghívottjai: a teljesítésben kulcsszerepet játszó alvállalkozók képviselői, valamint - amennyiben a tervezés az ő feladatkörében volt - a tervező.

Javasolt, hogy a vállalkozó a műszaki átadás-átvételi eljárásra készülve készítse elő, tartalomjegyzékkel rendszerezze a következőket annak érdekében, hogy ha eljön a jogszabály szerinti dokumentáció átadás időpontja³ akkor az minél rövidebb idő alatt megvalósulhasson:

- a beépített anyagok, szerkezetek, berendezések szállítóinak megfelelőségi, minőségi bizonyítványai (abban az esetben is, ha azokat a beépítés időpontjában másolatként már átadta, például az építési napló mellékleteként),
- a külföldről származó anyagok, szerkezetek, berendezések hazai forgalomba hozatalának dokumentációját, minőségi tanúsítványait, alkalmazási engedélyeit (abban az esetben is, ha azokat a beépítés időpontjában másolatként már átadta, például az építési napló mellékleteként),
- a megvalósulási dokumentációt, amely tartalmazza a kivitelezés közben történt módosításokat is,
- a kivitelezés közben készített minőségi vizsgálatok (pl. beton próbakocka törési eredmények), mérések jegyzőkönyveit, bizonylatait,
- a beépített termékek, gépek, főbb mozgatható építményszerkezetek és berendezése kezelési, használati és karbantartási utasításainak gyűjteményét.
- jótállási dokumentumokat,
- teljes létesítményre vonatkozó kezelési, használati és karbantartási utasítás tervezetét,
- ezen belül a garanciális időszakra vonatkozó speciális szabályokat, a felek közötti információ adás gyakoriságát és információ adás sűrűségét, Épkip. értelmében neve: szervízkönyv
- hulladék nyilvántartó lapokat, kitöltve,

³ Ld. 191/2009. Korm. rendelet 33. §. (1) bekezdés

- az építési vagy létesítési engedélyben esetleg előírt dokumentumokat,
- a villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatokról készített minősítő iratok,
- a közüzemi mérőórák jótállási jegyét, hitelesítési jegyzőkönyveit,
- az építmény használatával összefüggő későbbi munkákhoz kapcsolódó biztonsági és egészségvédelmi tervet.

Ebben az előzetes egyeztetésben a megrendelő képviselőjében általában a Mérnök és/vagy műszaki ellenőr, illetve ellenőrök vesznek részt - az építető azon szakemberei, akik a legjobban ismerik az elkészült építményt és azt a folyamatot, amely során azt az építési vállalkozó (generálkivitelező, fővállalkozó és a közreműködők) létrehozták. Egyrészt ismételten felül kell vizsgálni, illetve rendszerezni kell a kivitelezés során keletkezett iratanyagok, dokumentációk, bizonylatok jelentős tömegét, másrészt a sikeres átadást követő időszak munkájához (az átvétel alatt álló építmény későbbi használatbavételi eljárásához, majd üzemeltetéséhez, vagy a további, például technológiai szerelő vállalkozók tevékenységéhez) kell az alapokat megteremteni.

3.1. A műszaki átadás-átvételi eljárások megkezdése

A Mérnök vagy műszaki ellenőr a törvényi szabályoknak legalább megfelelő sűrűséggel ellenőrzi a munkákat és folyamatosan meggyőződik arról, hogy a készrejelentés időpontjában lényegileg készen a van a szerződés szerinti teljesítés.

Az átadási dokumentációnak tartalmaznia kell (Épkiv.):

- a megvalósulási tervet, azaz az építmények ténylegesen megvalósult állapotának műszaki terveit, valamint az alábbi iratanyagokat magyar nyelven:
- karbantartási, kezelési utasításokat, üzemeltetési, használati előírásokat,
- építési naplók másolatait,
- a közreműködő alvállalkozók listáját a lényeges adatokkal,
- a minőségtanúsítási dokumentációt,
 - minőségtanúsítási jegyzőkönyveket,
 - mérési jegyzőkönyveket,
 - szükséges minőségvizsgálati jegyzőkönyveket,
 - nem szabványosított beépített anyagok műbizonylatait,

- tervezői és kivitelezői nyilatkozatokat,
- hídtörzskönyv kiegészítést,
- geodéziai bemérés adatait
- digitalizált formátumú dokumentációt

A műszaki átadás feltételei megállapítása során kérjük figyelembe venni „4. A műszaki átadás-átvétel pontban” felsoroltakat is.

Alapesetben az átadás-átviteli eljárásnak nem feltétele a tesztek, üzempróbák és próbaüzemel megtartása, feltéve, hogy ezek az eljárás alatt lefolytathatók és a fenti dokumentumok már rendelkezésre állnak. Bonyolultabb nagyobb projekt vagy jelentősebb technológiai berendezéseket tartalmazó munkáknál ez 30 nap alatt nem tartható, erre később térünk ki.

Ezért is fontos, hogy a műszaki átadás-átvétel feltételeit és dokumentumait előre tisztázzák a szerződő felek. Ez megtörténhet előre a szerződéses dokumentumokban, de ennek hiányában írásos jegyzőkönyvben, átadás-átvételi MMT-ben vagy akár egy próbaüzemi tervben is rendezhető annak érdekében, hogy ne a próbák során derüljenek ki tisztázatlan szerződéses feltételek vagy elvárások.

3.2. Átadást megelőző vizsgálatok (próbaüzem, üzempróba)

A készrejelentést követő napok természetesen elsősorban a befejező munkák komplettírozásával telnek, miközben folyamatban vannak a megrendelői (műszaki ellenőri) és vállalkozói egyeztetések egyrészt az említett dokumentációkról, másrészt az elkészült munkák, szerkezetek kipróbálásáról. A Ptk. már idézett 6:247. §-a többek között kimondja:

(1) A vállalkozó a művet átadás-átvételi eljárás keretében köteles átadni, amelynek során a felek elvégzik az adott üzletágban szokásos azon vizsgálatokat, amelyek a teljesítés szerződésszerűségének megállapításához szükségesek.

Ide tartozóan idézzük a Ptk 6:127 §-át is:

[A szolgáltatás megvizsgálásának kötelezettsége]

(1) A jogosult késedelem nélkül köteles meggyőződni arról, hogy a szolgáltatás minősége és mennyisége megfelelő-e.

(2) A dolog átvétele során nem kell vizsgálni azokat a tulajdonságokat, amelyeknek a minőségét tanúsítják, vagy amelyekre jótállás vonatkozik.

(3) A szolgáltatás minőségének és mennyiségének megvizsgálásával járó költségek a jogosultat terhelik.

A technológiai munkákat, komoly gépi berendezések telepítését általában nem az építési munkák körében, hanem a szerelési munkák szabályai és szerződéses feltételei között végzik a vállalkozók - ezek többnyire kívül esnek az építőipari felelős műszaki vezetők felelősségi körén; gondoljunk egy termelő üzem gyártástechnológiájára vagy egy erőmű, egy vízgazdálkodási létesítmény meghatározó gépi berendezéseire. Mindenképpen ide tartoznak azonban azok a munkák, amelyek az építmények - napjainkban egyre összetettebbé váló - épületgépészeti, épületvillamossági és egyéb szakági berendezéseivel függenek össze és az építmény rendeltetésszerű használatához tartoznak; ezek például hőtermelő, valamint a hűtő- és klímatechnikai berendezések, aggregátok, transzformátorok munkáihoz, illetve próbaüzeméhez kapcsolódnak.

Alapvetően a műszaki átadás-átvételi eljárás kezdeti időpontjára az épületgépészeti, épületvillamossági és egyéb szakági munkák is elkészültek, a korábban megfogalmazottak szerint a megrendelő és a vállalkozó megállapodott a műszaki átadás-átvételi eljáráshoz kapcsolódó próbaüzem időpontjáról és feltételeiről. Az időpontot illetően az a szakmai gyakorlat alakult ki, hogy ezzel érdemes és indokolt a hivatalos műszaki átadás-átvételi eljárás kezdetét megelőzni - éppen azért, mert általában igen bonyolult rendszerekről van szó és ezek próbaüzemre való képtelensége esetén remény sem lehet az átadás-átvételi eljárás sikerességére. Az üzempróbára és próbaüzemre való felkészülés mindenekelőtt azoknak a szakirányú vállalkozóknak, alvállalkozóknak a dolga, amelyek a munkát elvégezték, illetve befejezték - ám a koordinálásukat mindenképpen a generálkivitelező, fővállalkozó felelős műszaki vezetőinek kell elvégeznie.

A szerelések utolsó szakaszában a berendezések összehangolása, beszabályozása folyik. Ehhez sok esetben a végleges energia (pl. elektromos áram, megújuló energiaforrások, stb.) vételezésére, illetve a végleges közműhasználatok feltételeire (víz, csatorna) is szükség van - ezek biztosítása a végleges közműhasználati szerződések megkötésével, illetve a végleges mérők felszerelésével általában a megrendelő (építtető) hatáskörébe tartozik. Felhívjuk a figyelmet, hogy érdemes ezen megrendelői tennivalók határidejét a vállalkozói szerződésben rögzíteni, és azok teljesítését pontosan nyomon követni, hiszen igen időigényes és nemegyszer komoly fejlesztési hozzájárulások (azaz költségek) átutalásával járó folyamatról van szó, aminek késői megkezdése az átadás-átvételi procedúrát hátráltathatja. Ilyenkor

természetesen nem vállalkozói késedelemről van szó, ám a megakadt folyamat mindenkire nézve hátrányos következményekkel járhat.

Ebben az időszakban kell foglalkozni a megrendelő azon üzemeltetői létszámának betanításával, amely képzett szakemberek hiánya is az átadás-átvétel gátja lehet - hiszen lényegében nem lenne kinek átadni üzemeltetésre az elkészült rendszereket. Ennek a létszámnak a kiállítása is természetesen megrendelői feladat, ám az ebben való késlekedés elkerülése szintén közös érdek.

A betanításhoz szükség van az összes érintett berendezések, gépek gépkönyvére, kezelési és karbantartási utasítására, magyar nyelven. Ennek az elkészítése szakági tervezői feladat is lehet, esetenként a velük kötött tervezési szerződésnek kell ennek a szolgáltatásáról rendelkeznie. Érdemes ezt a kérdést is kellő időben rendezni (akár úgy, hogy a szakkivitelező vállalkozó, alvállalkozó készíteti el), hogy a befejező fázisban ennek a hiánya ne akadályozza a teljesítést.

A próbaüzem során sok olyan feladat is megoldandóvá válhat, amelyek ebben a szakaszban való elvégzését jogszabályok vagy a szakma általánosan bevett szabályai nem teszik egyértelművé; sokszor a használatbavételi eljárásban szabályozott tennivalókat érdemes ebben a fázisban elvégezni, néhány, oda tartozó szakhatósági eljárást „előre hozni”. Ennek megfelelően javasoljuk a műszaki átadás-átvételi eljáráshoz megismerni a használatbavételi eljárás előírásait. Gondoljunk például a kéményseprő szakvéleményére, műszaki biztonsági ügyekre, vagy általában a közműszolgáltatókra, akik közreműködnek a használatbavételi eljárásban. Ugyanakkor fontos hangsúlyozni, hogy nem célszerű a két eljárás egyszerre történő lefolytatása; nagyon sok probléma forrása lehet ennek a két procedúrának az összekeverése, hiszen csakis a sikeres átadás-átvételi eljárásra épülhet a használatbavételi eljárás, annak minden jogi következményével együtt.

Mielőtt a próbaüzem elkezdődik, a szakkivitelezőnek nyilatkoznia kell arról, hogy az elkészült munka alkalmas próbaüzem megkezdésére. Alkalmasság esetén a próbaüzemre meg kell hívni a megrendelőt és műszaki ellenőrt, a tervezőket és szükség szerint a szállítókat is. A próbaüzem megkezdésekor ún. próbaüzemi naplót kell nyitni és abban minden lényeges eseményt, pozitív és negatív észlelést, adott esetben a rendszerek leállítását, újraindítását, az elvégzett korrekciókat, stb. pontosan dokumentálni kell. A megfelelő dokumentálás nemcsak az építető felé fontos, hanem a szakkivitelező, adott esetben a szállító felé a szavatossági, garanciális ügyek kezelésében is döntő jelentőségű lehet.

A próbaüzem időszakában kell ellenőrizni a betelepített technológiai berendezések, gépek zajkibocsátási értékeit - praktikusán ez olyan mérés-sorozatot jelent, amelyet

erre auditált szervezetek végeznek el vonatkozó jogszabályok szerint. A gyakorlat azt mutatja, hogy az előírások tükrében szükség lehet bizonyos pótlólagos hangszigetelési, hangterelési, hangcsillapítási műszaki megoldások kivitelezésére is. A megfelelő mérési eredményeket a használatbavételi eljárás során az építésügyi hatóságnak át kell adni.

Célszerű, ha nemcsak a próba sikerében alapvetően érdekelt szakkivitelező, hanem a megrendelő is részt vesz az egész folyamatban (például a betanított személyzettel), a generálkivitelező, fővállalkozó természetes jelenléte mellett.

4. A műszaki átadás-átvétel

4.1. Feladatok

A műszaki átadás-átvételi eljárás során a résztvevők lényegében a következő kérdéseket vizsgálják:

- az elkészült épület, építmény alkalmas-e a rendeltetésszerű használatra?
- az átadásra felajánlott munkák, szerkezetek a rendelkezésre bocsátott és a megrendelő által elfogadott terveknek megfelelően készültek-e el?
- egyéb vonatkozásokban (például minőség, határidő) megfelel-e a teljesítés a vonatkozó szerződésben foglaltaknak?
- rendelkezésre állnak-e mindezek dokumentálásra a jogszabályokban, illetve a szerződésben meghatározott kellékek (például megfelelőségi, minőségi bizonyítványok, tanúsítványok, alkalmazási engedélyek, a sikeres próbaüzemek jegyzőkönyvei, a megvalósulási dokumentáció, stb.)?
- rendelkezésre állnak-e az átveendő épület, építmény szakszerű kezelésére, karbantartására vonatkozó szakszerű utasítások, illetve (amennyiben a szerződés tartalmazta ennek a követelményét) megtörtént-e az üzemeltető kezelőszemélyzetének szakszerű kioktatása?

4.2. Az eljárás menete

Az eljáráshoz szükséges körülményeket általában a vállalkozó teremti meg: megfelelő megközelítési és bejárési lehetőség, jegyzőkönyvezési, nyilatkozattételi lehetőség, a

bejáráson kialakuló munkacsoportokhoz szakirányú vezető (például építésvezetők, művezetők, munkahelyi mérnökök) biztosítása, stb.

Mindenképpen azt ajánljuk, hogy az eljárás időpontjában készüljön el a vonatkozó jegyzőkönyv; ennek minimális tartalma a következő (állandó rovatok) ⁴:

- keltezés,
- jelenléti ív,
- a megrendelő, a lebonyolító, a tervező és a kivitelező megnevezése, címe, képviselője,
- az építési szerződés főbb adatai: a szerződés kelte, az esetleges szerződésmódosítások kelte, a szerződésben szereplő vállalási díj, a munkák megkezdésének időpontja (szerződés szerint és ténylegesen), a munkák befejezésének időpontja (szerződés, illetve szerződésmódosítás szerint és ténylegesen),
- az átadás-átvétellel kapcsolatos adatok: az eljárás megkezdésének és befejezésének (lezárásának) időpontja, a hibajavítási, hiánypótlási határidő;
- az átadás-átvétellel kapcsolatos nyilatkozatok: a kivitelező, a tervező, a lebonyolító és a megrendelő nyilatkozatai,
- részletes nyilatkozatok: általában melléklet szerint az egyéb megjelentek nyilatkozatai, valamint az esetleges hibák, hiányosságok tételes és beárazott jegyzéke,
- a vállalkozó által átadott mellékletek, dokumentációk,
- egyéb jogszabály szerinti megállapítások, nyilatkozatok, mellékletek.

