Üzleti 7

A kiadvány a Nemzetgazdasági Minisztérium támogatásával készült

MAGYAR KERESKEDELMI ÉS IPARKAMARA mellett működő TELJESÍTÉSIGAZOLÁSI SZAKÉRTŐI SZERV

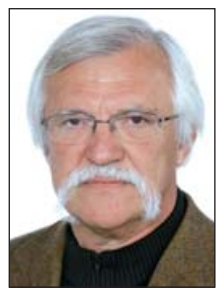
2015. DECEMBER — A MAGYAR KERESKEDELMI ÉS IPARKAMARA GAZDASÁGI LAPJA — TSZSZ KÜLÖNSZÁM

A szervezet alkalmas a lánctartozás visszaszorítására – hangsúlyozta Koji László, az ÉVOSZ elnöke.

(3. oldal)

Több erőforrást lehetne fordítani a szervezet és ezen érdekérvényesítési lehetőség ismertebbé tételére – indítványozta Vidor Győző, a MÉASZ elnöke.

(2. oldal)



A TSZSZ bevezetése óta eltelt másfél-két évben országosan hozzávetőleg négyszázötven vizsgálat indult – jegyezte meg Szabados Béla TSZSZ szakértő.

(5. oldal)

Parragh László, az MKIK elnöke

A kicsik felé lejt most a pálya

Két évvel ezelőtt jött létre speciálisan az építőiparban felmerülő jogviták rendezésére a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara (MKIK) mellett független szervezetként működő Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ). Hogyan váltotta be az új intézmény a hozzáfűzött reményeket? – kérdeztük Parragh Lászlót, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara elnökét.

Osváth Sarolta

Néhány évvel ezelőtt a magyar gazdaság súlyos problémája volt a lánc- vagy körbetartozás, amely már fékezte az üzleti folyamatokat. Különösen az építőiparban öltött ez a jelenség szinte kezelhetetlen mértéket. Közbeszéd tárgya volt, újságcikkek sora foglalkozott a témával. Tenni kellett valamit a helyzet megoldására. A kamara az egyik kezdeményezője volt annak, hogy a lánctartozások megszüntetésére, felszámolására egyszerre több eszközt kell alkalmazni. Ezek közé tartozott egyebek közt az uniós forrásokhoz való jutás és a hitelezés feltételeinek megváltoztatása, valamint a vállalkozások szűrése, átláthatóvá tétele. Több dolgot indítottunk el, elsőként az építőipari cégek regisztrációját, majd ezt követte a kamarai regisztráció teljes körűvé tétele. Ennek köszönhetően már látjuk a gazdaság valamennyi szereplőjét, tudjuk, hogy kinek mennyire korrekt, tisztességes a piaci magatartása, fizetési fegyelme. Közbeszerzési eljáráson azóta nem indulhat olyan cég, amely nincs regisztrálva. A körbetartozás felszámolásának egyik legfontosabb lépése a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv létrehozása volt. A szakértői tevékenység ugyanis egyértelművé teszi, hogy valós indokkal nem fizet a megrendelő, vagy csak „mondvacsinált” kifogást

Parragh László, az MKIK elnöke

keres, nem is akar fizetni és ezért nem adja ki a teljesítésigazolást a vállalkozónak. A körbetartozás kialakulása abból ered, hogy a megrendelő – a legtöbb esetben minőségi kifogásokra hivatkozva – visszatartja a kialkudott vállalkozási díj megfizetését. Abban bízva, hogy a vállalkozó nem fordul a bírósághoz, illetve ha mégis, a peres eljárás hosszú, több évig is elhúzódó ideje alatt különböző technikákkal, trükkökkel „eltüntetheti” a tartozást felhalmozó cégét. Hangsúlyozom, hogy ez a módszer a gazdaság számos területén előfordul, de legnagyobb mértéket az építőiparban öltött. A TSZSZ feladata nagyon leegyszerűsítve az, hogy felszámolja ezt a csalárd lehetőséget. Ha a megrendelő/fővállalkozó nem fizeti ki az elvégzett munkát, a vállalkozó a vita eldöntésére a TSZSZ-hez fordulhat. A szakértői szerv pedig kiküldi a szakértőit, akik megvizsgálják, hogy jogosak-e a kifogások, illetve milyen arányban tekinthető elvégzettnek az adott munka. Ha a szakértői vélemény alapján nem tudnak megegyezni, ennek birtokában a vállalkozó a bírósághoz fordulhat. A szakvéleményre alapozott bírósági eljárás során olyan intézkedésekre van lehetőség, amelyek megakadályozzák a megrendelő/fővállalkozó nyomtalan eltűnését. A szabályozás eleve úgy született, hogy a kicsiknek lejt a pálya, vagyis számukra olcsóbb és egyszerűbb lett a bizonyítási eljárás.

– Elmondhatjuk, hogy a TSZSZ megszünteti az alvállalkozók kiszolgáltatott helyzetét, illetve azt, hogy a nagyok büntetlenül vissza tudjanak élni az erőfölényükkel?

– Pontosan. Mindezt a pozitív hatást a számok is igazolják, több milliárd forint értékű tartozást sikerült már a TSZSZ működésének köszönhetően megfizettetni. De én nem csak ebben látom a szakértői szerv intézményének hatását és jelentőségét. A tapasztalataink szerint ugyanis a TSZSZ vélemény alapján kikényszeríthető a megállapodás. A fővállalkozók számára kvázi „fenyegetettséget” jelent, hogy az alvállalkozója a TSZSZ-hez fordul, ha nem fizet. Nem mellékes, hogy sok vita azóta már előzetes megegyezéssel végződik, és a TSZSZ által kezelt ügyek többsége sem kerül a bíróságra.

– Nagy jelentőségűnek értékelem ezt a prevenciós hatást, hiszen a csalárd szándékokat visszaszorította. Ma már jóval

(Folytatás a 4. oldalon)

Lenner Áron Márk, az NGM helyettes államtitkára

Felére csökkent a lánctartozások mértéke a TSZSZ-nek köszönhetően

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) szerepet kap a közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatos vitákban is. Egyebek közt ezt tartalmazza a működését érintő törvényjavaslat módosítás. Mint Lenner Áron Márk, a Nemzetgazdasági Minisztérium helyettes államtitkára hangsúlyozta, a Közbeszerzési Hatóság számos, az építőipar területét érintő vitás kérdésben jár el. A hatóság munkájának támogatása érdekében került a jogszabályba, hogy a TSZSZ műszaki kérdések vizsgálata céljából szakhatóságként is kijelölhető.

Losonczi Lívia

– Több mint két éve működik a TSZSZ. Mennyire látja eredményesnek a munkáját?