Hangsúlyozzuk, hogy az átadás-átvételi jegyzőkönyv fontossága a vállalkozási szerződés jelentőségével azonos - minden későbbi vita, probléma rendezésének a kiinduló pontja a jegyzőkönyv szövege. Az aláírók legteljesebb egyetértése mellett is érdemes arra készülni, hogy nincs kizárva: az építmény átadás-átvételét követő sokéves, esetleg évtizedes időszakban szakértők, ügyvédek fogják értelmezni az abban leírtakat. Ezt szem előtt tartva javasoljuk, hogy a résztvevők az általuk lényegesnek tartott valamennyi kérdésre térjenek ki, rögzítsék álláspontjukat. A vállalkozó, illetve a felelős műszaki vezető a nyilatkozatában mindenképpen fogalmazza meg, hogy

- az építési munkát a jogerős és végrehajtható építési engedélyeknek és a jóváhagyott építészeti-műszaki tervdokumentációnak, valamint a külön jogszabály szerint rendelkezésre álló kivitelezési (megvalósítási) terveknek megfelelően, az építési engedélyre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásával szakszerűen végezték;

⁴ 1. sz. melléklet: Műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyv minta

- ha az építési munkát a jogerős és végrehajtható építési engedélytől, valamint a jóváhagyott építészeti-műszaki tervdokumentációtól eltérően végezték, de az eltérés nem minősül építési engedélyhez kötött munkának, szükséges a felelős műszaki vezető eltérésre vonatkozó nyilatkozata⁵;
- az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas;
- a vonatkozó szerződésben foglalt tartalommal,
- határidőre elvégezte a munkákat,
- a szerződésben meghatározott próbaüzemet sikeresen és ellenőrzötten lefolytatta,
- ennek megfelelően az elkészült munkát a megrendelőnek átvételre felajánlja.

Ugyanakkor – optimális esetben - a megrendelőnek a fentiekkel összefüggésben nyilatkoznia kell, hogy

- az átadásra felajánlott munkát megvizsgálta és rendben találta, ennek alapján
- a szerződés szerinti teljesítést igazolja és
- a létesítményt (munkát) átveszi.

Javasoljuk, hogy a résztvevők az előzőekben megfogalmazott szöveg minta lényegéhez ragaszkodjanak. Az átadás-átvételi jegyzőkönyvben szerepeljen a műszaki vezetői nyilatkozat, a csatolt minta összhangban van a későbbi használatbavételi eljáráshoz szükséges, a jogszabályban meghatározott szöveggel is.

Az átadás-átvételi eljárás - megfelelő előkészítés után - kisebb létesítményeknél lezárható egy nap alatt; nagyobb építményeknél, összetett projekteknél ez a folyamat hosszabb időt vesz igénybe, nemegyszer több hétig is eltarthat. Ez esetben szükséges, hogy a megkezdés időpontjában nyissák meg a felek jegyzőkönyvet, amely tartalmazza az eljárás megindításának tényét és a folyamat tervezett lépéseinek forgatókönyvét, a teljesítés ellenőrzésének menetrendjét - majd azzal a megjegyzéssel fejeződik be, hogy felek a jegyzőkönyvet az átadás-átvétel tényleges befejezésének a napján zárják le; a jegyzőkönyv egyik példánya a megrendelőnél, a másik példánya pedig a vállalkozónál marad. A Ptk. már idézett megfogalmazása a 6:247. § (2) bekezdésében rögzíti, hogy *„határidőben teljesít a vállalkozó, ha az átadás-átvétel a szerződésben előírt teljesítési határidőn belül megkezdődik.”* Ez azt jelenti, hogy a hosszabb ellenőrzési időszak sikeres befejezésekor, akár 30 nappal a szerződéses időpont után is, határidőre teljesített a vállalkozó, ha az eljárás kezdőnapja legkésőbb a szerződésben rögzített teljesítési határidővel volt azonos.

A nagyobb létesítmények kivitelezése során a teljes létesítményre szerződést kötő generálkivitelező, fővállalkozó a munkákat alvállalkozók, szállítók, szolgáltatók,

⁵ 2. sz. melléklet: Nyilatkozat Minták

általában alvállalkozók jelentős körével valósítja meg; a velük való kapcsolatot az építmény egészének az átadás-átvételi eljárása szempontjából, a generálkivitelező, fővállalkozó elvárásai szerint említettük. A közreműködőkkel körültekintően megkötött szerződések szinkronban vannak a generálkivitelezőnek, fővállalkozónak az egész létesítményre megkötött szerződésével - általában munkanemi részekre bontva, egyedi szerződésenként tartalmazzák a komplett műszaki tartalmat és a feltételrendszerük az említett generálkivitelezői, fővállalkozói szerződésből következik. Ilyen módon a részek műszakilag teljesítendő feladatai, minőségi követelményei nem térhetnek el az egésztől - viszont jelentős lehet a differencia a határidő, az átadás-átvétel körülményeiben.

A részfeladatra szerződött közreműködők felelős műszaki vezetőjének feladatait a jogszabály meghatározza; az általa irányított részmunkák átadás-átvételi eljárásában való felelőssége a teljes építményre vonatkozó rendszerből következik. Ennek megfelelően át kell adnia a saját megrendelőjének, az egész építmény generálkivitelezőjének, fővállalkozójának a vonatkozó szerződésében meghatározott munkákat, az ott rögzített műszaki tartalommal és teljesített minőségi követelményekkel; nyilvánvalóan nem követelmény a teljes feladatra vonatkozó rendeltetésszerű használhatóság biztosítása.

- a saját megrendelője felé készre kell jelentenie az elkészült munkákat,
- ki kell tűznie az adott munkák átadás-átvételi eljárásának az időpontját, amit ajánlatos előzetesen egyeztetnie a megrendelőjével,
- elő kell készítenie mindazokat a jogszabályokban, illetve a szerződésben meghatározott kellékeket (például megfelelőségi, minőségi bizonyítványokat, tanúsítványokat, alkalmazási engedélyeket, a sikeres próbaüzemek jegyzőkönyveit, stb.), amelyek az általa kivitelezett munkarészre vonatkoznak
- az általa elkészített munkákra vonatkozó megvalósulási dokumentációt, illetve
- az átveendő szerkezetek, elkészült munkarészek szakszerű kezelésére, karbantartására vonatkozó utasításokat, valamint
- (amennyiben a szerződés tartalmazta ennek a követelményét) az üzemeltető kezelőszemélyzetének szakszerű kioktatásáról szóló jegyzőkönyveket.

Ezek alapján le kell folytatni a szóban forgó részmunkára, munkanemre vonatkozó átadás-átvételi eljárást, amelyet szabályos jegyzőkönyvvel kell zárni; az ebben minimálisan rögzítendő megállapítások értelemszerűen a következők:

- keltezés,
- jelenléti ív,

- a megrendelő és a kivitelező megnevezése, címe, képviselője; egyes speciális esetekben a tervező részvétele is indokolt lehet (például az alvállalkozó a munkájára vonatkozó kiviteli tervet saját hatáskörben készítette vagy készítette el),
- a közreműködői szerződés főbb adatai: a szerződés kelte, az esetleges szerződésmódosítások kelte, a szerződésben szereplő vállalási díj, a munkák megkezdésének időpontja (szerződés szerint és ténylegesen), a munkák befejezésének időpontja (szerződés, illetve szerződésmódosítás szerint és ténylegesen),
- az átadás-átvétellel kapcsolatos adatok: az eljárás megkezdésének és befejezésének (lezárásának) időpontja, a hibajavítási, hiánypótlási határidő;
- az átadás-átvétellel kapcsolatos nyilatkozatok: a kivitelező és a megrendelő nyilatkozatai,
- részletes nyilatkozatok: általában melléklet szerint az egyéb megjelentek nyilatkozatai, valamint az esetleges hibák, hiányosságok tételes és beárazott jegyzéke,
- a vállalkozó által átadott mellékletek, dokumentációk.

A közreműködők által teljesített részfeladatok jelentős köre bonyolult műszaki, munkaterületi, kooperációs rendszerbe ágyazódik be és sokszor lehetetlen a részenként történő komplett teljesítés - de facto általában egyszerre érnek véget például a belsőépítészeti asztalos, az épületgépészeti és az épületvillamossági szerelési, a rendszerint több, szakmaspecifikus alvállalkozó által teljesített belső szakipari munkák. Ezért a megrendelő generálkivitelező, fővállalkozó ilyen esetben általában a komplett átadás-átvételi eljárás sikeréhez köti ezen alvállalkozói teljesítések lezárását is.

Hangsúlyozzuk, hogy a generálkivitelező, fővállalkozó és a közreműködő, alvállalkozó közötti gondosan megkötött szerződésnek tartalmaznia kell az átadás-átvételi eljárás szabályozását is; az erre vonatkozó megállapodások betartása - különösen az átadás-átvétel sokféle feszültséggel terhelt időszakában - mindkét fél érdeke és sokszor a további, más munkákon való jó együttműködésük feltétele.

4.3. A résztvevők és a lehetséges résztvevők

Az eljáráson a legalább megrendelő és a vállalkozó erre felhatalmazott képviselői, a műszaki ellenőrök, valamint esetenként a tervezők vesznek részt; emellett a megrendelő által meghívott egyéb szervezetek is részt vehetnek (ezek körét mindenképpen javasoljuk előzetes egyetértésben meghatározni): a lebonyolító

(beruházáslebonyolító, „a mérnök” ill. műszaki ellenőr), egyes meghatározó szakkivitelezők, egyes szakhatóságok, stb. Ezzel együtt lehetnek egy elkészült építménynek olyan speciális jellemzői, amelyek bizonyos szakhatóságok közreműködését indokolják már az átadás-átvétel során, hiszen nélkülük például nem állapítható meg az átadásra felajánlott építmény rendeltetésszerű használatra való alkalmassága.

Ugyanakkor érdemes odafigyelni arra is, hogy napjainkban az e-mailben küldött meghívások miatt egyre inkább elkezdett elterjedni, hogy jelentős számú meghívó megy ki a műszaki átadásra, alapos megfontolást nélkülözve. Így a tömeges – néha fölösleges számú – meghívások nem segítik, hanem éppen akadályozzák az eljárás sikerességét.

Figyelemmel kell lenni az Épkiv. vonatkozó szabályozására, mely szerint:

*32. § (1) Az építési beruházás építési tevékenységének befejezésekor műszaki átadás-átvételi eljárást kell lefolytatni. A **műszaki átadási-átvételi eljárás résztvevőit** a fővállalkozó kivitelező e-főnaplóban jelzett kezdeményezésére **az építtető hívja össze**. Az építtető az eljárás meghatározott időpontjának, az építési engedély számának és az építés helyszínének az e-főnaplóba történő bejegyzésével **értesíti az illetékes építésfelügyeleti hatóságot, a fővállalkozó kivitelezőt és egyéb érdekelteket**.*

A műszaki átadás-átvételi eljárás alapvető célja annak ellenőrzése, hogy az építési tevékenység megvalósult-e és megfelel-e az elvárásoknak. Az eljárás résztvevőinek összehívása jogszabály szerint megrendelői kompetencia, azonban figyelemmel kell lenni az „érdekelt” fordulatra is. Álláspontunk szerint egy műszaki átadás-átvétel során érdekelt csak olyan személy vagy szervezet lehet, aki, vagy amely az előkészítésben, engedélyezésben, vagy megvalósításban valamilyen módon részt vett, azzal kapcsolatban előzetesen, vagy közben elvárásokat, észrevételeket fogalmazott meg és álláspontját előzőleg megismerhetővé tette. A beruházást nem ismerő, a megvalósítás helyszínén soha nem járt személyek, szervezetek műszaki átadás-átvétel során való folyamatba léptetése meggyőződésünk szerint aggályos és kerülendő magatartás bármely résztvevő részéről.

4.4. A rendelkezésre álló idő

A Kbt. szerint:

- 2. §. (8) A közbeszerzési eljárás alapján megkötött szerződésekre **az e törvényben foglalt eltérésekkel** a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Ptk. 6:247. § (2) bekezdése szerint:

„Az átadás-átvétel időtartama harminc nap. Vállalkozások közötti szerződés, illetve szerződő hatóság által megrendelőként szerződő hatóságnak nem minősülő vállalkozással kötött szerződés esetén az átadás-átvétel időtartamára vonatkozó rendelkezéstől a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a vállalkozó hátrányára eltérő szerződési feltételt - mint tisztességtelen kikötést - a vállalkozó megtámadhatja.”

A harminc napos átadási eljárás az európai uniós jogharmonizáció révén került a törvénybe, a vállalkozó védelmében került a szabályozásába azért, hogy ne lehessen indokolatlanul elhúzni az átvétel idejét és ezzel párhuzamosan a járandóság kiegyenlítését. Mindez azonban nem zárja ki, hogy ez idő alatt a vállalkozó bizonyos munkamozzanatokat elvégezzen az eljárásra rendelkezésre álló idő alatt.

Továbbá a Ptk. 8:1. § (1) bekezdés szerint:

(1) E törvény alkalmazásában

(...)

7. szerződő hatóság: a közbeszerzésekről szóló törvény szerinti ajánlatkérő, akkor is, ha közbeszerzési eljárás lefolytatására nem köteles.

Következésképpen a 30 napos maximális határidő minden vállalkozási szerződésre érvényes, és ettől közbeszerzési eljárások esetén csak abban az esetben lehet közös megegyezéssel az átadás-átvételi eljárás folyamatában eltérni, ha az rövidebb idő alatt lezárható.

Abban az esetben, ha a gépészeti, elektromos, informatikai stb. szakipari feladatokat, beleértve komoly gépi berendezések telepítését nem az építési munkák körében, hanem a szerelési munkák szabályai és szerződéses feltételei között végzik a vállalkozók, úgy ezek kívül esnek az építőipari felelős műszaki vezetők felelősségi körén. Mindenképpen ide tartoznak azonban azok a munkák, amelyek az épületek - napjainkban egyre összetettebbé váló - épületgépészeti és épületvillamossági és egyéb szakági berendezéseivel függenek össze és a mű rendeltetésszerű használatához tartoznak.

Nyilvánvaló, hogy a rendeltetésszerű használat megállapításához e berendezések működő képességéről és megfelelőségéről meg kell győződni és ha ezek a tesztek és vizsgálatok 30 napnál több időt igényelnek, akkor ezeket a műszaki-átadás-átvételi eljárás előtt meg kell kezdeni. Egyes szerződéses rendszerek egyértelműen rögzítik az átadást megelőző vizsgálatokat és megkülönböztetik azokat az átadást követő próbaüzemeltetéstől vagy beszabályozástól.

4.5. A rendeltetésszerű használat

A Ptk. 6:247. § [A szolgáltatás átadás-átvétele] értelmében

- *„(3) Nem tagadható meg az átvétel a mű olyan hibája miatt, amely, illetve amelynek kijavítása vagy pótlása nem akadályozza a rendeltetésszerű használatot.”*

A jogszabály egyidejűleg két feltételt szab az átvételre: a rendeltetésszerű használhatóságot és a hibák javíthatóságát. Néha vitatható kérdés, mi a rendeltetésszerű használat. Sokszor nehezen értelmezhető szituációk alakulnak ki, annak ellenére, hogy a kifejezést jog rendszeresen használja, mégis a rendeltetésszerű használat sok esetben nem jogi, hanem szakkérdés és a döntéskor meg kell felelni a jóhiszeműség és tisztesség elvében foglalt követelményeknek.

Előfordul, hogy bizonyos munkarészeket a megrendelő saját maga, vagy más vállalkozóval kíván elvégezni, így a teljes építményre értelmezett rendeltetésszerű használat nem egy konkrét vállalkozási szerződés kapcsán valósul meg, viszont a szerződés tárgyát képező munkák a saját kontextusukban az elvárt rendeltetésüknek megfelelően vizsgálhatók, átadhatók-átvehetők. Ilyen eset lehet az egymásra épülő, egymást követő szerződések sorozata, amikor az egyik szerződéshez kapcsolódó teljesítés például a továbbépítésre alkalmas állapotot jelenti egy másik, következő szerződés számára, így a rendeltetésszerű használhatóság nem a teljes műre, hanem csak az önálló működésre alkalmas alrendszerekre vizsgálható.

A rendeltetésszerű használat így nem abszolút fogalom, az csak a vállalkozási szerződésben megfogalmazott elvárt műszaki tartalom, és a megvalósítandó projekt célja és a létesítmény leírt funkciója, valamint az ajánlatkérési dokumentáció alapján határozható meg.

A hibák javíthatóságára vonatkozó másik feltétel további elemzést igényel figyelemmel arra, hogy valójában nem a teljes rendeltetésszerű használatra való alkalmasságról szól, hanem arról, hogy a maga a javítás, vagy pótlás nem akadályozhatja a rendeltetésszerű használatot. Példákkal is szemlélítve: ide tartozhat épület esetén a nyílászárók finombeállítása, vagy szennyvízcsatorna építés esetén az aknafedlapok szintre emelése, de nagy valószínűséggel nem tartozhat ide a közlekedők

burkolatcseréje, vagy „kontrás” (ellenesésű) csatornaszakaszok feltárásos átépítése, lejtéskorrekciója.

4.6. A hiba és hiánylisták

Ezek a listák közös munka eredményeként jönnek létre; esetleges vita esetén a tények döntenek – vagyis mi szerepelt a tervdokumentációban, milyen munkát rendeltek el később, hogyan fogalmaz az építési napló stb. A hiány- és hibalistákat a rendszerint a szerződés mellékletét képező költségvetés vagy vállalkozói árajánlat szerinti tételek (egység)áraival be kell árazni és ezek összegeként megállapítható a hiányzó és a hibás teljesítések ára. Törekedni kell a minél pontosabb számításra, de nyilvánvalóan egész pontos eredményt (elsősorban tételmélységű árajánlat hiányában) nem lehet mindig elérni, ilyenkor értékbecslést is lehet alkalmazni, amely a reális, tisztességes utánpótlási ár becslésén alapulhat.