– A magyar építőiparban jelenlévő lánctartozások felszámolása és a „feketegazdaság” visszaszorítása érdekében a kormány 2013 óta számos intézkedést hozott, amelynek eredményei egyre inkább visszaigazolást nyernek. Az egyik intézkedés a TSZSZ létrehozása volt. Az elmúlt időszak mérlegét tekintve megállapítható, hogy beváltotta a hozzá fűzött reményeket. A benyújtott kérelmekhez tartozó beruházási összérték meghaladta a 60 milliárd forintot, a megjelölt vitatott összegek nagysága pedig összességében átlépte a 12 milliárd forintot. A sikeres működés legnagyobb fokmérője, hogy a lánctartozások nagymértékben csökkentek. Az ÉVOSZ felmérései szerint az építési vállalkozások árbevételének átlagosan 20 százaléka volt 60 napon túli kintlévőség, kintlévőségük 90 százalékát pedig már biztonsággal behajthatónak minősítették.

– Van-e adat a lánctartozások alakulására vonatkozóan?

– Az építőipari lánctartozások három évvel ezelőtti, több mint 400 milliárd forintos értéke a felére csökkent, miközben újabb, jelentős tartozások nem kerültek a rendszerbe. Az ÉVOSZ értékelése azt is alátámasztja, hogy a lánctartozások ilyen mértékű csökkenésében jelentős szerepe van a nemzetközi tekintetben is egyedülállónak számító TSZSZ-nek. Sok esetben elég volt felvetni a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv bevonásának lehetőségét ahhoz, hogy a visszatartott kifizetés megtörténjen, valamint gyakran előfordult, hogy a kérelem beadását követően a felek – eljárás lefolytatása nélkül – megegyeztek.

– Mit jelent mindez nemzetgazdasági szinten?

– A magyar építőiparban a gazdasági válság kirobbanását követően 2013-ig egyre nagyobb mérteket öltő lánctartozások már a beruházások leállását, a versenyképesség drasztikus romlásán keresztül a mikro-, kis és középvállalkozások létét, valamint makroszinten a foglalkoztatási mutatókat fenyegették. A folyamat megállítása, illetve jövőbeli újratermelődésének megakadályozása nemzetgazdasági érdekké vált. A lánctartozások számottevő csökkenésének hatása nemzetgazdasági szinten is jelentkezik, akár olyan formában is, hogy a magyar építőipar teljesítménye 2013. óta folyamatosan nő. Ezt támasztják alá azok a statisztikai adatok is, amelyek szerint 2015 első nyolc hónapjában összességében 4,7 százalékkal nőtt a termelés az építőiparban 2014 azonos időszakához képest.

Lenner Áron Márk, a Nemzetgazdasági Minisztérium helyettes államtitkára

– Az uniós pénzek elköltésének határideje miatt idén különösen sok beruházás valósult meg, nyilván ez is jelentősen hozzájárult a növekedéshez.

– Az építőipari termelés emelkedése részben annak is köszönhető, hogy a két európai uniós programciklus összeért, így már a nyár elején is sok olyan pályázatot írtunk ki, amelyek az építőiparban is új megrendeléseket jelentettek. A megkötött új szerződések volumene ugyanis 2015. szeptember hónapban

(Folytatás a 4. oldalon)

Hanyag dokumentáció a pótmunkáknál

A kérelmek zöme magasépítő kkv-któl érkezik

A TSZSZ-hez beadott kérelmek jelentős része a nem kellően, vagy egyáltalán nem dokumentált pótmunkák elszámolásával kapcsolatos. Gondot jelent az is, hogy kevés lakó- és középület épül, ezért az alvállalkozók gyakran akkor is vállalják a munkát, ha a szerződés néhány pontjával nem értenek egyet, és ez később szintén elszámolási vitákhoz vezet – tudtuk meg a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv vezetőitől. Máté Miklós és Csermely Gábor úgy véli, az eddigiekhez képest tovább javulhatna a helyzet az építőiparban, ha kompetenciájuk az építőanyag-gyártókra és forgalmazókra is kiterjedhetne.

L. L.

– Két és fél éve működik a TSZSZ. Mennyire ismert a tevékenysége?

– Ez idő alatt több mint 400 kérelmet adtak be hozzánk, ebből úgy látjuk, hogy az építőiparban dolgozók egyre szélesebb köre tud már a TSZSZ létezéséről. Az ismertségünk megteremtésében nagyon sokat segített, hogy az „e-építés” honlapján, az építési napló nyitófelületén meg tudott jelenni a hirdetésünk a következő szöveggel:„Ha munkájáért nem fizetnek, forduljon a TSZSZ-hez”. Erre ráklikkelve tovább lehet lépni a TSZSZ honlapjára, ahol minden működésünkkel kapcsolatos információ megtalálható. Tehát ha Magyarországon ma valaki olyan tevékenységet folytat, amihez kötelező az építési napló vezetése, akkor mindenképpen találkozik a TSZSZ logójával.

– Mindketten járják az országot, és előadásokon ismertetik a TSZSZ tevékenységét. Milyen problémákkal találkoznak?

– Az építőiparban tevékenykedő vállalkozók elsősorban azt panaszolják, hogy kevés a munka, alig van magasépítés. A statisztikákat nagymértékben javítják a mélyépítések (út- és vasút-építések, vízügyi beruházások). A TSZSZ-hez a kérelmek több mint felét a mikro-, kis- és középvállalkozások adták be, jellemzően a magasépítés szakterületéről. Ha ezt a területet nézzük, akkor jelenleg az építőipari kapacitásoknak egyes becslések szerint csak 50 százaléka van lekötve. Ezért fordulhat elő, hogy aki munkát ad, az diktálja a feltételeket. Az alvállalkozó nem meri azt mondani, hogy nem írja alá a megbízó vagy a generálkivitelező gyakran több tíz oldalas, kétnyelvű szerződését, mert valamelyik ponttal nem ért egyet, ugyanis akkor nem kapja meg a munkát. Aztán a kivitelezés folyamán szembesül a problémákkal, és vita keletkezik a felek között, s ez gyakorta az elvégzett munka kifizetésének elmaradásához vezet. Ugyanakkor fontos

Máté Miklós és Csermely Gábor, a TSZSZ vezetői

tapasztalat, hogy a TSZSZ szakértői eljárásai során az átlagosan a vitatott összeg 75 százalékát jóváhagyják, ez azt is jelzi, hogy általában nem jogos a kifizetések megtagadása. Tehát van remény arra, hogy a vállalkozó mégis a pénzéhez jusson.

– Milyen hiányosságokat tapasztalnak dokumentációs oldalról?

– Úgy látjuk, hogy a vállalkozók sok esetben nem ismerik a szakmai szabályozásokat, az előírásokat, az érvényes rendeleteket. Ugyanakkor az is

(Folytatás a 4. oldalon)

Esetek a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv gyakorlatából

A dokumentáció döntő lehet

A TSZSZ munkája során számos jellemző és országos szinten megoldásra váró építőipari problémával találkozik. Bár tipikus esetek nincsenek, hiszen minden eljárás egyedi, már csak azért is, mert a felek mindig egyedi szerződést kötnek, néhányat ismertetünk a megtörténtek közül.