Kérdés, hogy a vonatkozó szerződés a teljesítéssel kapcsolatban milyen megkötést tesz: sajnos gyakran találkozhatunk azzal a műszakilag életszerűtlen, jogi gyakorlattal, mely szerint a szerződés része a hiba- és hiánymentes átadás kikötése, mint a teljesítési feltétel. A gyakorlatban nehezen képzelhető el hibamentes építmény, ezért az említett szerződéses feltétel teljesülése vizsgálatokor a megrendelő és a vállalkozó általában azt ellenőrzi, hogy ténylegesen hiánymentes-e az átadásra felajánlott építmény; a hibák esetében a minimálisra törekvés mellett a Ptk. 6:247. § (3) bekezdését kell alkalmazni, miszerint *„nem tagadható meg az átvétel a mű olyan hibája miatt, amelynek kijavítása vagy pótlása nem akadályozza a rendeltetésszerű használatot.”*

Gyakorlatilag az átadás-átvételi eljárás során csaknem mindig készülnek jegyzékek a hibás (és esetenként) hiányzó teljesítések kapcsán. Amennyiben ennek nagyságrendje jelentéktelen, illetve ezek szempontjából valóban alkalmas a rendeltetésszerű használatra az elkészült építmény, ehhez a listához az átadás-átvételi jegyzőkönyvben kijavítási határidőt rendelnek, általában a megrendelő igényeihez igazodva. A hibák, hiányok pénzben kifejezett összegét a megrendelő a végső kifizetéskor visszatarthatja. Ez az ilyen módon ki nem fizetett pénz természetesen megilleti a vállalkozót a hibák kijavítását követően.

Álláspontunk szerint a „hiba és hiánymentesség” előírása lényegében tisztességtelen szerződéses feltétel, mint például az alábbi unfair szerződéses idézet:

„A Ptk. 6:247. § (3) bekezdéstől eltérően Megrendelő megtagadhatja az átvételt olyan kevésbé jelentős hiány vagy hiba miatt is, amely a létesítmény rendeltetésszerű használatát nem akadályozza.”⁶

Egy építkezés befejezésekor mindig lehet találni olyan apró hibát – a hosszú kivitelezési idő és a számtalan együttműködő szakma miatt –, ami miatt nincs hibamentesség. Mindig lehet találni olyan apró kifogást, ami jogos és indokolt, de a mű működését nem zavarja, nem akadályozza. Az ilyen kikötést számtalan per tanulsága szerint a rosszhiszemű megrendelők a gyakorlatban a végszámla lecsökkentésére használják, ami a joggal való visszaélésre ad lehetőséget, ezért tisztességtelen szerződéses feltételnek minősíthető.

4.7. Hibajavítás, hiánypótlás

Előfordulhat, hogy például egy nagy kiterjedésű és elvileg szakaszosan is használható létesítmény egy része teljesen elkészül a megadott teljesítési határra, másik része pedig nem. Jogosan merül fel a kérdés: átadható-e az elkészült rész? Abban az esetben igen, ha a szerződésben a felek megállapodtak a szolgáltatás oszthatóságában – erről így fogalmaz a Polgári Törvénykönyv:

*6:135. § [Teljesítés osztható szolgáltatás esetén]
Osztható szolgáltatás esetén a jogosult részteljesítést is köteles elfogadni.*

Ennek megfelelően tudnunk kell: csak akkor van helye szakaszos, megosztott átadás-átvételnek, ha arról a vonatkozó szerződés is rendelkezik; vagy a megrendelő birtokba veszi a munkarészt, de az átadás-átvétel időpontjában erről megállapodni általában már nincs mód.

A Ptk a 6:157. § (1) bekezdése szerint

„a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatás a teljesítés időpontjában nem felel meg a szerződésben vagy jogszabályban megállapított minőségi követelményeknek.”

Ugyanitt a 6:159. § így szól:

[Kellékszavatossági jogok]

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

*(2) Kellékszavatossági igénye alapján a jogosult választása szerint
a) kijavítást vagy kicserélést igényelhet, ... vagy*

⁶ Szó szerinti idézet több vállalkozási szerződésből

b) az ellenszolgáltatás arányos leszállítását igényelheti, – a (2a) bekezdés szerinti kivétellel – a hibát a kötelezett költségére maga kijavíthatja vagy mással kijavíttathatja, vagy a szerződéstől elállhat, ha a kötelezett a kijavítást vagy a kicserélést nem vállalta ...

(3) Jelentéktelen hiba miatt elállásnak nincs helye.

Erre a törvényhelyre való hivatkozással a megrendelő dönthet úgy is, hogy bizonyos, a hiba- és hiányjegyzékben szereplő munkák kijavítását, pótlását nem kéri, hanem azok ellenértékét a vállalkozó árendedmény formájában rendezze ami a két fél döntésén múlik: Fontos, hogy az ebben esetleg érintett alvállalkozóval is rendezze a generálkivitelező, fővállalkozó a kérdést, illetve ezt is megfelelően dokumentálni kell: milyen szerkezetekre milyen értékcsökkenésben, árendedményben állapodtak meg a felek, hiszen ez - a megállapodás vonatkozásában - a későbbi szavatossági igényről való megrendelői lemondást is jelenti. Mindezzel együtt tudjuk, hogy ezekben a hibajavítási, hiánypótlási esetekben a hazai építőipari gyakorlatban a kijavítás, illetve pótlás az általános és mindenki számára elfogadott megoldás.

4.8. Az e-napló szerepe

Néhány – jellemzően kisebb méretű beruházásra vonatkozó - kivételt leszámítva a kivitelezési tevékenységgel kapcsolatban építési naplót kell vezetni. A jelenleg hatályos szabályozás szerint ennek lehetséges módja az elektronikus építési napló.

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló Épkiv. rendelet vonatkozó előírásait megvizsgálva:

*24. § (1) A 22. § (1) és (1a) bekezdése szerinti építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről - a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendeletben meghatározott kivétellel - **építési naplót kell vezetni.***

(2) Az építési napló az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésétől annak befejezéséig vezetett, hatósági és bírósági eljárásban felhasználható dokumentáció, amely időrendben tartalmazza a szerződés tárgya szerinti építőipari kivitelezési tevékenység, illetve az építési-szerelési munkák adatait, továbbá a munka menetére, megfelelőségére és dokumentumaira (pl. tervrajzi kiegészítések) vonatkozó vagy az elszámoláshoz szükséges jelentős tényeket.

*(3) Az építőipari kivitelezési folyamat résztvevői az előírt **építésnapló-vezetési, -ellenőrzési és -bejegyzési kötelezettségüket** az építési beruházáshoz rendelt, - a (4) és (5) bekezdés kivételével - az építésügyi szabályozásért és*

*építéshatósági ügyekért felelős miniszter által működtetett **internetes alapú e-építési napló alkalmazás segítségével kötelesek teljesíteni.***

*32. § (1) Az építési beruházás építési tevékenységének befejezésekor műszaki átadás-átvételi eljárást kell lefolytatni. **A műszaki átadási-átvételi eljárás résztvevőit a fővállalkozó kivitelező e-főnaplóban jelzett kezdeményezésére az építtető hívja össze.** Az építtető az eljárás meghatározott időpontjának, az építési engedély számának és az építés helyszínének az e-főnaplóba történő bejegyzésével értesíti az illetékes építésfelügyeleti hatóságot, a fővállalkozó kivitelezőt és egyéb érdekeltet.*

(...)

*(4) **A műszaki átadás-átvételi eljárásról elektronikus jegyzőkönyvet (a továbbiakban: e-jegyzőkönyvet) kell készíteni és azt az e-főnaplóhoz mellékelteként csatolni.***

A műszaki átadás-átvételi eljárás a kivitelezési tevékenység egyik legnagyobb figyelmet igénylő szakasza, továbbá a tervezési tevékenység után jellemzően a második helyen áll a dokumentálási és vizsgálati eljárások mennyiségének „rangsorában”, így kiemelten hangsúlyozzuk az eljárás elektronikus építési naplóval kapcsolatos, jogszabály szerinti *„hatósági és bírósági eljárásban felhasználható”* és *„az elszámoláshoz szükséges jelentős tények”* jellegét.

Az elektronikus építési napló szerepe a műszaki átadás-átvételi eljárás szempontjából is jelentős, itt kerülnek rögzítésre a kezdeményezéssel, összehívással, magával az eljárással kapcsolatos megállapítások, vélemények, jegyzékek, listák, jegyzőkönyvek és legfőképpen annak lezárásának körülményei és eredménye. Figyelemmel kell lenni ugyanakkor arra is, hogy az e-jegyzőkönyvek - és a teljesítésigazolási napló többi eleme is - valójában papír alapon elkészített, aláírt, szkennelt dokumentumok feltöltésével jöhetnek létre, azaz melléklet csatolást jelentenek. A jogszabály szerint az e-jegyzőkönyv az esetleges jogvita esetén jelentős tényeket tartalmazza, többek között pl. az eljárás kezdetének és befejezésének időpontját. Ebből következik az is, hogy a dokumentálás folyamatosan, „hagyományos” módon történik, majd ezt követően kerülnek feltöltésre az egyes dokumentumok az e-napló megfelelő helyére utólag.

Fentiek alapján az elektronikus építési napló használatának műszaki átadás-átvételi eljárással kapcsolatos mellőzése nem minősülhet jogvesztő körülménynek, viszont mindenképpen odafigyelést igényel az esetleges szabálytalan naplóvezetés következményeinek elkerülése érdekében.

Meg kell említeni azt a kialakult gyakorlatot, mely szerint a beruházások jelentős részénél a műszaki átadás-átvételi eljárás fővállalkozó kivitelező részéről történő kezdeményezése nem az elektronikus építési napló felületén, hanem egyéb, a szerződésekben általában meghatározott és elfogadott kommunikációs csatornán (pl. e-mail, postai út, stb.) keresztül történik. Az eljárás kezdeményezésének és az ebből egyenesen következő, kötelező megkezdésének nagy jelentősége van, hiszen már csak egy határidőben való teljesítés körül kialakuló esetleges vita során is ez lehet az első vizsgált szempont (ld. Ptk. 6:247. § (2): „*Határidőben teljesít a vállalkozó, ha az átadás-átvétel a szerződésben előírt teljesítési határidőn belül megkezdődik.*”).

A fentiek alapján mindenképpen javasoljuk a műszaki átadás-átvételi eljárás menetében legalább annak kezdeményezését valós időben megjeleníteni az elektronikus építési naplóban is.

4.9. Az építtető döntései

A műszaki átadás-átvételi eljárás részletes szabályait, annak menetét az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló Épkiv. rendelet tartalmazza és részletezi, melyben az átadás-átvétellel kapcsolatban több helyen is megjelenik az építtető döntési lehetősége, egyben kötelezettsége, melyek:

32. §.

(5) Az e-jegyzőkönyv tartalmazza mindazokat a tényeket, amelyek jogvita esetén jelentősek lehetnek, így különösen

(...)

h) az építtető döntését arról, hogy átveszi-e az építményt,

i) az építtető döntését arról, hogy igényt tart-e a hibák kijavítására vagy árendeményt kér, valamint

j) a résztvevők részéről a jegyzőkönyv jóváhagyását.

(...)

(6) Ha az építtető a hibák, hiányok, hiányosságok kijavítását kéri, az e-jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a kijavítás határidejét, valamint a kijavításért és az átvételért felelős személy megnevezését. Ha hiánypótlási elektronikus jegyzőkönyv vagy elektronikus hibajegyzék, elektronikus hiányjegyzék is készült, akkor azt is az e-főnaplóhoz melléletként kell csatolni.

Az eljárások során az építtető vizsgálati kötelezettsége fennáll és kötelező megvizsgálnia az átadásra felkínált művet.

A vizsgálatok során az első döntési helyzete az átvétel kapcsán jelenik meg. Megállapíthatjuk, hogy ha az elkészült mű hibátlan, vagy csak és kizárólag olyan hibákkal rendelkezik, melyek kijavítása, pótlása nem akadályozza a rendeltetésszerű használatot akkor köteles azt átvenni (Ptk. 6:247 §. (2)). Rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák esetén azonban egy átvételre vonatkozó döntése könnyebben kezelhető, ha már a vizsgálat idején látható, hogy a hibák kijavítása akadályozza ugyan a rendeltetésszerű használatot, de az eljárásra rendelkezésre álló idő alatt az biztonsággal javítható. Különösen így van ez a közbeszerzési törvény hatálya alá tartozó beruházásnál. Ellenkező esetben a mű nem vehető át.

Következő döntése abban az esetben releváns, ha vannak fennálló hibák, hiányosságok. Itt kell eldöntenie, hogy vagy igényt tart a hibák kijavítására, vagy árengedményt kér. Az utóbbi döntési lehetőség választása nagy körültekintést igényel, ugyanis közbeszerzési eljárások során a szerződésmódosításra vonatkozó szigorú szabályok (Kbt. 141. §.) és a közpénzekkel való felelős gazdálkodás elvének érvényesítésére vonatkozó szabályok miatt ez a lehetőség nehezen kezelhető jogszerűen.

Ha építtető a hibák kijavítását kéri, akkor minden résztvevőtől elvárható az a törekvés, hogy a javítás és a megismételt vizsgálat lehetőség szerint beleférjen az átadás-átvételi eljárásra rendelkezésre álló időbe. Ez már csak a szerződő felek elvárt együttműködési kötelezettségéből is következik. Azonban, ha a hibák nincsenek hatással a rendeltetésszerű használatra, akkor ez a javítás akár a műszaki átadás-átvételi eljárás lezárását követően is megtörténhet. Különösen gyakran fordul ez elő az autópályák esetében.

Az előzőekben részletezett, jogszabályban rögzített mechanizmus hibajavítás esetén ismétlődhet, akár többször is, mely eredményeként optimális esetben a Felek eljutnak a szerződésben rögzített műszaki tartalom elvárt színvonalú megvalósulásához és a műszaki átadás-átvételi eljárást lezárják. Amennyiben ez valamilyen okból nem, vagy a rendelkezésre álló időt meghaladóan következik be akkor annak jogkövetkezményeit viselni kell, azonban ez a téma nem része, hanem következménye lehet a műszaki átadás-átvételi eljárásnak, így ezzel szakmai ajánlásunk külön nem foglalkozik.

4.10. Az eljárás lezárása

Egy műszaki átadás-átvételi eljárás lezárása alapvetően négyféle módon történhet:

- Eredményesen és a rendelkezésre álló időn belül. Ebben az esetben a mű a szerződésben és jogszabályokban foglaltaknak megfelelően elkészült, az építtető azt átvette, a vállalkozó pedig határidőben teljesített.

- Eredményesen, de a rendelkezésre álló időn túl. Ez az eset egy korábban eredménytelen műszaki átadás után befejezett megvalósítást követően megismételt eljárás kapcsán képzelhető csak el. Ekkor a mű elkészült, az építtető átvette, de a vállalkozó nem teljesített határidőben. További jogi és műszaki vizsgálatok szükségesek a jogkövetkezmények kapcsán (kötér kérdése, szerződésszegés és annak következményeinek vizsgálata stb.). Megjegyezzük, hogy a kötbérfizetési kötelezettség alól való esetleges mentesülésnek ez már egy kényes és gyakran elkésett szakasza (valójában egy ilyen esetben való mentesülés csak az átadás-átvétel, valamint a hibajavítás során bekövetkező problémákra vonatkozhat). A gyakorlatban természetesen előfordulnak olyan esetek, amikor egy korábban, még a megvalósítás idején előállt probléma hatását a szerződő felek nem kezelik, majd egy elhúzódozó átadás-átvétel során próbálnak meg ezzel érvelni. Javasoljuk, hogy éppen az ilyen kényes helyzetek elkerülése érdekében a szerződő felek kezeljék megfelelően a korábbi határidővel kapcsolatos problémáikat annak érdekében is, hogy a műszaki átadás-átvételi eljárás arról szólhasson amire való, azaz a vizsgálatról, javításról, az átadásról és az átvételről. Itt kell felhívni a figyelmet, hogy a gyakorlatban sokszor fennáll a Ptk. 6:150.§⁷ -ában rögzített közbenső szerződésszegés esete, amikor a vállalkozó részlegesen vagy teljes mértékben mentesül a késedelmes teljesítés következményei alól.
- Eredménytelenül és a rendelkezésre álló időn belül. A műszaki átadás-átvételi eljárási elsődleges célja a vizsgálat és a rendelkezésre álló idő is alapvetően erre való, nem pedig arra, hogy a megvalósítás teljes intenzitással további 30 napig folyhasson. Ez az időszak nem a teljesítési idő kiterjesztett szakasza, hanem a vizsgálat és hibajavítás időszaka. Ennek nyomán, ha a résztvevők megállapítják, hogy a mű nem készült el és esély sincs (ennek előzetes megállapítása esetenként nagy körütekintést igénylő műszaki szakfeladat) a rendelkezésre álló idő alatt „kijavítani”, úgy az eljárást eredménytelenül kell lezárni, a további döntéseket meghozni, a következményeket vizsgálni és viselni.
- Eredménytelenül és a rendelkezésre álló időn túl. Ez esetben a szerződésszegés, a késedelem jogkövetkezményei, a hibás teljesítés lehetősége nagy valószínűséggel felmerül és a továbbiakban kifejezetten jogi vizsgálatot igényel a műszaki átadás-átvételi eljárások témakörén kívülálló és túlmutató módon.