Csermely Gábor
Tarján Katalin

A TSZSZ eljárásában különösen fontos, hogy a vizsgálandó teljesítés a jogszabályoknak megfelelően minél teljesebb körűen legyen dokumentálva, hiszen az eljáró szakértői tanácsoknak a helyszíni szemlén tapasztaltak mellett a beadott dokumentumokból kell megállapítaniuk a teljesítést.

A megfelelő dokumentálásra éppen ezért a TSZSZ minden rendelkezésre álló fórumon igyekszik felhívni a vállalkozók figyelmét. Előfordult már, hogy olyan teljesítés ügyében fordult hozzánk a vállalkozó, ahol semmilyen írásbeli megállapodás nem született a felek között – annak ellenére, hogy a szerződés írásos formáját jogszabályok is előírják –, miközben a megrendelő éppen a szerződés hiányára hivatkozva tagadta meg a munka kifizetését.

Bár a kérelmek jelentős részében a kérelmező a felek által előzetesen megállapodott műszaki tartalomra tud beadni írásbeli szerződést, a pótmunkákkal kapcsolatban a felek gyakran nem járnak el elég körültekintően. Nem készül írásbeli megrendelés, szerződésmódosítás, a pótmunkákat általában szóbeli utasításra végzik el. A munkák befejezésekor az elszámolási viták itt is főleg a dokumentálás hiányosságaira vezethetők vissza.

Nemcsak a szerződésekkel, hanem a kivitelezéshez kapcsolódó egyéb fontos dokumentációval kapcsolatosan is gyakran előfordulnak hiányosságok. Fontos a kivitelezéssel foglalkozó vállalkozásoknak megismerniük a 191/2009. (IX.15.) Kormányrendeletet („építési kódex”), amely a szerződéstől az átadásig részletesen szabályozza a kivitelezés folyamatát. Gyakori tapasztalat, hogy ennek előírásait nem ismerik és nem is tartják be.

Általánosan elmondható, hogy a TSZSZ szakvélemény akkor tud a legtöbbet segíteni a kérelmezőnek, ha a munka dokumentálása alapján kétség sem fér ahhoz, hogy a vállalkozó a munkát a szerződésben, illetve a szakmai és jogi előírásokban foglaltaknak megfelelően végezte el. Tanulságként értékelhető, hogy nem elég a munkát megfelelő minőségben elvégezni, annak dokumentálása ugyanolyan fontos követelmény.

Bírósági ítélettel zárult eset

A vállalkozó egy középület tetőszigetelésének felújítására szerződött. Az elkészült munkát a megrendelő részéről átadás-átvételi jegyzőkönyvben átvették, de később ezt visszavonták, azzal az indokkal, hogy nem a jogosult írta alá. Emiatt a kifizetést megtagadták, mire a vállalkozó kérelemmel fordult a TSZSZ-hez.

A szakértői tanács a megtartott helyszíni szemle során megállapította, hogy a kivitelezés hibás és hiánymentesen elkészült, jár a vállalkozónak a szerződésben meghatározott összeg.

A megrendelő azonban a szakvélemény alapján sem volt hajlandó a kifizetésre, ezért a vállalkozó a TSZSZ szakvéleménnyel keresetet nyújtott be a bíróságra. A bíróság körülbelül fél éven belül első-, majd másodfokon is megállapította, hogy a vállalkozónak jár a díjazása.

Fővállalkozó alvállalkozót nem fizetett ki

A vállalkozó szerkezetépítési munkákat végzett. A hiba- és hiánymentes, szerződésszerű teljesítést egyértelműen igazolta, hogy az elvégzett munkát a hibalista javítását követően a beruházó műszaki ellenőre átadás-átvételi jegyzőkönyvben elfogadta és a munkával kapcsolatban a megrendelő részéről később sem merült fel észrevétel.

A vállalkozó számláját, végszámláját a megrendelő ennek ellenére nem fizette ki, a teljesítésigazolás kiadását indok nélkül megtagadta, ezért a vállalkozó a TSZSZ-hez fordult.

A TSZSZ eljárás során a kérelmezett jogi képviselője késedelmes teljesítésre hivatkozott. A szakértői tanács a beadott dokumentumok és a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján megállapította, hogy a késedelmes teljesítésre történő hivatkozás nem indokolt, a vállalkozónak jogos a kérelemben megjelölt követelése.

A megrendelő túlfizetése a vállalkozónak

A megrendelő lakóépület felújítási munkákat rendelt meg a vállalkozótól. A kivitelezési munkák a megrendelő ismételt felszólításai ellenére az ütemezetthez képest jóval lassabban haladtak, ezért a megrendelő végül felbontotta a szerződést, a kivitelezés megszakadt.

A megrendelő, álláspontja szerint túlfizetésben volt a vállalkozóval szemben. Álláspontjának igazolása céljából fordult a TSZSZ-hez. A szakértői tanács a helyszíni szemle során ellenőrizte az elkészült munkákat, azt összevetette a szerződés mellékletét képező költségvetéssel, és megállapította a túlfizetést, amely alapján fellépő követelését a megrendelő a bíróságon érvényesítheti.

Bankgarancia lehívásával kapcsolatos kérelem

A vállalkozó egy borászat építésének generál kivitelezését vállalta a vállalkozási szerződésben, szerződés szerinti jótállási kötelezettségei biztosítására bankgaranciát szolgáltatott a megrendelő részére.

A megrendelő, minden előzmény nélkül, a bankgarancia teljes összegére vonatkozó igénybejelentést nyújtott be a pénzintézethez, anélkül, hogy konkrét hiba okot megjelölt volna. A vállalkozó ekkor a TSZSZ-hez fordult.

A szakértői eljárás során kiderült, hogy a lehívás indokát egy megrendelő által készíttetett szakértői vélemény adta. A szakértői tanács így a lehívás indokát adó szakvélemény tételeit vizsgálta felül, és megállapította, hogy a hibás teljesítés csak részben van összefüggésben a vállalkozó teljesítésével. A vállalkozó ezeknek a hibáknak a kijavítását a szakértői eljárás időtartama alatt megkezdte.

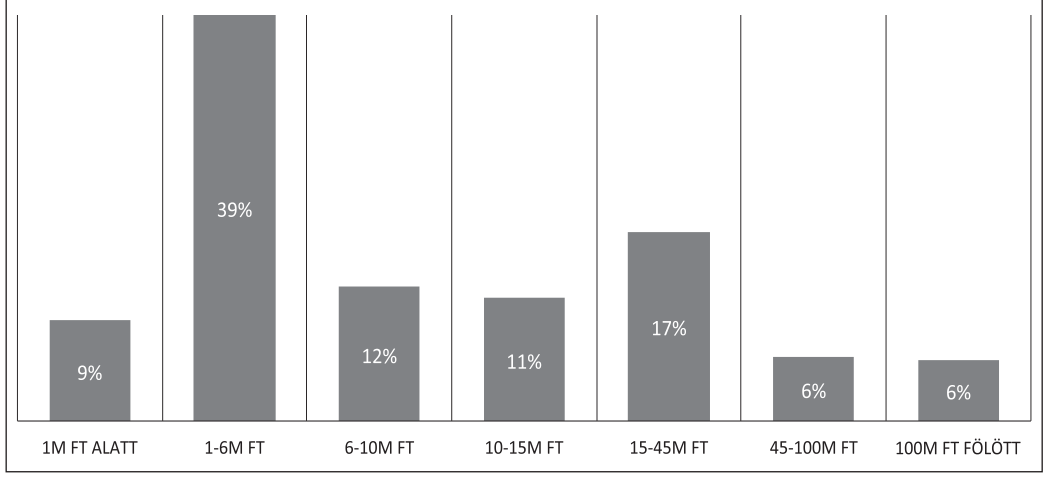
A szakvélemény kézbesítését követően a kérelmező a javítások után megállapodott a megrendelővel, a bankgarancia lehívására nem került sor.

Megegyezés a TSZSZ eljárás alatt

A vállalkozó egy áruház elektromos munkáinak elvégzésére szerződött. Végszámláját, mivel a megrendelő a hozzá tartozó teljesítésigazolást korábban nem közölt hibákra hivatkozva nem volt hajlandó aláírni, nem tudta kiállítani. Ezért fordult a TSZSZ-hez.

A helyszíni szemlén mind a vállalkozó, mind a megrendelő megjelent. A szakértői tanács hathatós közreműködésével a felek megállapodtak, a helyszíni szemlét követően a megrendelő kiadta a teljesítésigazolást, így a dokumentum a szakvélemény mellékletét is képezte.

A beadott kérelmek megoszlása a vitatott összeg mértéke szerint 2015. november 30-ig



A vitatott összeg szerinti megoszlásból látszik, hogy a beadott kérelmek 60 százalékánál a vitatott összeg mértéke nem haladta meg a 10 millió forintot, a kérelmek mintegy felénél a 6 millió forintot sem. Ebből is az látható, hogy jellemzően az alvállalkozói lánc kisebb értékű munkát végző tagjai fordulnak a TSZSZ-hez.

A lakásépítés kulcskérdés a jövőben

Jóval kevesebb lett a lánctartozás

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) működése hozzájárult az építőipari lánctartozások csökkentéséhez még akkor is, ha erre a 2010-es válság óta nagyon összszezsugorodott piacon került sor – vélekedett Vidor Győző, a Magyar Építőanyag és Építési Termék Szövetség (MÉASZ) elnöke. Szövetségük tagjai üdvözölték a TSZSZ életre hívását, és bekapcsolódtak a munkájába – hangsúlyozta.

Kocsi Margit

Vidor Győző, a MÉASZ elnöke

Mint elmondta, többek között Bodnár György, a Magyar EPS Hőszigetelőanyag Gyártók Egyesületének ügyvezetője a TSZSZ Véleményező Bizottságában dolgozik. A MÉASZ vezetője egyúttal megjegyezte, hogy jelenleg az energetikai korszerűsítésekre és lakásépítések előmozdítására irányuló kormányzati ösztönzők hiánya, illetve tartós lebegtetése jelenti az iparág súlyponti problémáját. Szerinte egyértelmű kormányzati üzenetre van szükség arra nézve, hogy mikortól, milyen támogatási konstrukciókra és/vagy egyéb ösztönzőkre számíthatnak a lakossági beruházók. A lakóházak építése és energetikai korszerűsítése igényli ugyanis a legtöbbféle szakipari munkát és építőanyagot. Ezen intézkedések így azonnal érezhető, kedvező hatást fejtenének ki a szövetség tagjainak üzletmenetére is. Erre vonatkozóan több javaslatcsomagot nyújtottak be a kormányzatnak az elmúlt időszakban, ezeket bárki letöltheti a MÉASZ honlapjáról.

A TSZSZ eddigi munkáját értékelve a MÉASZ tagjai célszerűnek tartják a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv hatáskörének minél pontosabb körülhatárolását Az idei őszi jogszabály-alkotás során ezért proaktívan támogatták azt, hogy az építési termék-előállító, a gyártó és a forgalmazó is szövegszerűen szerepeljen a jogszabályban. A korábbi rendelkezések alapján előfordulhatott ugyanis, hogy egy-egy vitás esetben kérdéses volt, az érintett szakterület beleértendő-e a jogszabály által használt fogalmakba.

Vidor Győző azt is indítványozta, hogy több erőforrást lehetne hozzárendelni a szervezet és ezen érdekérvényesítési lehetőség ismertebbé tételére. Az ágazatra rálátással rendelkező tagjaik szerint ugyanis elsősorban az építésgazdaságban túlsúllyal jelen lévő mikro- és kisvállalkozók még nem eléggé vannak tudatában annak, hogy egy-egy vitás ügyben nyugodtan belekezdhetnek egy várhatóan pozitív végkimenetelű eljárásba. Megemlítette, hogy befolyásoló tényező még a várható eredményességgel kapcsolatos bizalomhiány is, emiatt nem fordulnak a TSZSZ-hez akkor sem, ha az érdekük ezt megkövetelné. Éppen ezért a MÉASZ elnöke hasznosnak tartaná az építési termékeket beépítő szakemberekre, kivitelezőkre vonatkozó TSZSZ-eredményeket széles körben és rendszeresen bemutatni.

A kisvállalkozás könnyen padlóra kerülhet

Alacsony a szakértők megbecsülése

Nemcsak az építkezés folyamán, hanem már a munkálatok megkezdése előtt is mindent pontosan dokumentálni kell a későbbi viták megelőzése érdekében – tanácsolta Molnár Dénes TSZSZ szakértő. Tapasztalatai szerint azonban – főként a kisebb – vállalkozások nem elég körültekintőek, és nincsenek tisztában a hatályos rendeletekkel sem. Molnár Dénes a kezdetektől a TSZSZ egyik magasépítési szakértője.

Losonczi Lívia

– Hogyan lehet valaki TSZSZ szakértő?