⁷ 6:150. § [Közbenső szerződésszegés] (1) A fél szerződésszegést követ el, ha elmulasztja megtenni azokat az intézkedéseket vagy nyilatkozatokat, amelyek szükségesek ahhoz, hogy a másik fél a szerződésből eredő kötelezettségeit megfelelően teljesíthesse. (2) Az egyik felet terhelő intézkedés vagy nyilatkozat elmulasztása kizárja a másik fél olyan kötelezettségének megszegését, amelynek teljesítését az intézkedés vagy nyilatkozat elmulasztása megakadályozza.

Épkiv. rendelet értelmében:

32. § (4) A jegyzőkönyv tartalmazza mindazokat a tényeket, amelyekre jogvita esetén jelentősek lehetnek, így különösen

a) az eljárás kezdetének és befejezésének időpontját,

b) a műszaki átadás-átvételi eljárásban résztvevők nevét, megnevezését, részvételi minőségét,

c) az építtető által érvényesíteni kívánt szavatossági igényeket,

d) az építtető észrevételeit,

e) a műszaki átadás-átvételi eljárás során felfedezett mennyiségi és minőségi hibákat, hiányokat, hiányosságok megnevezését (jelentősebb tételszám esetén - az átadás-átvételi jegyzőkönyv mellékletét képező - külön hiánypótlási jegyzőkönyv vagy hibajegyzék, hiányjegyzék is készíthető),

f) a hibás munkarészekre eső költségvetési összegeket,

g) a jogszabályban előírt nyilatkozatokat,

h) az építtető döntését arról, hogy átveszi-e az építményt,

i) az építtető döntését arról, hogy igényt tart-e a hibák kijavítására vagy árendedményt kér, és

j) a résztvevők aláírását.

4.11. A végső elszámolás, az ellenérték kifizetése

Az eredményes műszaki átadás-átvételi eljárás lezárása a szerződés teljesítésének a megrendelői elismerését jelenti - ezzel összefüggésben nincs tovább szükség azokra a megrendelőt szolgáló biztosítékokra, amelyek a vállalkozó szerződésszerű teljesítését szolgálták; ugyanakkor megnyílik egy új szakasz, a jótállási, szavatossági időszak. Értelemszerűen ezekkel a tényekkel kell összhangba hozni a bankgaranciák⁸, pénzügyi visszatartások rendszerét. Ennek megfelelően az átadás időpontjában

⁸ Ideértve - és a továbbiakban is így értendően - minden jogszabály szerinti biztosítéki formát, illetve biztosítéknyújtási módot.

- sikeres teljesítés esetén a megrendelőtől visszajár a vállalkozónak a fel nem használt teljesítési bankgarancia-levél⁹, valamint
- felszabadítja a megrendelő az addig benyújtott részszámlákból teljesítési biztosítékként visszatartott összeget; ezekkel egyidőben
- a vállalkozó a szerződésben rögzített jóteljesítési bankgarancia-levelet köteles átadni, vagy / illetve
- a megrendelő - a szerződésben rögzítetteknek megfelelően - szavatossági visszatartást foganatosít a vállalkozó aktuális számlájából.

A sikeresen lezárt műszaki átadás-átvételi eljárás a szerződés teljes teljesítését elismeri, tehát a vállalkozó jogosult a számla benyújtására. A kialakult gyakorlatban ennek összege jelentős szokott lenni: nem ritka, hogy a vállalkozási szerződésben ez a teljes vállalkozási díj 10-20 százalékos mértékében szerepel; nyilvánvalóan a megrendelőnek a gyors és hatékony befejezésre és átadásra való nyomásgyakorlási eszközeként.

5. Vita esetén

Mint bármely megvalósítással kapcsolatos kérdésben, úgy a műszaki átadás-átvételi eljárások során is kialakulhatnak vitás helyzetek. Ilyen vitatott elem lehet a teljesség igénye nélkül:

- az eljárás kezdeményezésének és megkezdésének ténye, időpontja
- a szerződésben és jogszabályban előírtaknak való megfelelés
- a kivitelezési dokumentációban meghatározottaknak való megfelelés
- az eljárásban résztvevők személye és észrevételeik
- az érvényesíteni kívánt szavatossági igények
- a felmerült mennyiségi és minőségi hibák, hiányok, hiányosságok megléte, értelmezése
- a hibás munkarészekre eső költségvetési összegek

⁹ Itt kell felhívni a figyelmet egy tévesen rögzült hiedelemre, miszerint a bankgaranciák feltétel nélkül lehívhatók. Nem vitás, hogy a gyakorlatban a bankok ún. feltétel nélküli bankgaranciákat adnak ki, azonban ez nem jelenti azt, hogy egy számszerűsíthető összegű hiba esetén a teljes összeg lehívható. Akár büntetőjogi kategória is lehet abból, ha pl. egy 50 ezer Ft-os hibajavítás fedezetéül, pl. a 10 millió Ft-os bankgaranciát teljes összegben lehívják. De facto feltétel nélküli bankgarancia sem létezik, hiszen a hatályos jogszabályok értelmében a fél a bankgarancia lehívását felfüggesztetheti a TSZSZ eljárásán keresztül.

- az építtető döntései
- a résztvevők részéről a jegyzőkönyv jóváhagyása
- a kijavítás határideje
- a műszaki átadás-átvételi eljárás eredménye, mely közvetlen hatással van a teljesítésre

Egyes esetekben szükséges lehet szakmailag felkészült, független harmadik fél beléptetése a műszaki átadás-átvételi eljárással kapcsolatban, aki a vitás helyzetet képes műszaki szakmai szempontoknak alárendelni. Ezen lehetőség alkalmazása alapvetően a szerződésektől független, nem tiltott. A független fél költségeinek megosztása mindenképpen indokolt a vitával érintett résztvevők között. A műszakilag elfogadható lehetőségek:

- Igazságügyi szakértő igénybevétele a kapcsolódó szakterületre vonatkozó jogosultsággal.

Az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény 3. § (1) Az igazságügyi szakértő feladata, hogy a hatóság kirendelése vagy megbízás alapján, a tudomány és a műszaki fejlődés eredményeinek felhasználásával készített szakvéleménnyel, a függetlenség és pártatlanság követelményének megtartásával döntse el a szakkérdést, és segítse a tényállás megállapítását.

- Teljesítésigazolási Szakértői Szerv igénybevétele

Az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi lánc tartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi XXXIV. törvény 1. § (1) A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv az építészeti-műszaki tervezési, kivitelezési szerződés (a továbbiakban együtt: szerződés) építőipari teljesítéséből eredő, e törvényben meghatározott kérdésekben a megrendelő, a tervező, a kivitelező vagy az alvállalkozó (a továbbiakban együtt: fél) megbízására szakértői véleményt ad, ha a teljesítésigazolás kiadása nem történt meg, a kiadása vitás, vagy a teljesítésigazolás kiadásra került, de a kifizetés nem történt meg.

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv szakértői véleménye elsősorban a teljesítésigazolás kiadása, valamint annak körülményeivel kapcsolatban releváns, azonban mivel ez közvetlen összefüggésben van a műszaki átadás-átvételi eljárással és annak eredményével, így megállapításai kétségtől kívül figyelembe veendőek.

6. Az átadási dokumentáció

6.1. Általánosan

Egy építmény átadás-átvételéhez kapcsolódó műszaki dokumentumok összességét a szakmai gyakorlat „átadási dokumentációnak” nevezi.

Az elkészült munkák ellenőrzése és a hibák, hiányok előzőek szerinti dokumentálása mellett a megrendelő, illetve a megbízottjai kontrollálják a vállalkozótól kapott iratanyagot, azaz

- a jogszabályokban, illetve a szerződésben meghatározott kellékeket (például megfelelőségi, minőségi bizonyítványokat, tanúsítványokat, alkalmazási engedélyeket, a sikeres próbaüzemek jegyzőkönyveit stb.),
- a megvalósulási dokumentációt, illetve
- az átveendő épület, építmény szakszerű kezelésére, karbantartására vonatkozó utasításokat, valamint
- (amennyiben a szerződés tartalmazta ennek a követelményét) az üzemeltető kezelőszemélyzetének szakszerű kioktatásáról szóló jegyzőkönyveket.

Az átadásra kerülő épület, építmény szakszerű kezelésére, karbantartására vonatkozó utasítások szükségessége az újfajta és sokféle építőanyagok, berendezések, a mind összetettebbé váló egyéb szakági rendszerek elterjedésével egyértelmű. Erről így fogalmaz a Polgári Törvénykönyv a 6:124. § -ban: *„A kötelezett köteles a jogosultnak átadni a szolgáltatásról szóló tájékoztató leírásokat és egyéb dokumentumokat.”*

Az épületek, építmények esetében ez azt jelenti, hogy a beépített anyagok, szerkezetek rendeltetésszerű használhatóságának megőrzéséhez szükséges karbantartás, kezelés módjáról szükséges az építtető számára tájékoztató dokumentációt szolgáltatni. Komolyabb építmények átadásakor ez vastag kötetekben rendszerezett, elvárhatóan tartalom- vagy keresőjegyzékkel ellátott összeállítás, amelyben a szállítóktól, alvállalkozóktól, szolgáltatóktól beszerzett konkrét termékismertetések, a garancia vagy jótállás feltételeinek megtartását lehetővé tevő útmutatások olvashatók; az épületgépészeti és épületvillamossági és egyéb berendezések gépkönyvei, karbantartási előírásai szintén ezeknek a köteteknek a részét képezik. A már említett bonyolult épületgépészeti, épületvillamossági, épületfelületei és egyéb rendszerek esetében a kezelési és karbantartások hiányában sok berendezés valóban nem vehető használatba. A nagy értékű, a környezeti hatásokra érzékeny gépek egyre több esetben igényelnek a működésük első pillanatától kezdve olyan - megelőző jellegű - karbantartást, amelyet csakis megfelelő szakszerviz tud csak nyújtani. Erre a

karbantartási tevékenységre vonatkozóan természetesen a megrendelőnek az átvételt követően szolgáltatási szerződést kell kötnie, ezért fizetnie kell - kérdés, hogy kellő időben tudta-e ezt a kötelességét? Erre legkorábban a tervezés időszakában kellett volna felhívni a figyelmét - legkésőbb pedig a kezelési-karbantartási utasítások átadásakor a kivitelezőnek. Ennek a szak-karbantartási kötelezettségének is szerepelnie kell a vállalkozótól hivatalosan és bizonyíthatóan átvett kezelési és karbantartási utasítások között - ha majd a későbbiekben ennek ellenére nem intézkedik ezirányban, akkor az ezzel összefüggő esetleges meghibásodás nyilvánvalóan nem a kivitelező tevékenységével függ majd össze.

Nemcsak az egyes szerkezetekre, anyagokra, berendezésekre vonatkozhat kezelési és karbantartási utasítás, hanem „magára” az építményre is. Különösen régi épületek rekonstrukciója során alkalmazhatnak olyan műszaki megoldásokat a tervezők és a kivitelezők, amelyek - éppen a régi épület jellegének a megőrzése céljából - rejtve maradnak. Ezek a munkák elsősorban tartószerkezeti megerősítések, különleges erőjátékú új szerkezetek lehetnek, amikor is a későbbi üzemeltetőnek, használatnak, tulajdonosnak eszébe sem juthat a napi használathoz tartozó kisebb épületátalakítás során, hogy veszélyes területre tévedhet. Gondoljunk például arra, hogy a rekonstrukció során szükséges vonóvasakat válaszfalba rejtik; ha ebben a falban utólag egy egyszerű, bármilyen kisméretű nyílást akar nyitni a tulajdonos, nem feltétlenül fogja tanulmányozni a tartószerkezeti megvalósulási terveket - és a nyílás kialakítása közben véletlenül a vonóvasat is elvágja. Ugyanígy problémás lehet egy földémboltozatot felkötő rejtett szerkezet is, amely szintén a jelentéktelennek tervezett belső átalakítás áldozatává válhat. Javasoljuk, hogy hasonló esetekben a tervező és a kivitelező - határozottan gondolva a későbbi korok épületátalakítási igényeire - adjon útmutatót, térképet ezeknek az átalakítási, átépítési munkáknak az elvégzéséhez, jelölje be azokat a területeket, szerkezeteket, amelyek veszélyesek ebből a szempontból.

Az átadás-átvételi jegyzőkönyv lezárása ténylegesen is az építési fázis befejezését jelenti; ennek megfelelően kerül sor az építési napló lezárásra.

A sikeresen lezárt műszaki átadás-átvételt követően a megrendelő vagy átveszi az épület kulcsait és ő gondoskodik a további sorsáról, vagy az átvételt követően, a hibajavítási, hiánypótlási munkák végzésének időszakára visszaadja azt az építési vállalkozónak felelős őrzésre. A hiba- és hiánylisták lezárásakor a megrendelő és a vállalkozó döntenek a kijavítás időszükségletéről és a befejezési határidejéről. Sokszor előfordul, hogy ezeket a hibajavításokat, hiánypótlásokat a megrendelő egyéb, az átvételt követően felvonuló vállalkozóinak munkavégzéséhez igazodva kell elkészíteni (például alkalmazkodni kell a technológiai szerelőkhoz, a mobil bútorozást végzőkhöz

stb.), ezért ez az ütemezés mindenképpen közös munka eredménye legyen. Nyilvánvaló, hogy érdemes komplex, többszakmás munkacsoportokat szervezni ezen munkák mielőbbi és hatékonyabb elvégzése céljából - a helyiségekbe való egyszeri beléptetéssel, egy munkairányítóval, majd egyszeri takarítással megoldani például az összes szakipari hiánypótlást és hibajavítást, ha a csoportban asztalos, festő és (többszakmás) burkoló is van. Fontos tudnunk, hogy ebben az időszakban is általában szükség van anyagbeszerzésre - ha más miatt nem is, az átadás-átvétel hajrájában eltűnt vagy tönkretett anyagok pótlására; ezek kis mennyisége miatt a beszerzések átfutási ideje hosszabb, a költségei pedig magasabbak.

6.2. Megvalósulási tervek

A megvalósulási dokumentáció - a nevéből is fakadóan - a megvalósult munkákat tartalmazza az eredeti kiviteli tervdokumentáció felépítésének megfelelően. Ennek a tervanyagnak és műleírásoknak egyrészt a létesítmény mindennapi üzemeltetése során van jelentősége (gondoljunk például az épületgépészet és épületvillamossági és egyéb szakági rendszerekre), másrészt az építető számára pontos információkat ad a tényleges műszaki megoldásokról (például a jótállási, szavatossági időszakot követő meghibásodások kijavíttatása során), harmadrészt egy későbbi átépítés, átalakítás során szolgál majd az akkori tervezés kiindulási alapjaként (például teherbírás, rétegrendek, stb.). A megvalósulási tervet a vállalkozó készíti vagy készítteti el tartalmát tekintve a kiviteli terveknek megfeleltethető összetételre, figyelemmel a Magyar Mérnöki Kamara és a Magyar Építész Kamara vonatkozó szabályzataira¹⁰ is.

A megvalósulási tervkészítés kiindulási alapja a munka megkezdésekor rendelkezésre álló kiviteli tervdokumentáció, amelyre rá kell vezetni minden olyan módosítást, amely megvalósult. A módosításokat módosított tervek, naplómellékletek, naplóbejegyzések formájában fogalmazhatja meg a tervező, amelyek az építetői megrendelések, elrendelések alapjául szolgálnak. Kezdeményezhetnek emellett az alvállalkozók, szakkivitelezők is módosításokat (főleg műszaki szükségességből), ám ezeket csakis a felelős tervező, tervezők jóváhagyásával, illetve a megrendelő egyetértésével szabad a kivitelezéshez felhasználni, tehát az előző, tervvel vagy naplómelléklettel, naplóbejegyzéssel dokumentált körbe tartoznak.