– Igazságügyi szakértőként harminc éves hazai és külföldi ingatlanfejlesztési gyakorlattal rendelkezem, dolgoztam tervezőirodában, kivitelezéseken. Szakterületem a magasépítés, építési beruházás. A TSZSZ megalakulásakor pályázat keretében azok jelentkezését várták, akik megfelelő szakmai háttérrel, gyakorlattal rendelkeztek. Ez a háttér a tudáson és a jogosultságon kívül bizonyos technikai követelményeket is jelent, olyan eszközök meglétét, amelyek szükségesek a mérésekhez, adatrögzítésekhez. A TSZSZ vizsgálatoknál egyébként valamennyivel kevesebb eszközre van szükség, mint más szakértői feladatoknál, mert a törvény szabályozza, hogy mit kell vizsgálni és milyen mélységig.

– Miből áll a vizsgálat?

– Vannak szakmai szabályok, amelyek betartását ellenőrizzük. Általában mindenki azt állítja, hogy első osztályú munkát végzett. Az első osztályú minőség a legtöbb esetben azt jelenti, hogy a végzett munka megfelel valamennyi ma érvényes szabványnak, illetve azoknak az előírásoknak, amelyeket a szerződésben rögzítettek. Ez akár külföldi szabvány is lehet: a lényeg, hogy ezekben precízen meg van határozva, hogy milyen anyagösszetétellel, milyen technológiai sorrendben, milyen kiviteli minőségben kell elvégezni a munkát.

Molnár Dénes TSZSZ szakértő

– A szakértők adott esetben nekiállnak falat, vagy burkolatot bontani?

– Azt azért nem. Vegyünk például egy ránézésre jó minőségű, hibátlan burkolatot. Lehet, hogy vannak benne sérülések, repedések, lepattanások, kagylósodás, síktól való eltérés, bármi, ami előfordulhat egy burkolatnál. Egy ilyen vizsgálathoz nem elég az a díj, amit a kérelem elindítója befizet a TSZSZ-nek. Az összeg maximum 450 ezer forint lehet, a vitatott nettó érték egy százaléka. A kérelmező által befizetett díj három szakértő között oszlik meg, tehát általában tíz millió forint alatti követelés esetében szinte jelképes összegről van szó. Ilyenkor a kérelmezőnek kell bizonyítania, tehát kérjük, hogy valakivel készíttesse el a szakvéleményt, és azt bíráljuk el, hogy egybeesik-e azzal, amit a megrendelő vitat.

– Miből származik a legtöbb vita?

– Vannak olyan esetek, amikor a megbízó biztosítja az anyagot, sokszor a vállalkozó csak a munkát végzi el, amiért díjat kap. Ilyenkor vita keletkezhet abból, hogy a megbízó szerint a kivitelező tönkretette az anyagot, vagy vissza kell bontani, mert nem megfelelő a minőség. Sajnos a vállalkozók nem mérik fel kellően a munkaterületet, és gyakran olyan határidőt vállalnak, amelyről már előre lehet tudni, hogy nem teljesíthető, ha betartják a technológiai sorrendet. Egy felkészült vállalkozó körültekintően, a beépítés előtt rögzíti a terület állapotát, megvizsgálja az anyag minőségét, az anyaggal együtt kapott minőségi tanúsítványokat. Például a beton átvételekor rögzíti, hogy milyen állapotban és milyen keveréket vitt az építkezés helyszínére a betongyár. Megnézi, hogy az adott építőanyag milyen méretű, melyek a műszaki jellemzői, pl. a tégla hányad osztályú, mert ha nem első osztályú, akkor a kivitelezés minősége sem lesz az.

– Ez nagyon sok adminisztrációt igényel…

– Igen, és ebből származnak a problémák. A kisebb vállalkozásoknak általában nincs tapasztalatuk azzal kapcsolatban, hogy mire kellene figyelni, illetve nem elég körültekintőek. Nincs pénzük arra, hogy jogi vagy beruházási tanácsot kérjenek. A felelős műszaki vezetők és műszaki ellenőrök többsége pedig szakmai kérdésekben járatos ugyan, de a rendeleteket illetően kevésbé, és ez már önmagában konfliktusokhoz vezethet. A megbízók gyakran rájátszanak a kisebb vállalkozások tájékozatlanságára. Előre tudják, hogy a szerződés valamelyik pontjára hivatkozva nem fogják kifizetni a teljesítésért járó összeget. Viszont egy kis céget akár öt milliós tartozás is „padlóra küldhet”.

Üzleti7

A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara TSZSZ különszáma

Alapította:
a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara 1996-ban

Felelős szerkesztő:
Lajos Júlia

Olvasószerkesztő:
Osváth Sarolta

Szakmai lektor:
dr. Tarján Katalin

Szerkesztőség:
Headline PR Kft.
1137 Bp., Pozsonyi út 28.
Telefon: 06 30 951-8311
e-mail: headline@headline.hu

Kiadja
MKIK Szolgáltató Nonprofit Kft.
1055 Bp., Kossuth L. tér 6–8.
Tel.: 474-5151, fax: 474-5159

Felelős kiadó:
Ay János
ügyvezető igazgató

Tördelés, nyomdai munkák:
Perjési Grafikai Stúdió
1116 Bp.,Építész u. 8–12.
Tel.: 209-3859
Internet:
www.perjesi.hu
Felelős vezető:
Petró Lajos

Az Üzleti7 TSZSZ különszám című kiadványa bármely részének másolásával, terjesztésével, az adatok elektronikus tárolásával és feldolgozásával kapcsolatos minden jog fenntartva. Értesüléseket csak az Üzleti7-re hivatkozva lehet átvenni!

ISSN: 1416-5023

A TSZSZ mediátor szerepet is betölt

Korrektek a szakértői vélemények

A jövőben a Teljesítésigazolási Szakértői Szervhez (TSZSZ) forduló cégek számának növekedésével lehet számolni, ezért roppant fontos, hogy a szakértők száma bővüljön és a díjazásuk is javuljon. Ezt hangsúlyozta Koji László, az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetségének (ÉVOSZ) elnöke. Elmondta, hogy az építési vállalkozások elégedettek a testület működésével.

Kocsi Margit

– Hogyan értékelik a TSZSZ eddigi tevékenységét?

– A szervezet alkalmas a lánctartozás visszaszorítására. A panaszos cégek szerint a szakértői vélemények korrektek, rövid időn belül elkészülnek. Valós vállalkozói teljesítmények el nem fogadása, jogos számlák nem kifizetése és garanciák visszaélésszerű lehívása egyaránt megtalálható a panaszok között. Arra számítunk, hogy ez 2016. évben is így lesz.

– Eddig mi a legnagyobb eredmény a szervezet munkájában?

– A TSZSZ legnagyobb sikerét abban látom, hogy az esetek nagy részében „mediátor” lesz belőle. Pusztán az a tény, hogy hozzá fordul a panaszos vállalkozás, elegendő ahhoz, hogy a „nem fizető, garanciát lehívó” elgondolkodik a kialakult helyzeten, és még a vizsgálat lezárását megelőzően a felek megegyeznek. Az ÉVOSZ szoros szakmai kapcsolatban van a TSZSZ vezetőségével, munkájukat a szövetség delegáltjai is segítik.