Ez a fajta dokumentáció-szolgáltatási kötelezettség is arra figyelmeztet, hogy a kivitelezési időszakban célszerű folyamatosan regisztrálni az elrendelt

¹⁰ Magyar Mérnöki Kamara Tervdokumentációk tartalmi és formai követelményeinek szabályzata és Magyar Építész Kamara Útmutatója az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmi és formai követelményeiről. Ezen dokumentumok kötelező alkalmazását az Épkiv. előírja.

tervmódosításokat, rendszerezni a naplómellékletként vagy a naplóoldalakon kapott változásokat és megfeleltetni az eredeti tervekben, műleírásokban foglaltaknak. Praktikusan: a munkahelyen folyamatosan és pontosan dolgozni kell a teljes dokumentáció azon munkapéldányán, amely külön és csakis a megvalósulási terv elkészítésének a célját szolgálja. Nem szabad az átadási időszakra hagyni ennek az elkészítését; érdemes egy-egy befejezett munkarész, munkanem elkészítése után a megvalósult állapot tervét mielőbb elkészíteni. Mindenképpen ajánljuk például az alapozás vagy a tartószerkezetek kivitelezése végeztével (a közreműködő alvállalkozóktól az általuk elkészített szakaszokról szóló összegyűjtött terveket is felhasználva) teljesen dokumentálni, ami megvalósult; ha a későbbi fázisban ezeken a szerkezeteken valamiféle változás válik szükségessé (utólagos földemáttörés, stb.), azokkal egyszerűen ki kell egészíteni ezeket a terveket és műleírást. Fontos szempont, hogy az eltakart szerkezetekről, berendezésekről is pontos, mindenképpen a tényleges méreteket, elhelyezkedési paramétereket rögzítő tervanyag készüljön.

A vállalkozó vagy megbízza a kiviteli tervet készítő szervezetet az előzőeknek megfelelő valamennyi tervváltoztatás egybeszerkesztésével, vagy önmaga készíti el (például az épületet legjobban ismerő munkahelyi mérnök munkatársakkal). A lényeg a pontos, minden változtatásra kiterjedő dokumentálás és mindenképpen javasolt az elkészült tervanyag, műszaki leírások rendszerezése, tartalomjegyzékkel való ellátása. Előfordul, hogy a vállalkozási szerződésben a felek még manapság is abban állapodnak meg, hogy a vállalkozó több példány papír alapon és elektronikus adathordozón (például CD lemezen) szolgáltatassa a megvalósulási dokumentációt. Ez ellentétes a papírmentes, digitális kommunikációra és dokumentálásra vonatkozó állami törekvésekkel és azok társadalmi hasznosulásával. Sok esetben ezen előírások megszokásból kerülnek be a szerződésekbe, így javasoljuk a szabályozott és napjainkban alkalmazott digitális technológiákkal való átadásra való törekvést már a szerződés szerkesztési időszaktól kezdve. Az igazi megoldás - összhangban a kiviteli terv készítésének módszerével - a CAD-rendszerű adatrögzítés (szükség, illetve igény esetén BIM), illetve dokumentálás, amikor is a terveken átvezetve a megvalósított állapotot, olyan módon lehet összeszerkeszteni a különféle terveket, ahogy az az üzemeltető, illetve az építető számára a legkedvezőbb természetesen abban az esetben, ha ezen kivitelezési tervdokumentációk ilyen formátumban rendelkezésre álltak. Nem ritka eset, hogy minden erőfeszítés ellenére a megvalósulási dokumentáció nem készül el teljes körűen az átadás-átvétel időpontjára, főleg a befejező munkák tervlapjai hiányoznak; ez érthető, hiszen a létesítményt és a változásait legjobban ismerők az átadási folyamatban vannak elfoglalva. Ez esetben fontos, hogy a megvalósulási tervdokumentációk ellenőrizhetősége azért biztosított legyen a műszaki átadás-átvételi eljárás során. Ennek esetleges korrekciója és végleges átadása már egy

másik kérdés, ennek valódi időpontját, esedékességét kógens jogszabály határozza meg: Épkiv. 33. §. (1).

6.3. A használatbavételi engedélyezés kapcsolata

A műszaki átadás-átvételi eljárás és a használatbavételi eljárás mind jogilag, mind műszaki szempontból két teljesen elkülönülő eljárás, mégis szoros kapcsolatban állnak egymással, hiszen az átadás-átvétel dokumentumainak egy jelentős része szükséges a használatbavételhez. A különbség és a kapcsolat megértéséhez tekintsük át a hatályos jogi szabályozást:

*Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló Épkiv. 33. § (1) A műszaki átadás-átvételi eljáráson felmerült és jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok kijavítását, a teljesítésigazolás kiadását, továbbá **a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékének kézhezvételét követően a fővállalkozó kivitelező átadja az építtetőnek az építési munkaterületet, továbbá átadja***

a) az építési-bontási hulladék tárolására, elszállítására vonatkozó, 5. mellékletnek megfelelő tartalmú hulladék-nyilvántartó lapot,

b) a kivitelezési dokumentációt vagy az épület tényleges megvalósulásának megfelelő módosítást is tartalmazó megvalósulási dokumentációt,

c) az építmény, építményrész kezelési és karbantartási útmutatóját, valamint

d) minden olyan egyéb hatósági engedélyt, dokumentumot, nyilatkozatot, amely az építtető számára a rendeltetésszerű és biztonságos használatot igazolja és a használatbavételi engedély vagy tudomásul vétel, vagy az egyszerű bejelentés alapján végzett építési tevékenység hatósági bizonyítványának, valamint az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek esetén a hatósági bizonyítvány megkéréséhez szükséges.

A jogszabály egyértelműen fogalmaz, azaz az előírt sorrend:

1. műszaki átadás-átvételi eljárás
2. teljesítésigazolás
3. ellenérték kifizetése
4. munkaterület visszaadása
5. dokumentációk átadása

6. használatbavételi engedélyezés

Fontos hangsúlyozni, hogy a dokumentumok utólagos átadása nem jelenti / nem jelentheti azok korábbi ellenőrizhetőségi lehetőségének tilalmát annál is inkább, mivel ezen dokumentumok egy részének megvalósítás során való vezetése, elkészítése, előzetes átadása, elektronikus építési naplóba való feltöltése eleve kötelező. Másrészt az ellenőrizhetőség, az átadás és a használatbavételi engedély megszerzése érdekében történő felhasználás három különböző dolog. Azonban az egyértelmű, hogy a felelős műszaki vezetői nyilatkozat nem tartozik az ellenérték kifizetése előtt elkészítendő dokumentumok sorába.

Javasoljuk az építőipari kivitelezésre irányuló szerződésekben ezen jogszabályi rendelkezések és sorrendek megtartását azok esetleges részletszabályainak szerződésben való kidolgozása mellett.

A használatbavételi engedély megszerzésére is kiterjedő kivitelezői szerződések mindenképpen kerülendőek, veszélyes helyzetekhez vezethetnek már csak azért is, mert a felek hatáskörén kívül eső harmadik fél lép a folyamatba¹¹. Ha mégis elkerülhetetlen egy ilyen „kiterjesztett” vállalkozói tevékenység, úgy az előzőekben megállapított sorrend a jogszabály betartása mellett alábbiak szerint változhat:

1. műszaki átadás-átvételi eljárás
2. használatbavételi engedélyezés
3. teljesítésigazolás
4. ellenérték kifizetése
5. munkaterület visszaadása
6. dokumentációk átadása

Természetesen a megkötött szerződés függvényében az 1. és 2. ponthoz külön-külön is tartozhat teljesítésigazolás és ellenérték kifizetés, sőt amennyiben a használatbavételi engedélyezés megkezdéséig valamennyi kivitelezéssel kapcsolatos ellenérték kiegyenlítésre került, úgy a munkaterület visszaadása és a dokumentációk átadása is előrébb léphet a folyamatban.

¹¹ Fontos körülmény, hogy ilyen esetekben a vállalkozói jogviszony keveredik a megbízásival, hiszen a műszaki átadás-átvétellel a vállalkozói tevékenység lezárul, a használatbavételi engedély megszerzésével pedig egy ügyviteli kötelelem lép életbe, amelyre a megbízási szerződés alapvetései vonatkozhatnak csak.

Megjegyezzük, hogy létezik olyan Kúria döntés¹², melyben a fenti jogszabályi sorrend betartásától eltérő ítélet született, azonban ez a konkrét döntés nem arról szólt, nem azt mondta ki, hogy ez a jogszabályi sorrend ne létezne, hanem egy speciális beruházás üzempróbával és átadás-átvételi eljárással kapcsolatos szoros összefüggése mellett megkötött szerződést vizsgált, melyben a felek kifejezetten az érintett jogszabályi hellyel ellentétesen állapodtak meg. Ennek kapcsán állapították meg a rendelkezés konkrét helyzetben fellelhető klaudikálóan kógens¹³ jellegét. Meg kell jegyezzük azonban azt is, hogy a jogalkalmazók számára ez a döntés nem segíti az eligazodást, így mindenképpen javasoljuk, hogy a szerződő felek kerüljék szerződéseikben - különösen a kógens - jogszabályi rendelkezésektől eltérő megállapodások mesterséges kieroszakolását.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a használatba vételi engedélyben szereplő előírások, követelmények alapvetően az építmény befejezés utáni életciklusára van hatással. Ebből következően elsősorban az építtető érdeke, hogy abban milyen előírások vannak, következésképpen nem helyes – elsősorban a közbeszerzések területén – az az előforduló gyakorlat, hogy a használatba vételi engedély beszerzését a Vállalkozóra terhelik. Erősíti ezt az eljárást, hogy sok magánberuházó saját magánál tartja ennek az engedélynek a megszerzését, mert nála van a fő érdek.

¹² A Kúria mint felülvizsgálati bíróság ítélete. Az ügy száma: Pfv.V.20.319/2018/7.

¹³ A klaudikáció értelmezése ebben a szituációban érdekes kérdést vet fel, mert a kogencia valóban sántikálhat a kedvezményezett javára. Ilyen például az épületek jótállási kötelezettségénél fordulhat elő, amikor a vállalkozó hosszabb idejű kötelezettséget vállal az előírtnál. Az átadási dokumentáció fizetésnél korábbi biztosítása viszont egy ellentétes előjelű klaudikáció, hiszen a jogalkotó célja alapvetően a vállalkozó biztonságát szolgálta, miközben ez a biztonság apad el azáltal, ha a felek ezzel ellentétesen szerződnek.

7. Az egyes szerződésekből fakadó egyedi vonások

7.1. A közbeszerzési törvény hatálya alá tartozó beruházások és a magánberuházások

A közbeszerzési törvény hatálya alá tartozó és az egyéb szerződések közötti legfontosabb különbség a Ptk. diszpozitív jellege, mely különbséget jól érzékeltet a Kbt. alábbi rendelkezése:

A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 2. §. (8) A közbeszerzési eljárás alapján megkötött szerződésekre az e törvényben foglalt eltérésekkel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Megállapítható, hogy közbeszerzés esetében nem feltétlenül diszpozitív a Ptk. Kbt.-vel nem érintett része, másképp fogalmazva közbeszerzés esetén arról van szó, hogy az egyébként nem kötelezőt alkalmazni kell. Ez egybecseng azzal, hogy a diszpozitivitásnak valójában egyenrangú helyzetben lévő felek közötti szerződéskötésben van helye; ilyen például a magánberuházás. Konszenzus lehetőségének hiányában – ilyen a közbeszerzés – a Ptk. szövege lehet a zsinórmérték, mindez megfelel a Kbt.-nek is.

A műszaki átadás-átvételi eljárások szempontjából a különbség ennek megfelelően jelentős is lehet. A Kbt. hatálya alá nem tartozó beruházásoknál a szerződő felek eltérhetnek a Ptk. rendelkezéseitől és sajátos szabályokat alkothatnak az eljárásra vonatkozóan. Ezen szabályok azonban nem lehetnek ellentétesek az Épkiv. rendelet előírásaival. Például a felek közös egyetértésben eltérhetnek a rendeltetésszerű használatra való alkalmasság szabályaitól, vagy szerződésmódosítási és elszámolási kérdésekben is a műszaki átadás-átvételi eljárások kapcsán.

7.2. A FIDIC szerződések

A vázolt hazai gyakorlatban nem alakult ki számottevő különbség a közbeszerzési eljárás alapján megvalósuló és a közbeszerzési eljárás alá nem tartozó kivitelezési munkák általános szerződéses szabályai, eljárási rendje és átvételi eljárása között; az előbbi rendszerint kötöttebb feltételeket fogalmaz meg, mint az utóbbi, általában a magánmegrendelőkre jellemző szerződéses gyakorlat. Ugyanakkor az utóbbi években ismertté váltak olyan, a nemzetközi gyakorlatban is elterjedt ajánlások, amelyek a

közbeszerzési körön kívül szerződő felek közötti szabályokat, eljárásokat hosszú évek praxisában kialakítva fogalmazzák meg. Ezek közül a legismertebb a Tanácsadó Mérnökök Nemzetközi Szövetsége (Federation Internationale Des Ingenieurs-Conseils - FIDIC) ajánlás-sorozata, illetve a német nyelvterületen alkalmazott Verdienungsordnung für Bauleistungen (VOB) szerződéses mintája, de elterjednek más típusú szerződéses rendszerek, mint pl.: „Core and Shall”, aminek még magyar fordítása sem létezik.

A magyar gyakorlatban a magasépítésben az un. Vörös könyv (megrendelő kiviteli tervet ad) és a mélyépítésben vagy infrastrukturális beruházásokon alkalmazott Sárga könyv (a kiviteli tervet a vállalkozó készíti) mintaszerződésekre van gyakorlat.

A FIDIC szerződéses rendszerek igen részletesen és alaposan foglalkoznak a kivitelezés közben történt események kezelési eljárásaival, beleértve ezekbe a műszaki átadást, valamint az ezt megelőző és követő tesztek és vizsgálatokat. A részletes eljárásrend segít abban, hogy a megvalósítás folyamán a viták ne akasszák meg a kivitelezés folyamatát.

A FIDIC két alapvető „könyve” a műszaki átadás-átvétel szempontjából nem mutat jelentős különbséget, szövegszerkesztésében azonos, és lényegében megfelel a magyar iparági gyakorlatnak. Az egyetlen lényeges jogdogmatikai különbség, hogy

- a magyar jogrendszer alapján a szerződés lezárul a műszaki átadás-átvétellel, és a vállalkozó garanciális tevékenysége a szerződéből következő utólagos kötelezettséget jelent,
- addig a Fidic rendszere szerint a szerződés a garanciális kötelezettség befejezése után szűnik meg.

De ez az elvi különbség nem jelent jelentős eltérést a felek között megosztandó tevékenységekben és tennivalókban és garanciális kötelezettségekben.

A közreműködők felelőssége, mozgástere tekintetében a főszabályokat természetesen a hazai törvények, jogszabályok determinálják. A 2017. évi FIDIC-megfogalmazások alapvetően nem mutatnak különbséget a szerződéskötések során Magyarországon hagyományosan követett szakmai elvekkel és gyakorlattal. A kialakult gyakorlat szerint azonban a FIDIC szerződések jelentősebb kompromisszum nélkül kiegészíthetők oly módon, hogy az megfeleljen a magyar jogi szabályoknak is.

Az alkalmazás során fontos értékelni, a Fidic rendszer nem ismeri a szerződésmódosítást, miután értelmezése szerint nem a szerződés, hanem csak a

műszaki tartalom egyes – sok esetben apró- részletei változnak meg. Ez az eljárás megfelel a magyar Kbt.-nek is.

7.3. Az egyszerű bejelentés alá tartozó beruházások

Egyszerű bejelentésnek nevezzük azt a létesítési formát, amelyet a lakóépületek építésére vezetett be a jogalkotó a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről a 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet hatálybalépésével. Az egyszerű bejelentésre vonatkozó előírások a 2016. július 1-i bevezetését követően több alkalommal is változtak. Attól függ, hogy melyik időállapot szerinti rendelkezéseket kell alkalmazni, hogy mikor történt meg az egyszerű bejelentés – ám kivételes esetben az is előfordul, hogy az új szabályok a már bejelentett vagy megkezdett építési tevékenységekre is kiterjednek, ezért javasoljuk minden esetben a legfrissebb joganyag áttanulmányozását is.

A változtatások során fokozatosan bővült azon építési tevékenységek köre, amelyeket egyszerű bejelentéssel lehet – vagyis inkább kötelező – megvalósítani; ugyanakkor változatlanul nincs benne semmiféle speciális jogszabályi előírás a műszaki átadás-átvételi eljárásra vonatkozóan.