– Miként lehetne még hatékonyabbá tenni a működését?

– Az ÉVOSZ elnöksége 2015-ben is tárgyalta a szervezet működését és a vonatkozó jogszabály továbbfejlesztését. Megítélésünk szerint a jövőben még többet kell tenni annak érdekében, hogy a „bepanaszolt” megrendelő eljárásban való korrekt közreműködését a jelenleginél jobban ki lehessen kényszeríteni. A szakértői díjazás összegét az ÉVOSZ kezdettől fogva alacsonynak tartotta. A díjazás növelésére tett javaslatot támogatjuk, az indoklásával egyetértünk. Az értékhatárhoz és egy szakágas kivitelezéshez kötött szakértői létszám két főre való csökkentése elfogadható, annak érdekében, hogy a kérelmezők terhei, kiadásai ne növekedjenek. Két szakértő esetén a díj 60-40 százalékos megosztását javasoljuk a bizottság vezetőjének javára. Egyetértünk a 450 ezer forintban maximált eljárási díj felső határának eltörlésével és a díj sávos kialakításával. Figyelembe véve, hogy a tapasztalatok alapján a panaszos cégek 90 százaléka mikro- és kisvállalkozás, fontos lenne, hogy az állami költségvetés nagyobb részt vállaljon át a TSZSZ működési költségeiből. Jeleztük azt is, hogy a TSZSZ szakértői késedelem ködbérének tíz százalékról egy százalékra történő leszállítását sok tagszervezetünk vitatja. Javasoljuk a jelenlegi értéket a felére, öt százalékra leszállítani. Az ÉVOSZ korábban már többször kezdeményezte a jogszabály alanyi körének kiterjesztését. Ezért hangsúlyosan támogatjuk, hogy ne csak a tervezési, kivitelezési szerződésekre terjedjen ki a jogszabály, hanem az ezekhez kapcsolódó összes tevékenységre is. Egyúttal ügyelni kell arra, hogy ezek nevesítése helyesen történjen. Olyan fogalom meghatározásokra van szükség például a műszaki-ellenőrzési, beruházás lebonyolítói és egyéb tevékenységi körökben is, amit más jogszabályok is tartalmaznak. A jelenlegi jogi szabályozás nem rendelkezik a TSZSZ által készített szakvélemények „utóéletének” kérdéséről, a szakvéleményekkel kapcsolatos visszacsatolásról. Ezt javasoljuk a napirendre tett jogszabály-módosítások körében rendezni. Úgy véljük, hogy mind a kérelmező-kérelmezett megállapodásáról, mind a későbbi bírósági szakaszról a TSZSZ-nek információkkal kell rendelkeznie, amelyek alapján összegzi a tapasztalatokat, és folyamatosan javítja a tevékenységét. A legegyszerűbb lenne ezt a visszajelzést a kérelmező kötelezettségévé tenni.

Koji László, az ÉVOSZ elnöke

A beadott kérelmek megoszlása a vitatott teljesítés helyszíne szerint 2015. november 30-ig

Mind a kérelmező székhelyét, mind a vitatott teljesítés helyszínét tekintve jól látható, hogy a budapesti és a Budapest környéki ügyek száma a legjelentősebb. Mostanra nem maradt olyan megye, ahonnan nem adtak be kérelmet. Budapesten, Vas és Békés megyékben vannak olyan beruházások, amelyekkel kapcsolatban nem is egy, hanem több kérelem érkezett, az alvállalkozói lánc különböző szintjeiről.

A beadott kérelmek megoszlása a kérelmező székhelye szerint 2015. november 30-ig

Magas a megállapodások aránya

Továbbra is nagy szükség van a TSZSZ munkájára

Bár a lánctartozások mértéke egyes felmérések szerint az utóbbi években jelentősen mérséklődött, a TSZSZ eljárása iránt továbbra is magas az érdeklődés, a beadott kérelmek száma nem csökken. A jövőben a TSZSZ hatáskörének szélesítése is várható.

Tarján Katalin

A Teljesítésigazolási Szakértői Szervet 2013 nyarán az építőiparban tapasztalható több száz milliárdos nagyságrendű kintlévőség rendezése céljából, jogszabályi háttérrel hozták létre.

A szervezet létrehozásával, az újfajta eljárás kialakításával a jogalkotó célja az volt, hogy a három igazságügyi szakértőből álló szakértői tanács által a vitás műszaki szakkérdések tárgyában készített szakvélemény elősegítse a felek közötti megegyezést, vagy amikor erre nincs mód, a szakvélemény meggyorsítsa az ügyek peres rendezését.

Az eltelt több, mint két év tapasztalatai, a lezárult eljárások, elkészült szakvélemények azt mutatják, hogy a TSZSZ alkalmas a fenti célok elérésére. Az eljárásokban nagy arányban fordult elő megegyezés a felek között. Több példa van rá, hogy nem is az elkészült szakvélemény alapján, hanem már a helyszíni szemlén, a szakértők jelenlétében és az ő közreműködésüknek köszönhetően megszületik a megállapodás. Számos olyan esetről is érkezik visszajelzés, amikor már a TSZSZ-hez fordulás lehetőségét is elég volt felvetni ahhoz, hogy a kifizetés megtörténjen.

Az eddig elkészült szakértői vélemények átlagosan a kérelmezett összegek 70-80 százalék közötti értékéről állapították meg, hogy szerződés szerint jár a kérelmezőnek. Ez az arány is a kérelmek jogosságát támasztja alá, de még beszédesebb az az adat, mely szerint a szakvéleménnyel zárult eljárások nagy többségénél a vitatott összeget teljes egészében vagy jelentős részben megállapították az eljáró szakértői tanácsok.

A TSZSZ szakvéleményére alapított bírósági eljárásokról kevés visszajelzés jut el a TSZSZ-hez, de a már lezárult bírósági eljárásokkal kapcsolatban nagyrészt pozitívak a tapasztalatok. Volt már olyan eset, amelynek során kb. fél év alatt másodfokon is kedvező ítélet született a kérelmező számára.

2015 elején az Országos Bírósági Hivatal is készített egy felmérést a TSZSZ szakvéleményére alapított perekről. A felmérésből kiderül, hogy a vizsgált időszakban szakvéleménnyel zárult TSZSZ eljárások mintegy 40 százaléka folytatódott polgári peres eljárással. Ha kizárólag azokat az eljárásokat vizsgáljuk, amelyek a kérelmező számára kedvező megállapítást tartalmaznak, ez az arány magasabb, mintegy 60 százalék. Ebből is látható azonban, hogy elég nagy számban ilyenkor sem került sor a bírósági eljárásra, ami arra utal, hogy viszonylag magas a szakvélemény birtokában a felek között létrejött megállapodás.

Összességében, a szakértői eljárások tapasztalatai, a szakmai szervezetek, minisztériumok visszajelzései alapján elmondható, hogy a TSZSZ beváltotta a hozzá fűzött reményeket, az építési vállalkozók bizalommal fordulnak ehhez a fórumhoz tartozásaik rendezése érdekében.

A jogszabály szerint a TSZSZ-hez teljesítésigazolás kiadása, kifizetés megtagadása vagy mellékkötelezettség érvényesítése miatt kialakult vita esetén fordulhat a tervező, kivitelező, alvállalkozó és a megrendelő. Jellemzően kivitelezők, és az alvállalkozói lánc különböző szintjein lévő vállalkozók fordulnak a TSZSZ-hez, de az utóbbi időben egyre magasabb a megrendelők száma is a kérelmezők között.

Legnagyobb számban továbbra is a teljesítésigazolások kiadásával és a kifizetés megtagadásával kapcsolatosan érkeznek kérelmek, azonban egyre magasabb azoknak a kérelmeknek a száma, melyek a mellékkötelezettség érvényesítésének – jellemzően a szavatossági bankgarancia lehívásának – a jogosságát vitatják.

Az építőiparban gyakori problémaként jelennek meg az indokolatlan, vagy aránytalan indokra hivatkozva történő bankgarancia lehívások. Azzal, hogy a TSZSZ hatáskörébe utalta ezt a vizsgálatot, éppen az ilyeneknek próbált gátat szabni a jogalkotó. A jogszabály lehetőséget ad rá, hogy amennyiben a vállalkozó indokolatlannak tartja a bankgarancia lehívását, a lehívást követően a TSZSZ szakvéleményét kérje, és amennyiben a kérelem megfelel a jogszabályi feltételeknek a bank felfüggeszti a bankgarancia teljesítését, nem fizeti ki a lehívott összeget a TSZSZ szakvélemény elkészültéig. Azt követően a kifizetést a szakvélemény megállapításának megfelelően teljesíti.

Ilyen esetben a TSZSZ szakértői tanács ugyanúgy, ahogy az egyéb, teljesítéssel összefüggő kérdések vizsgálatakor, a beadott dokumentumok és a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján készíti el a szakvéleményét, melyben megállapítja, hogy a bankgarancia lehívása indokolt, részben indokolt, vagy nem indokolt.

Annak érdekében, hogy a bankgarancia lehívások jogosságának vizsgálatával ne csak a vállalkozók segítése legyen az egyedüli cél, hanem az érintett bankok érdekeit se sértse az eljárás, a TSZSZ folyamatos egyeztetéseket folytat a Bankszövetséggel, valamint a vállalkozók képviseletében az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetségével (ÉVOSZ). A vitás kérdések tisztázása, a vállalkozók tájékoztatása céljából folyamatban van egy közös útmutató kidolgozása a három szervezet által.

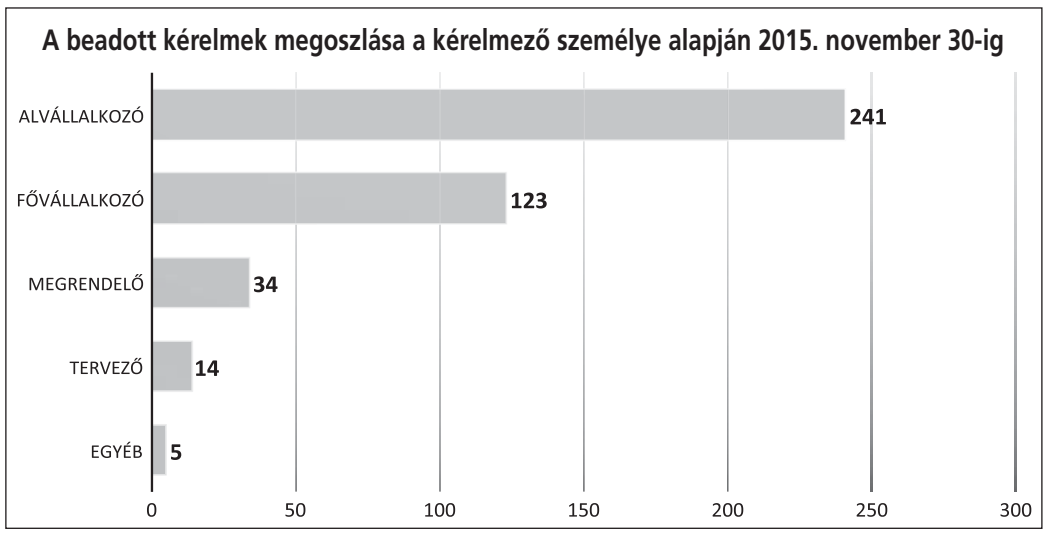
A TSZSZ eljárások körének szélesítését jelentheti, hogy az új közbeszerzési törvénnyel kapcsolatos jogszabály módosításokkal a TSZSZ a Közbeszerzési Hatóság előtti építőipart érintő ügyek elbírálásában is szerepet kap. Az új jogszabályok szerint a Közbeszerzési Hatóság kijelölése által a TSZSZ az építési beruházás tárgyú szerződések ellenőrzésére szakhatóságként jár majd el az ilyen ügyekben. Az eljárás részletei egyelőre kidolgozás alatt vannak, feltételezhetően az eljárás menete nem fog változni, a cél sokkal inkább az, hogy olyan esetekben jelöljék ki a TSZSZ-t, ahol a jogszabály szerinti eljárásrend alapján elkészített szakvélemény a leghasznosabb lehet mind a felek, mind a Közbeszerzési Hatóság számára.

Egy felmérés szerint az elmúlt években közel a felére, a három évvel ezelőtti 400 milliárd forintról 200 milliárdra csökkent az építőipari körbetartozások mértéke. Bár az ÉVOSZ által 2015 nyarán közreadott adatok szerint az érintett alvállalkozók követeléseik ötödét még mindig nem kapják meg a szerződésekben foglalt határidőkig, a fenti pozitív adatok mindenképp optimizmusra adnak okot. A szakmai szervezetek egybehangzó álláspontja szerint az eredmény elérésében nagy szerepe van a TSZSZ munkájának.

A TSZSZ-hez fordulók száma azonban a pozitív adatok ellenére nem csökken. Az építőipari tartozások továbbra is jelentős mértékűek és a beadott kérelmek számának növekedéséből is úgy tűnik, a TSZSZ munkájára továbbra is szükség van.

Az építőipari lánctartozások hosszú évek óta jelentenek nemzetgazdasági méretű problémát. A reményre okot adó eredmények ellenére a probléma végleges felszámolására egyelőre kevés esély mutatkozik. Egy 2014. évi kutatás szerint az építőipai vállalkozások 80 százalékának volt már késedelmes kifizetése, egynegyedének van öt éven túli kifizetetlen számlája, de a válaszolók felénél az is előfordult, hogy öt éven belül nem tudtak adót, munkabért, vagy a beszállítót kifizetni, mert nekik is késedelmesen fizettek. A TSZSZ működésével pár év alatt reményeink szerint ezek a mutatók is jelentősen javulni fognak.