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló Épkiv. rendelet 14. §-a rendelkezik erről a kérdésről az ab) bekezdésben:

14. § Az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a fővállalkozó kivitelező az építési napló összesítő lapján arról nyilatkozik, hogy

a) az építőipari kivitelezési tevékenységet

aa) a végleges építési engedélynek és a hozzátartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően, vagy

ab) az egyszerű bejelentéssel végzett építési tevékenységet a 22. § (1a) bekezdésének figyelembevételével

végezte, valamint

b) a 22. § (2) bekezdés és az 1. melléklet szerinti tartalmú és rendelkezésre álló kivitelezési (megvalósulási) tervdokumentációnak megfelelően,

c) az építőipari kivitelezési tevékenységre vonatkozó jogszabályok, általános érvényű és eseti előírások, így különösen a statikai és az épületenergetikai

követelmények, szakmai, minőségi, környezetvédelmi és biztonsági előírások megtartásával szakszerűen végezték,

d) az építmény kivitelezése során alkalmazott műszaki megoldás az Étv. 31. § (2) bekezdésében meghatározott követelményeknek megfelel,

e) a 22. § (2) bekezdése és az 1. melléklet szerinti kivitelezési dokumentációtól eltérés történt-e, és ha igen, azt ismerteti,

f) a külön jogszabályban előírt egyeztetés eredményeképpen a közműellátás szakszerűen biztosított, illetve közműszolgáltatás hiányában egyedi, szakszerű közműpótló létesült,

g) az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e a külön jogszabályban előírt mértéket, az előírások szerint kezelték és az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor a munkaterületről a külön jogszabályban foglaltak szerint elszállították,

h) az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas.

Az említett ab) bekezdés a 22. § (1a) bekezdésére való hivatkozás arra vonatkozik, hogy az egyszerű bejelentéshez kötött építőipari kivitelezési tevékenység kivitelezési dokumentációja legalább a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendeletben meghatározott tartalmú egyszerű bejelentési dokumentáció.

Összefoglalva: az egyszerű bejelentéshez kötött lakóépület megvalósítását követő átadás-átvételi eljárásra nincsenek speciális szabályok, így az általános előírásokat, szakmai követelményeket, szokásokat kell alkalmazni. Megjegyezzük, hogy az említett 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet bizonyos körben eltekint az építési naplóvezetési kötelezettségtől, így ennek figyelembevételével kell eljárni a műszaki átadás-átvétel során.

7.4. Hatóságok, közreműködő szervezetek, kezelők, szolgáltatók szerepe

A hatósági előírások, elvárások alapvetően már a tervezési szakaszt követően ismeretesebbek a szerződő felek számára, így ezek kezelése már az átadás-átvételi eljárást megelőzően szükséges. Figyelemmel kell lenni arra is, hogy egy beruházás célja és megvalósítási módja nem lehet ellentétes a Hatóságok előírásaival. Általában nem várnak mást, mint a tervezési és engedélyezési szakaszban megfogalmazottak teljesülését. Abban az esetben, ha mégis valami előre nem látható követelmény jelenik

meg a műszaki átadás-átvételi eljárásokat közvetlenül megelőzően, vagy éppen annak során, úgy a szerződő feleknek ezt a körülményt külön kell vizsgálniuk és beilleszteni szerződésük lehetőségei sorába azzal, hogy adott esetben akár szerződésmódosítást és határidő hosszabbítást is okozhatnak.

A közreműködő és egyéb pályázati ellenőrző szervezetek tevékenysége nem kapcsolódik kifejezetten a műszaki átadás-átvételi eljárásokhoz, mégis előfordulhat olyan eset, hogy közvetett hatást váltanak ki. Ilyen lehet például, amikor egy korábban kezdeményezett vizsgálat, vagy pályázati szempontú jóváhagyás nem zárul le az átadási eljárásig és a szerződő felek – jellemzően az építtető - bizonytalanságukban esetleg nem megfelelő döntéseket hoznak.

Meg kell említenünk a sokszor önjelölt módon magukat gyakran hatósági szerepbe képzelő közműkezelők és egyéb szolgáltatók esetét. Előfordul, hogy egy előírások szerinti formai és tartalmi követelmények szerint elkészített megvalósulási tervet, átadás-átvételi eljárást különféle elvárások alapján többféle módon kell emiatt dokumentálni és bemutatni. Sok esetben keresztezési rajzot kérnek minden egyes érintettség esetén és gyakran keresik a megvalósulási terveken a saját védőövezetük határvonalait is. Összességében elvárható, hogy a közműkezelői együttműködés legyen olyan jellegű, amire valójában tevékenységük vonatkozik és nem pedig a megvalósítás öt-tíz formátumban való egyéni igényeknek megfelelő dokumentálása, bemutatása és az átadás-átvételhez szükséges jegyzőkönyvek, egyéb dokumentumok „kegyet gyakorló” jelleggel való kiadása. Különösen igaz ez akkor, amikor napjainkban kiváló elektronikus rendszerek segítik a résztvevők munkáját és adnak egységes felületet ezen tevékenységek elvégzésére. Az elvárások ráadásul körzetenként feltehetően, de megynként biztosan eltérnek, így a helyismeret közbeszerzések esetén az alapvetésekkel ellentétben jogosulatlan előnyt is jelenthet az azzal rendelkező szereplők előnyére. Néhány esetben egy érintett szolgáltató attól sem riad vissza, hogy kapva kapjon a lehetőségen és saját fejlesztési kapacitásain túlmutatóan jogosulatlan előnyre tegyen szert egy teljesen eltérő projekt kapcsán, azaz olyan kiegészítő tevékenységeket próbál előírni, melyek korábban nem voltak ismertek, egyúttal túlmutatnak az éppen átadás-átvétellel más tekintetben egyébként is terhelt szerződő felek lehetőségein.

Az érintett területek kezelői (pl. útkezelők) szintén sok esetben írnak elő irreális, az alappal tervezett költségeken jelentősen túlmutató kötelezettségeket, mely az átadás-átvétel időszakában szintén jelentős terhet jelent a résztvevők számára.

A lehetséges példák száma természetesen végtelen, azonban elvárható, hogy a társszereplők, társüzemeltetők túrni legyenek kötelesek bizonyos keretek között.¹⁴ Természetesen nem arról van szó, hogy adjuk fel meglévő infrastruktúránk védelmét és mindenki szabadon építhessen, de arról igen, hogy legyen lehetőség megvizsgálni, hogy vajon a jelenlegi, szolgáltatói vélt hatalommal önszabályozott rendszer okoz nagyobb hibalehetőséget és költséget, vagy a résztvevők felelősség mellett elkészített mű átadásának eredményeként esetlegesen bekövetkező problémák költsége.

Rá kell világítanunk arra is, hogy bármely módon próbáljuk megóvni alap infrastruktúránkat, az előbbi példák leggyakrabban nem eredményeznek nagyobb biztonságot a megvalósítás lezárása során.

Az említett - és hasonló - jelenségek pedig a kiszámíthatatlanságuk okán vezethetnek projektszintű problémákhoz, melyek minden szereplőt érintenek, azonban a projektek ezen, befejező fázisában elsősorban a szerződő feleken csapódnak le.

Javasoljuk, hogy a felek szerződéseikben határozzák meg, hogy mit tekintenek átadást gátló, egyben független körülménynek és melyek további nem várt tevékenységek elvégzését teszik szükségessé, így nyilvánvalóan nem lehetnek részei az eredeti szerződésnek. Ezen körülmények kezelésére javasoljuk az előzetes egyeztetések és eljárások lefolytatását, azonban külön meghatározott szerződéses szabályok nélkül ez csak maximum a jó együttműködés és megelőző gondolkodás jegyében történhet.

7.5. Infrastrukturális beruházások

A technológiai berendezések tesztjei, vizsgálatai általában 3 alapvető fokozatban készülnek:

- Üzempróbák,
- Próbaüzem,
- Komplex kipróbálás, vagy integrált próbaüzem.

Az általában használatos fogalmak az alábbiak:

Üzempróbák, (közbenső üzempróbák) amelyeknek magukba kell foglalniuk a megfelelő megvizsgálást és („száraz”, vagy „hideg”) funkcionális teszteket / próbákat

¹⁴ Könnyen belátható, hogy a közterület nem a közműkezelő, vagy közműtulajdonos tulajdona. Ebből következően a közterülettel nem rendelkezhet kénye-kedve szerint.

annak érdekében, hogy meg lehessen arról bizonyosodni, hogy az adott egyes berendezés biztonságosan működik majd a következő fázisban. Az egyes gépek, berendezések beépítését követően a Vállalkozó köteles üzempróba keretében meggyőződni azok üzemképes állapotáról (pl. nyomáspróba, biztonsági előírások megléte és betarthatósága, használati utasítások megléte stb.). Ezeket a vizsgálatokat a fizikailag független egységeként kell elvégezni. (Gépek, villamos berendezések, irányítástechnika) A különböző szakipari területek ezt eltérően nevezik, de lényege, hogy az egyes berendezés működik-e önállóan.

"Berendezés" jelenti a Létesítmény részét képező műszereket, gépeket, informatikai részeket és járműveket, más szóval technológiai elemeket.

A „**Próbaüzem**” annak az igazolására szolgál, hogy az adott alrendszer, a Szerződésben foglaltaknak megfelelően rendeltetésszerű használatra alkalmas módon tartósan, megbízhatóan üzemeltethető. A Próbaüzemet a sikeres Üzempróbákat követően kell elvégezni a próbaüzemi tervben meghatározottak szerint. Az üzemképes állapotba került létesítményt a vállalkozó által készített és az üzemeltető által jóváhagyott ideiglenes próbaüzemi utasítás/terv szerint vagy a szokásos iparági gyakorlatnak megfelelően próbaüzemnek kell alávetni.

Üzemképes állapot: A műtárgy, építmény rendeltetésének funkciójának ellátására maradéktalanul alkalmas a szerkezeti kialakításából, a beépített anyagok és berendezésekből és azok minőségéből fakadóan: a létesítmény kész a teljes körű próbaüzemre. A beépített anyagokra és berendezésekre vonatkozó tervben előírt minőségi vizsgálatok eredménye megfelelő és dokumentált.

Komplex kipróbálás, teljekörű vagy integrált próbaüzem akkor történhet, ha a Próbaüzem végrehajtását a természeti viszonyok nem teszik lehetővé. Ilyen esetben a Közbenső Üzempróbák eredményeit integrált módon kell értékelni és nyilatkozni arról, hogy a Létesítmény rendeltetésszerű használatra alkalmas. Más projektek esetében az egyes alrendszerek egymás működését befolyásolják, ezért összehangolt kipróbálás vagy beszabályozás is szükségesé válhat. Azt kell igazolni, amit a hatósági engedély vagy a Megrendelői Követelményben előírt teljesítmény követelmény meghatározott.

Egyes speciális létesítményeknél előírás vagy indokolt a technológiai berendezésekre további beszabályozást, kalibrálást végezni. Gondoljunk például egy duzzasztómű vagy árvízkapu különböző folyó vízállásoknál való működtetési szabályainak meghatározására. Hacsak a szerződés másképp nem rendelkezik ezt a műszaki átadás-átvételt követően az üzemeltető végzi. Hasonlóképpen előfordul, hogy a hatóság az új

létesítmény átvétele után nem járul hozzá a végleges üzembehelyezéshez, hanem hosszabb időszakra (néha néhány évre) próbaüzemeltetést ír elő.

Általában az üzempróba és az alap próbaüzem időtartama beleértendő a megvalósítás időtartamába, de a meghosszabbított próbaüzemeltetés már nem, miután azt az átadott építményen kell végre hajtani¹⁵.

¹⁵ 5.Melléklet: bonyolultabb infrastrukturális beruházás üzempróba, próbaüzem és kalibrálás folyamatábrája

8. Javaslatok

Mint az előzőekben áttekintettük, a műszaki átadás-átvételi eljárás egy-egy kivitelezési munka megfelelő teljesítésének végső műszaki ellenőrzésére, az építtető és a kivitelező (fővállalkozó, generálkivitelező, alvállalkozó stb.) közötti pénzügyi elszámolás lezárására szolgáló aktus, amely során

- az építtető és a kivitelező az elkészült munka műszaki teljességét (mennyiségét és minőségét) ellenőrzik;
- hibalistát vesznek fel; az abban foglalt, a rendeltetésszerű használatot gátló hibák javítása a műszaki átadás-átvétel lezárásának feltétele.

A műszaki átadás-átvételi eljárást követően a felek között teljeskörűen, a pótmunkákra, az előre nem látható többletmunkákra és az esetleges teljesítési biztosítékokra is kiterjedően megtörténik a pénzügyi elszámolás.

A műszaki átadás-átvételi procedúra a kivitelezés egyik legkockázatosabb és a résztvevő felektől igen nagy körültekintést követelő aktus, melynek szabályait egyrészt a Ptk, illetve az Épkiv. szabályozza. A Ptk. szabályai eltérést engedőek (diszpozitívak), tehát a felek a szerződésben eltérhetnek attól, míg az Épkiv. szabályai kőgensek, tehát azoktól a szerződésben sem lehet érvényesen eltérni. Ezen jogszabályi keretek között – az építmények mindig egyedi jellege, valamint eltérő megvalósítási sajátosságai miatt – igen fontos, hogy a vonatkozó vállalkozási (kivitelezési) szerződésben az építtető és a kivitelező kellő gondossággal, az adott körülményekre messzemenő tekintettel fogalmazzák meg a műszaki átadás-átvételi eljárásra vonatkozó szabályait. Ezzel lehetővé teszik a felek számára az eljárásra történő pontosabb, gondosabb felkészülést, illetve elejét lehet venni az átadási – egyébként is általában sokféle feszültséggel terhelt – időszak erre vonatkozó vitáinak.

Ennek megfelelően egyértelműen azt ajánljuk, hogy a vállalkozási (kivitelezési) szerződés külön fejezetben foglalkozzon a műszaki átadás-átvétel általános és az adott vállalkozási tartalomra vonatkozó speciális feltételekkel és minél inkább tartsa szem előtt a következőket:

a)

Gyakran előfordul, hogy az építtetők teljeskörű hiba- és hiánymentességet követelnek meg az átadás-átvételi eljárás megkezdése, illetve lezárása feltételként, holott a Ptk. kimondja, hogy az átadás-átvétel nem tagadható meg a mű olyan hibája miatt, amely, illetve amelynek kijavítása vagy pótlása nem akadályozza a rendeltetésszerű használatot. Egyértelmű műszaki meggyőződésünk, hogy az egyre komplexebbé váló építmények hiba- és hiánymentessége csak igen ritkán valósítható meg

maradéktaalanul a műszaki átadás-átvételi eljárásig – ezért azt javasoljuk, hogy a felek csak kivételesen állapodjanak meg a hiba- és hiánymentes átadás-átvétel feltételeiben, különben az adott esetben visszaélés forrása lehet: például egy generálkivitelezési eljárásban nem méltányos, hogy a megrendelő kisebb hibák miatt is megtagadhassa az átvételt.

b)

Amennyiben olyan műszaki tartalom is a szerződés részét képezi, amelyet a hatályos MSZ (MSZ EN) szabvány nem szabályoz, javasoljuk a műszaki tartalom szöveges leírásában rögzíteni ezen műszaki tartalmak minimum-követelményeit (pl: ipari padló felülete minőségi követelményei), hogy ez ne legyen vitatható az átadás során.

c)

Az átadás-átvételi eljárás megkezdése feltételeinek pontos szabályozása szükséges a szerződésben, mert a hatályos jogszabályok szerint a vállalkozó eredményesen teljesítette a véghatáridőt, amennyiben az átadás-átvételi eljárás a véghatáridőn belül megkezdődött az eljárásnak nem kell tehát ezen időpontig befejeződnie.

d)

Az átadás átvételi eljárás időtartama a hatályos jogszabályok szerint alapvetően 30 nap, azonban az eljárás folyamatát javasoljuk a jogszabályoknál részletesebben meghatározni, ui. sajnálatos gyakorlat az, hogy az építetők ismételt – adott esetben a létesítmény egyes részei üzemzerű használata mellett felmerülő - újabb és újabb hibalistákkal akadályozzák meg az átadás-átvétel lezárását. Ennek elkerülése érdekében javasoljuk, hogy a szerződésben egyértelműen kerüljön rögzítésre az, hogy

- a felek az átadás-átvétel megkezdését követően egy hibalistát készítenek, amelyben az egyes hibákhoz határidőket rendelnek, és a hibák javításához pontos összegek kerüljenek rögzítésre. Előfordulhat ugyanis, hogy a kivitelező bizonyos időjárási körülmények miatt nem tud egyes hibákat javítani (pl.: kertépítész), ugyanakkor ezen hibák ki nem javítása, egy-egy nagylétesítmény átadás-átvétele lezárását nem akadályozhatja meg. Amennyiben a felek az egyes hibákhoz konkrét összegeket rendelnek, az egy esetleges későbbi árleszállítás esetén segít az elszámolásban;
- egyértelműen rögzíteni javasoljuk továbbá, hogy a hibalistában feltüntetett, a rendeltetésszerű használatot gátló hibák javítása esetén az átadás-átvételi eljárás lezárható. Ezzel együtt célszerű már a hibalistában megjelölni, hogy melyik hibát tekintik a felek a rendeltetésszerű használatot gátló hibának.

e)

Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy a létesítmények használatba vételi engedélyének megszerzése a hatályos jogszabályok szerint nem a kivitelező feladata; így azt javasoljuk, hogy a használatba vételi engedély beszerzését semmi esetre se vállalják a vállalkozók a véghatáridő lejártáig - különösen amiatt, mert a hatósági eljárás

megindításának feltétele az e-napló és az átadás-átvételi eljárás lezárása. Amennyiben a kivitelező mégis úgy dönt, hogy a használatba vételi engedély beszerzésének ügyintézését a vállalalkozási szerződés keretében vállalja, javasoljuk egyértelműen rögzíteni, hogy a kivitelező eredményfelelősséggel járó határidőt nem tud vállalni a használatbavételi engedély beszerzésére, hiszen számos tőle független körülménytől függ az engedély kiállítása (pl: közműszolgáltatókkal megkötött közmű szolgáltatói szerződések, közműfejlesztési hozzájárulás, esetleges társvállalkozó átadása átvételi eljárása, e-naplója lezárása kívül esik a fővállalkozó érdekkörén). A végleges (jogerős) használatba vételi engedély beszerzésének vállalása szintén kockázatos, hiszen a határozat véglegessé válására a vállalkozónak aligha van ráhatása.

f)

A fővállalkozó kivitelező birtokában számos olyan dokumentum található, amelyek a létesítmény használatba vételi megindításához szükségesek (így többek között a munkaterület visszaadása, a hulladék-nyilvántartó lapok, a megvalósulási dokumentáció, a felelős műszaki vezetői nyilatkozat, a mérési jegyzőkönyvek stb.), ezeket a hatályos jogszabályok szerint a fővállalkozó kivitelező végszámlája ellenértéke megfizetését követően köteles átadni. Javasoljuk, hogy a fővállalkozó-kivitelezők ezen jogszabály alapján fennálló joguk érvényesítéséhez fokozottan ragaszkodjanak.

Megjegyezzük, hogy lehetnek az elkészített műnek olyan sajátosságai, amelyek miatt már az átadás-átvételi eljárás megkezdéséhez szükséges lehet az itt említett dokumentumok egy részének elkészítése és átadása az építtetőnek, például bizonyos mérési jegyzőkönyvek a próbaüzemhez, üzempróbához – tehát ezt a hivatkozott jogszabályi előírást az adott építmény konkrét feltételei szerint kell értelmezni és a szerződésben szabályozni; nem lehet „csak” betű szerint alkalmazni.

g)

Felhívjuk a figyelmet arra is, hogy Ptk. szerint a hibás teljesítési kötbér mellett kellékszavatossági igényt egyidejűleg nem lehet érvényesíteni. Kellékszavatosság alapján a megrendelő kijavítást, cserét vagy árleszállítást kérhet és ebben az esetben főszabályként egyidejűleg nem lehet kötbért érvényesíteni.

h)

Fontos tisztában lenni azzal is, hogy a gyakorlat által kimunkált és alkalmazott azon rendelkezés is helyet kapott a Ptk.-ban, amely kimondja, hogy ha a megrendelő az átadás-átvételi eljárást nem folytatja le, a teljesítés joghatásai a tényleges birtokbavétel alapján állnak be. Vagyis, ha a megrendelő az átadás-átvételi eljárást – vélhetőleg rosszhiszeműen - nem folytatja le, de a létesítményt érdemben birtokba veszi, használja, akkor az egyenértékű a sikeres átadás-átvétellel

valamennyi jogkövetkezmény tekintetében is – vagyis pl. a végszámla is esedékessé válik, megkezdődik a jótállási időszak stb.

i)

A műszaki átadás-átvétellel a szerződés teljesítése lényegében lezárul, ezért a végszámlában a fővállalkozó kivitelező az utolsó vállalkozói díj részletet érvényesíti, azaz a végszámla alapját képező végteljesítésigazolásban valamennyi, igenly el kell számolnia a feleknek, azaz többek között:

- a vállalkozó valamennyi pótmunka és előre nem látható többletmunka igényéről javasolt megállapodni;
- szükséges rögzíteni valamennyi esetleges kötbér-, és kárigényt, ill. ezek hiányát;
- szükséges rögzíteni a vállalkozó jótállási és kellékszavatossági kötelezettségeinek kezdő napját, amely jellemzően a műszaki átadás-átvételi eljárás lezárásának napja;
- szükséges rögzíteni az esetleges teljesítési (pénzügyi) visszatartások megfizetésének napját, ill. a teljesítési biztosítói kötelezvény/bankgarancia visszaszolgáltatásának napját.

Az itt leírtakat a végteljesítés-igazolás minimum kellékeiként javasoljuk meghatározni, azzal, hogy annak további tartalma a felek megállapodásán, ill. az építési projekt sajátosságain alapul.

j)

Végül megjegyezzük: tekintettel arra, hogy a kivitelezések során jellemzően egy több szereplőből álló vállalkozói láncolat alakul ki, iránymutató lehet a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Választottbíróság egy határozata, amelyben kimondta, hogy amennyiben az építtető / megrendelő a vállalkozótól a művet átvette, és az alvállalkozó teljes vállalkozási része tekintetében elismerte az átvételt, a vállalkozó nem tagadhatja meg az alvállalkozó munkájának átvételét. (1999/7. Választottbírósági határozat). Ilyen esetekben tehát az alvállalkozó kivitelező is alappal követelheti a teljesítésének átvételét és érvényesítheti annak jogkövetkezményeit.

Összefoglalásként:

Az átadás-átvételi eljárás a kivitelezési szerződés esetén kiemelkedő jelentőségű, hiszen a felek ennek során bizonyosodnak meg arról, hogy a kivitelező teljesítése minden tekintetben szerződésszerű volt-e, és ennek függvénye a vállalkozási díj kiegyenlítése is. Ennek okán az építőipari kivitelezésre vonatkozó jogszabályok több olyan rendelkezést tartalmaznak, amelyek a felek jogos érdekét védik ezen eljárás során. Mindezek mellett fontosnak tartjuk, hogy az adott építmény sajátosságai és megvalósításának egyedi körülményei miatt az építtető és a

kivitelező a vonatkozó vállalkozási szerződésben minél körültekintőbben
állapodjanak meg a műszaki átadás-átvételi eljárásuk szabályaiban.

9. Irodalomjegyzék

- [1] Bakondi Márta, Barna László, Dr. Bonifert György, Dr. Bubonyi Mária, Dr. Csanádi Károly, Dr. Erdős Antal, Érces Ferenc, Földessyné Nagy Márta, Latabár Endre, Neszmélyi László, Poles János, Valkó Gábor, Wéber László (2005) Felelős műszaki vezetők kézikönyve
- [2] Wagner Ernő, Marián Gábor (2022) Létesítmények műszaki átadás-átvétele/Mérnök Újság (XXIX. 1-2.)
- [3] Dormán József, Dr. Egri Péter, Gönczöl Péter, Dr. Marton Pál, Mezei József, Peterka Attila, Dr. Rákosi Tímea, Sebők Tibor, Wéber László (2018) Ajánlások az épületek kivitelezésének szerződéskötéséhez és megvalósításhoz
- [4] Gombosné Rása Éva: Az építőipari műszaki átadás-átvételi eljárás
9_0459_tartalomelem_008_munkaanyag_100228.pdf
- [5] Wagner Ernő előadása: A műszaki átadás-átvételi eljárás sajátosságai
MMK honlapja
- [6] KÚRIA, „Az építésügyi hatósági eljárások gyakorlata” tárgykörben felállított joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleménye, 2021, 2021.El.II.JGY. K.1.

10. JOGSZABÁLYTÁR

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.)

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (Épkiv.)

Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet (Szakgyr.)

A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (Kbt.)

Az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény (Isztv.)

Az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi láncartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi XXXIV. törvény (TSZSZ tv.)

A lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet

11. Mellékletek:

1. sz. melléklet: Műszaki áradás-átvételi jegyzőkönyv minta

2. sz. melléklet: Nyilatkozat minták



FELELŐS MŰSZAKI
VEZETŐI NYILATKOZ

3. sz. melléklet: Tervezői nyilatkozat minta



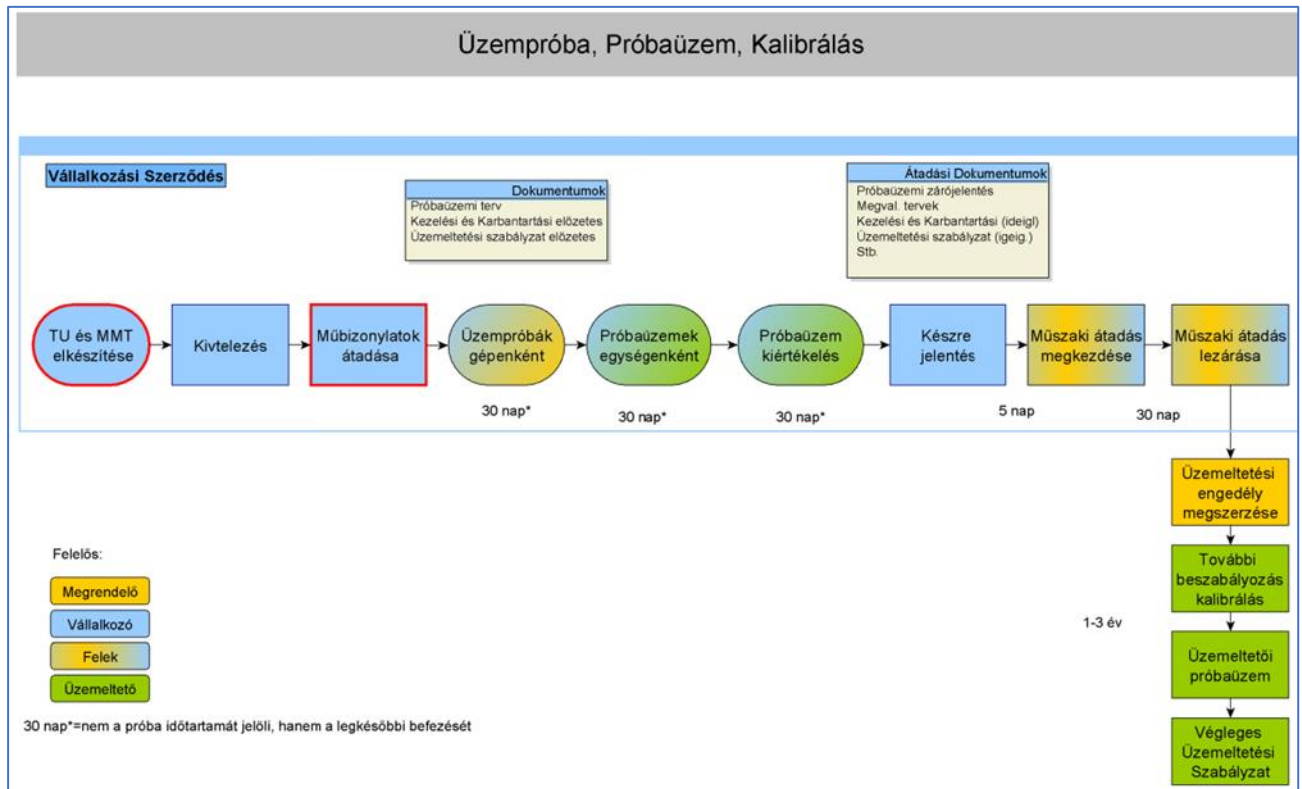
TERVEZŐI
NYILATKOZAT.pdf

4. sz. melléklet

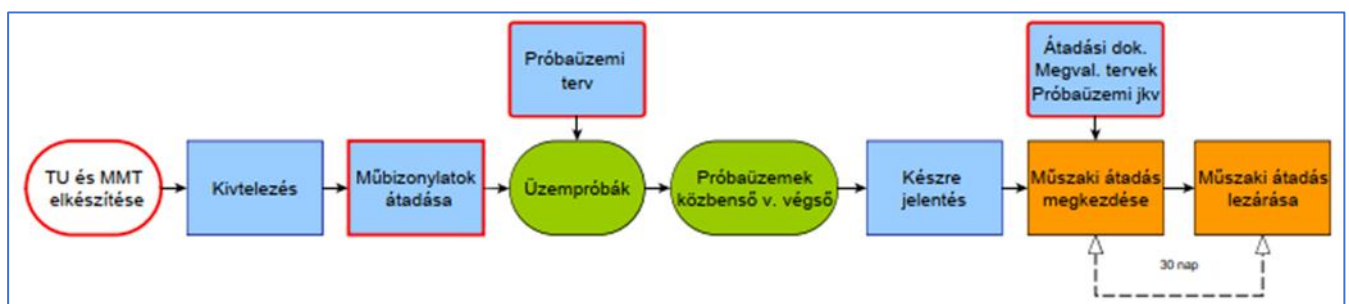
5. sz. melléklet

Egy bonyolultabb infrastrukturális beruházás üzempróba, próbaüzem és kalibrálás folyamatábrája.

Projekt 1



Projekt 2.



A sorozat keretében eddig megjelent kiadványok

2017.

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | NÉMETH András, MILÁVECZ Richárd | Iparban használatos vízminőségek |
| 2. | SZILÁGYI Zsombor Dr, SZUNYOG István Dr. | Mérések a gáziparban |
| 3. | BARNA Lajos Dr., EÖRDÖGHNÉ MIKLÓS Mária Dr., SZÁNTHÓ Zoltán, BALLA József Dr. | A biztonságos ívóvízellátás megteremtésének tervezési eszközei |
| 4. | BORBÁS Lajos Dr. | Felépítés elvű (additív) gyártástechnológiák a gépészetben |
| 5. | BERENCSE Miklós, BERECZKY Ákos, HORVÁTH László, KOVÁCS Gergely, MIHÁLFFY Krisztina | Kerékpárosbarát közlekedéstervezés |
| 6. | TÜDŐS Tibor, VARJÚ György Dr., PETRI Kornél Dr., GÁBOR András | A csillagpontkezelés legújabb külföldi és hazai eredményei (Útmutató és tervezési segédlet) |
| 7. | GARBAI László Dr., JASPER Andor Dr., VÁRADI András | Fűtési és használati melegvíz-igények kockázati elvű méretezése példákkal |
| 8. | KÁDI Ottó, DOHÁNY Máté, JÓZSA Bálint, LÁSZLÓ Csaba Tibor, JAKKEL Ottó | A közúti vasutak (villamos) tervezésével kapcsolatos kézikönyv |

2018.

- | | | |
|-----|---|---|
| 9. | BLAZSOVSZKY László | A gázfogyasztó készülékek égéstermék elvezetésével kapcsolatos szabályozások hiányosságai és ellentmondásai |
| 10. | CSORDÁS Szilveszter, FORGÁCS Lajos Dr., PÓLYA Endre ifj., RÉV Zoltán, UDVARDY Péter | Orvostechológiai továbbképzés ismeretanyaga |
| 11. | NÁDASDY Tamás, EGYHÁZY Zita, KOVÁCS Ákos Sándor, SZECSŐ Dániel Géza | A közúti biztonsági audit (KBA) jelentések elkészítésének alkalmazási segédlete – A közúti infrastruktúra közlekedésbiztonsági kezeléséről szóló jogszabályhoz és ügyi műszaki előíráshoz kapcsolódó értelmezési, kidolgozási és elfogadtatási javaslatrendszer |
| 12. | SZILÁGYI Zsombor Dr., HORÁNSZKY Beáta | Földgáz kereskedelem (mérnöki segédlet) |
| 13. | SZILÁGYI Zsombor Dr. | Az energiahordozók jövője – kőolaj, földgáz, megújulók |
| 14. | S. VÍGH Judit, DOHÁNY Máté | Magános közlekedők baleseti súlyosságának csökkentése mobil applikáció segítségével |
| 15. | BALIKÓ Sándor Dr., CSÜRÖK Tibor Dr., NOVÁK Dániel, ORBÁN Tibor, ZSEBIK Albin Dr. | Ötletlapok I. – Energiahatékonyság növelő ötletek egyszerű energetikai és gazdasági számításai |
| 16. | DARABOS Zoltán, KOLTAI Henrik, SZABÓ Tamás, SZÁSZ Béla, VAJDA Sándor | Felvonók felújítása és átalakítása – Műszaki segédlet |
| 17. | TÜDŐS Tibor, KRUPPA Attila | Alapozásföldelők új tervezési elvei és kivitelezési módszerei – Tervezési segédlet és kivitelezési útmutató |
| 18. | FENYVESI Zsolt | Tűzvédelmi tervek tartalmi szabályainak átdolgozása |

19.	GÁBORI László Dr., BEINSCHRÓTH József Dr., NÓGRÁDI Gábor, RÁTKAY Tamás	Nagyméretű informatikai beruházásoknál (fejlesztéseknél) ajánlott szoftveroldali tervdokumentációk tartalmi elemeinek meghatározása (I. – II. kötet)
20.	DIVÓS Ferenc Dr.	Az élő fák stabilitása – mérnöki megközelítés – Élő fák, mint teherhordó faszerkezetek
21.	KARÁCSONYI Zsolt Dr.	Faanyagok tartós szilárdsága
22.	BARNA Lajos Dr., ERDEI István, JASPER Andor Dr., TAKÁCS Gyula	Segédlet épületek csatorna-berendezéseinek tervezéséhez
23.	ANTÓK Péter István, FÜZÉR Ferenc, SÁRKÖZI András	Fényvezető kábelszakaszok műszaki-minőségi ajánlás gyűjteménye
24.	JANCSÓ Béla, KULCSÁR Alexandra Dr., NÉMETH Gábor, VÍMI Zoltán Dr., DÉRI Lajos, SZIMANDEL Dezső	Vízjogi engedélyezési eljárással kapcsolatos dokumentációk és engedélyeztetéssel kapcsolatos követelmények a 2018.01.01-én hatályba lépett 41/2017. (XII.29.) BM rendelet alapján
25.	TAKÁCS Bence Dr., SIKI Zoltán Dr., ÉGETŐ Csaba Dr., BÉNYI László	Mérnökegeodéziában alkalmazott alapponthálózatok – A jó gyakorlat bemutatása mintapéldákkal
26.	MÓCZÁR Balázs Dr., LAUFER Imre, TÓTH Gergő, WOLF Ákos	Korszerű támszerkezetek tervezése
27.	HALÁSZ Györgyné Dr., CSERVENYÁK Gábor, TUCZAI Attila, VIRÁG Zoltán	Különböző funkciójú épületek klímatechnikája II.
28.	KÁDI Ottó, JÓZSA Bálint	Kerékpáros balesetek létesítmények szerinti vizsgálata
29.	GARBAI László Dr., JASPER Andor Dr., PELLER József Bendegúz	Hőteljesítményátviteli tényező alkalmazása távhőrendszerek optimális szabályozásának modelljében
30.	GARBAI László Dr., SÁNTA Róbert Dr., JASPER Andor Dr.	A kompresszoros hőszivattyúk optimalizálása – Tervezés és üzemeltetés
31.	LADÁNYI Gábor Dr.	Diagnosztika a karbantartásban
32.	MÉSZÁROS János, MOLNÁR Tibor, RITZL András	KIÜRÍTÉSI ÉS MENEKÜLÉSI ÚTVONALBA ÉPÍTETT AJTÓK tervezési segédlet (2018)
2019.		
33.	BLAZSOVSZKY László	Földgáz elosztóvezetékek üzemeltetése
34.	DR. SZILÁGYI Zsombor	A megújuló energiahordozók jövője Magyarországon
35.	FORGÁCS Lajos Dr., HAIDEGGER Tamás Dr., PÓLYA Endre ifj.	Új fejlesztések, innovatív megoldások az orvostechnológia terén
36.	VARRÓ Beáta, KIS András Dr.	Magyarországon előforduló, épületekbe beépített faanyagokat károsító gombák vizsgálata és azonosítása DNS diagnosztikával
37.	MANNINGER Marcell, SZEPESHÁZI Attila, SCHEURING Ferenc, MOLNÁR György	Munkatér határoló szerkezetek
38.	KORSÓS András, RÁDULY Zsolt	A közterületi és belterületi térfigyelő kamerarendszerek tervezési irányelvei
39.	GERGELY Edit, BEZEGH András Dr.	Módszertani útmutató az üvegházhatású gázok közvetlen és közvetett kibocsátásának számítására

- | | | |
|-----|---|---|
| 40. | BEZEGH András Dr., BITE Pálné Dr.,
GERGELY Edit | Városi környezetvédelem (Fenntartható és okos városok) |
| 41. | GÓDOR Balázs, KÁSA László Dr.,
SZÉKELY Bence | Híddaruk méretezési segédlete (2019.) |
| 42. | FÜRJES Andor Tamás, KOTSCHY
András, NAGY Attila Balázs, CSOTT
Róbert | Teremakusztikai méretezés gyakran előforduló
szituációkban |
| 43. | KARÁCSONYI Zsolt Dr. | Faanyagok tartós szilárdsága
Faanyagok szilárdságának változása az idő függvényében |
| 44. | BALIKÓ Sándor Dr., ORBÁN Tibor,
VARGA Péter, ZSEBIK Albin Dr. | Ötletlapok II. – Energiahatékonyság növelő ötletek
egyszerű energetikai és gazdasági számításai |
| 45. | PRIMUSZ Péter, PhD. | Hajlékony útpályaszerkezetek méretezése
talajstabilizációk figyelembevételével |
| 46. | NÉMETH Balázs, HÁMORI Sándor,
KOSTYÁK Attila, VÍGH Gellért | Különböző funkciójú épületek klimatechnikája III.
Segédlet ipari épületek lég- és klimatechnikai
rendszereinek tervezése |
| 47. | JANCSÓ Béla, KAVECZKI Gergely,
KÓCZÁN Gábor, LABORCZI Tamás,
KNOLMÁR Marcell, RAUM László | Csapadékvízgazdálkodás tervezési követelményei
Hogyan tervezzünk városi csapadékelvezető
rendszereket |
| 48. | DOHÁNY Máté, SCHVANNER Norbert | Kerékpárosok sebességének felülvizsgálata jelzőlámpás
csomópontokban |
| 49. | JÓZSA Bálint, S. VÍGH Judit | Sebességcsökkentés hatásainak vizsgálata gyorsforgalmi
utakon |
| 50. | ZSEBIK Albin Dr., NOVÁK Dániel | Projektlapok I. – Energiahatékonyság növelő javaslatok
projektlapjai |
| 51. | MÓGA István Dr. | Beruházási projektek szabályozási és szabvány
környezete, Tervezési követelmények meghatározása |
| 52. | GÁBORI László Dr., BEINSCHRÓTH
József Dr., NÓGRÁDI Gábor, RÁTKAY
Tamás | Informatikai Tervező szakmai minősítő rendszere
(Informatikai szakmai terület illesztése a Mérnök
Kamarai működési rendbe és rendszerekbe)

I. kötet: Konceptió és modell
II. kötet: Modell illesztése
III. kötet: Tudástár |
| 53. | VIRÁG Zoltán, GYURKOVICS Zoltán,
SZAKÁL Szilárd, VIRÁG Zsolt, ORCSI
Attila | Országos Tűzvédelmi Szabályzat épületgépész
értelmezése a szakmai gyakorlatban
Segédlet a gyakorló épületgépész mérnökök számára I. |

2020.

- | | | |
|-----|-------------------------------|--|
| 54. | KISS Jenő Dr., CSERMELY Gábor | JAVASLAT az egyszerű bejelentésű lakóépület
megvalósításának – tervezés építés – módszerére |
|-----|-------------------------------|--|

- | | | |
|-----|---|---|
| 55. | SZILÁGYI Zsombor Dr. | A hidrogén a környezetbarát energiahordozó, Hidrogén az energetikában |
| 56. | VARGA Tamás, SZEDENIK Norbert Dr., KOVÁCS Károly Dr., KRUPPA Attila, KULCSÁR Lajos, KAPITOR György, TURI Ádám | A nem norma szerinti villámvédelem egységes műszaki követelményrendszerének kialakítása és javaslat a teljes villámvédelmi szabályrendszer jövőbeli egységesítésére |
| 57. | KÁDI Ottó | A gyalogosközlekedés közúti keresztezései |
| 58. | MOLNÁR Szabolcs | „Hulladékból konnektorba” A települési szilárd hulladék energetikai hasznosításának lehetőségei |
| 59. | VÁRDAI Attila | Segédlet szabadidős létesítmények tartószerkezeti tervezéséhez |
| 60. | BEJÓ László Dr. | Szénlábnyom-elemzés készítése a faiparban |
| 61. | JANCSÓ Béla, NÉMETH Gábor, SZIMANDEL Dezső | Szakmai útmutató vízálléstartó tervezők számára a 2020 január 1-én hatályba lépett „VIZEK keretrendszer” használatához |
| 62. | FELLEGI Zsóka, KARAFI Balázs, KOCH Edina, KOVÁCS Gábor, MURINKÓ Gergő, TÓTH Gergely József | Munkagödrök és földművek víztelenítése |
| 63. | HOLÉCZY Ernő, OLÁH Róbert, SIKI Zoltán Dr., TAKÁCS Bence Dr., TÓTH Zoltán Dr., VARGA Tibor | Módszertani útmutató az elavult ingatlan-nyilvántartási térképek korszerű technológiákkal végzett felújításához |
| 64. | DR. GÁBORI László, DR. MOLNÁR Bálint, NÓGRÁDI Gábor, RÁTKAY Tamás | Az Informatikai Tervező tervezési segédlete |
| 65. | NÁDASDY Tamás, TOMASCHEK Tamás, PALÁSTY István, SZECSŐ Dániel Géza | Dinamikus forgalomirányítás tervezői segédlete gyorsforgalmi úthálózat esetén |
| 66. | LENGYEL István | Szakmai útmutató szolgalmi jogok alapításához (mérnöki segédlet) |
| 67. | NÉMETH Balázs, SZLOVÁK Krisztián, VÍGH Gellért | Épületgépészeti tervezéshez praktikus, gyakorlati adatbázis |
| 68. | FÜRJES Andor Tamás, BORSINÉ Arató Éva, NAGY Attila Balázs, ILLYÉS László, BORSI Gergely | Teremakusztikai méretezés gyakran előforduló szituációkban (példatár) |
| 69. | BORBÁS Lajos Dr., GONDA Zoltán | Optikai feszültségvizsgálat – Kísérleti eljárás a konstrukció fejlesztésére, szerkezetek anyagfelhasználásának és teherviselésének optimalizálására |

2021.

- | | | |
|-----|---|---|
| 70. | BLAZSOVSZKY László | A gázipar és a kéményseprő-ipar határterületeinek szabályozási anomáliái a szakmagyakorlók és a felhasználók szemszögéből |
| 71. | FORGÁCS Lajos Dr., NAGY Gábor, RÉV Zoltán | Kórháztervezés új szempontjai a 21. században - Korszerű kórházak infrastrukturális egységei |
| 72. | HOLÉCZY Ernő, KISS Albert Miklós, KOVÁCS István, TAKÁCS Bence Géza Dr., TÓTH Zoltán Dr. | M.2.-2021. Mérnökgeodéziai tervezési segédlet |
| 73. | BEJÓ László Dr. | Az ipar 4.0 alkalmazási lehetőségei a faipar területén |

- | | | |
|-----|---|--|
| 74. | BORBÉLY Dániel, HUDACSEK Péter, KARNER Balázs, KOVÁCS László, SÁNDOR Csaba | Monitoring, a geotechnikai kockázatkezelés eszköze |
| 75. | FELFÖLDI Krisztina, JÁMBOR András, TÓTH Sándor, BÜKI Gábor, GÓDOR Balázs | Emelőgépek időszakos vizsgálatának eljárásrendje |
| 76. | GYURKOVICS Zoltán, RÉBAY Lajos, NAGY Bernát | Szakmai útmutató az épületgépész felelős műszaki vezetők és műszaki ellenőrök számára |
| 77. | ZSEBIK Albin Dr., NOVÁK Dániel, PAPP Ábrahám | Hulladékhő hasznosítás - hűtés és fűtés összekapcsolása
Segédlet az elemzéshez és gyakorlati példák bemutatása |
| 78. | CZINE Ferenc, HIRKÓ György | Elektromos meghajtású mikromobilitási eszközök -
Jellemző paraméterek |
| 79. | KALMÁR Tamás, LÁNYI Péter Dr., HÓZ Erzsébet | Kerékpárút hálózatok vizsgálata a fejlesztések és úthasználók tapasztalatai alapján |
| 80. | VARGA Tamás, FARKAS Péter János, TOKODY Dániel Dr., ZSARNOVSZKI Attila, MÉSZÁROS Tamás, VERESS Árpád | Építményvillamossági tervezés robbanásveszélyes környezetben |
| 81. | VONA Márton Dr., BALATONYI László Dr., TÉCSŐY István | Dombvidéki víz visszatartás, kisvízfolyások szabályozása természet közeli megoldásokkal
Kisléptékű vízvisszatartás, kistelepülés-léptékű vízmegtartó megoldások |
| 82. | ZANATHY Valéria, BUZÁS Györgyi, TÓTH László | Acélszerkezetek korrózió elleni védelme –
Acélszerkezetek korrózió elleni védelmére vonatkozó szabványok, előírások, szakami tapasztalatok összefoglalása |
| 83. | JÓZSA Bálint, DOHÁNY Máté | DDI, avagy a fordított gyémánt csomópontok vizsgálata és magyarországi alkalmazhatósága |
| 84. | SZÉPSZÓ Gabriella, ALLAGA-ZSEBEHÁZI Gabriella, LAKATOS Mónika, SZENTES Olivér, TAKSZ Lilla, SELMECZI János Pál, CZIRA Tamás Dr., CSÓKA Gergely, BAKA György | Éghajlatvédelmi vizsgálatok módszertana és az azt megalapozó adatbázisok alkalmazása |
| 85. | ZSIGMONDI András, MARIÁN Gábor, WÉBER László | A műszaki egyenértékűség és helyettesítő termék egyenértékűségének megállapítási módjai |
| 86. | NAGY János, HORVÁTH Rita, KAPITOR György, MERTLI Ferenc, PAPP Ábrahám, SITKU György, ZSEBIK Albin Dr. | Világítástechnika - segédlet az EKR dokumentáció készítéséhez – Alapismeretek és mintapéldák |
| 87. | CSENDES János, VELLER Tamás | Épületautomatika – Összefüggésben az Energiahatékonysági Kötelezettségi Rendszerrel |

2022.

- | | | |
|-----|--|---|
| 88. | FÖLDI László József Dr., BERENCSEI Bence | Ipari gépek CE jelölése és biztonsága az EU-s és hazai szabályozás tükrében |
| 89. | SZILÁGYI Zsombor Dr., VADÁSZI Marianna Dr. | Irányelv új földgáz- és villamos energia szerződéskötéshez |

90. MÓCZÁR Balázs Dr., CSORBA Gábor, GRITSCH Ákos, KRISTON Gábor, MIHUCZ Tibor, SZENDEFY János Dr., SZILÁGYI Katalin Segédlet ipari padlók geotechnikai és statikai tervezéséhez, kivitelezéséhez
91. FELFÖLDI Krisztina, GÓDOR Balázs, NAGY Pál, RADVÁNYI G. Levente G-D-36 Tanúsítvány kiadásához kompetencia-követelmények kidolgozása
92. BUZÁS Zoltán, KÁLMÁN Miklós, BÖLSEI Tamás, LUKÁCS Tamás A tervdokumentációk tartalmi és formai követelményeinek átdolgozása, különös tekintettel a Hír-Közmű bevezetésére. A Tervezés, Engedélyezés, Kivitelezés segédlet módosítása (92./1-2-3.)
93. SIKI Zoltán Dr., CSEMNICZKY László, HOLÉCZYNÉ KAJTÁR Dóra, LEHOCZKY Máté, RÉPÁS Zoltán, TÓTH István Szakmai útmutató digitális tervezési alaptérképek készítéséhez. A minőségi mérnöki munka segítése, a jó gyakorlat bemutatása, javaslat a térképek rétegszerkezetére és az alkalmazandó jelkulcsokra
94. CSERMELY Gábor, TÓTH Péter Szakmai útmutató a magasépítési kivitelezési munkák minőségellenőrzésére
95. MARIÁN Gábor, ZSIGMONDI András Az építési beruházások műszaki átadás-átvételi eljárása – Szakmai ajánlás az építési beruházások műszaki átadás-átvételi eljárására
96. BARNA Sándor, MOLNÁR Tibor Dr. Segédlet az AERMOD view szoftver használatához a légszennyező anyagok terjedési modellezéséhez
97. BAKA György A talajnak, mint természeti erőforrásnak a védelme a beruházások megvalósítása során
98. BLAZSOVSZKY László A gázipari szakmagyakorlók megváltozott felelőssége, hatásköre és a mindennapok gyakorlatának anomáliái a megváltozott jogszabályi környezetben
99. FÜRJES Andor Tamás Elektroakusztika elméleti és gyakorlati áttekintés
100. RÁCZ Tibor, KUN Csaba, BALATONYI László Dr. ITVT Integrált Települési Vízgazdálkodási Terv tervezési segédlet