A beadott kérelmek megoszlása a kérelmező személye alapján 2015. november 30-ig



A kérelmezők személyét tekintve az látható, hogy a TSZSZ létrehozásával elérni kívánt célt, azaz a kis- és közepes vállalkozások megsegítése látszik megvalósulni, mivel ők vannak rendszerint alvállalkozói pozícióban, és a legtöbb kérelem alvállalkozóktól érkezik. Egyre több kérelem érkezik megrendelőtől, olyan esetben, amikor valamilyen okból nem elégedettek a vállalkozó munkájával, és ezért kérik a teljesítés TSZSZ általi megvizsgálását. Az öt egyéb esetben olyan státuszban lévő kérelmező (pl. műszaki ellenőr, projekt menedzser) adott be kérelmet, amelyek a jelenleg hatályos jogszabályban nem szerepelnek, így ezeket a kérelmeket éppen emiatt vissza kellett utasítani.

A kicsik felé lejt most a pálya

(Folytatás az 1. oldalról)

kevesebben mennek bele ilyen kockázatba. Az adósnak nem érdeke az időhúzás, hiszen a bíróságon gyorsított eljárásban történik az ilyen ügyek tárgyalása, másrészt a pénzük már letétben van. A bírósági eljárások jelentős számban megerősítik a TSZSZ szakvéleményét és ugyanoda jutnak el az ítélettel.

– Mennyire épült be a TSZSZ intézménye a hazai vállalkozások életébe, mint az érdekérvényesítés sajátos fóruma?

– Jó úton haladunk, a vállalkozások körében az ismertsége egyre nő és minél nagyobb arányban sikerül megszüntetni a körbetartozásokat, annál jobb lesz az elfogadottsága is. Nem állítom, hogy e téren nincs már több teendőnk, van még „polírozni való", de nem is reméltük, hogy ilyen rövid idő alatt ilyen jelentős előrelépést tudunk elérni. Aki egyszer találkozott már a TSZSZ-szel, megismerte a működését, megtapasztalta az előnyeit, annak beépül a vállalkozói magatartásába és használja, élni fog vele, ha szükséges. A gazdaságban abszolút pozitív irányú változást hozott és ez a jövőben további javulást, tisztulást és ezáltal élénkülést hozhat.

– A TSZSZ speciális magyar megoldás, Európában nincs ilyen gyakorlat. Várható, hogy mások is követik a példát?

– A nálunk fejlettebb országokban a hatóságok ellenőrzési munkája sokkal szigorúbb és hatékonyabb, az igazságszolgáltatás lényegesen gyorsabb, és a kötelező kamarai tagság miatt a csalárd módon működő vállalkozások kiszűrése is sokkal eredményesebb. A környező, hozzánk hasonló gazdasági berendezkedésű rendszerváltó országokban azonban ugyanúgy problémát jelent a körbetartozás, hol kisebb, hol nagyobb mértékben. Valószínű ezért is érdeklődnek a mi megoldásunk iránt, még a volt szovjet köztársaságok is, de konkrét ismereteink nincsenek arról, hogy átvették volna a gyakorlatban.

– A legújabb jogszabálytervezet szerint a TSZSZ a közbeszerzési eljárásokban is szerepet kaphat. Mi áll ennek a hátterében?

– Kamarai kezdeményezésre került be a jogszabályba, mivel a Közbeszerzési Hatóság számos, az építőipar területét érintő vitás kérdésben jár el. A hatóság munkájának támogatása érdekében került a jogszabályba, hogy a TSZSZ műszaki kérdések vizsgálata céljából legyen kijelölhető szakhatóságként is.

– A TSZSZ kifejezetten az építőipar problémáira kitalált szervezet, bár most tervezik a hatáskörének kiterjesztését például az építőanyag-ipari gyártás és forgalmazás területére is. Ez azt jelenti, hogy a kamara vitarendezői szerepköre is bővül?

– A szabályozás finomhangolása folyik jelenleg, az első két év tapasztalatai alapján ez mindenképpen szükséges. A kamara mellett működő Békéltető Testület és a TSZSZ betölti szerepét, újabb intézmény felépítését nem látjuk időszerűnek. Ezeket kell megerősíteni, még hatékonyabbá tenni, jogszabályokkal még jobban támogatni, hogy általános prevenciós hatás érvényesüljön. Azt szeretnénk elérni, hogy a gazdaság minden szereplője számára világos legyen: nem tud „lelépni", ha nem tisztességes, mert „megcsípik".

– A TSZSZ magas színvonalú szakmai munkájához kiváló szakértői gárda szükséges. Jelenleg feszültséget okoz, hogy a díjazásuk lényegesen elmarad más, független szakértőkétől. Van-e ráhatása a kamarának arra, hogy a TSZSZ szakértőinek megbecsülése növekedjék?

– A szakértők díjazását kormányrendelet szabja meg, a kamarának erre nincs közvetlen ráhatása. A cél nyilván az, hogy az eljárás maga olcsó legyen, és ebbe tartozik a szakértői díj is. Megpróbálunk lobbizni, hiszen a problémát mi is érzékeljük. Keressük közösen a megoldást arra, hogyan lehet a működőképességet magas színvonalon fenntartani, sőt javítani, az eljárás drágítása nélkül.

– Várható a lakásépítések áfájának jelentős csökkentése. Az öt százalékra tervezett általános forgalmi adó minden bizonnyal meglendíti az építkezéseket. Várható, hogy ezzel a TSZSZ-nek is szaporodnak a feladatai?

– Sok múlik a részleteken, azaz a szabályozáson, amit most még nem ismerünk pontosan. Egyébként a kamara támogatta az áfa-csökkentést, azzal a kitétellel, hogy nagyon oda kell figyelni a folyamatokra. Nem kétséges, hogy a TSZSZ-re nagy szükség van és lesz is, de jó, hogy létezik. Az élet mindig felvet újabb kérdéseket, amikre választ kell adni és erre a szervezet alkalmas. Ha nem, akkor hozzá kell nyúlni és módosítani kell.

– Mi történik, ha netán lakásépítési boom következne be? Megrohamozzák az ügyfelek a TSZSZ-t?

– Nem gondolnám, sőt arra számítok, hogy minél jobban nő az ismertsége és hatékonyabb a működése, annál kevesebb lesz az ügyek száma, amellyel a szakértői szervhez fordulnak. Azaz: amikor elterjed a híre a köztudatban, hogy nem érdemes szembe menni a szabályokkal, a vitás ügyekben a felek megegyeznek. Valójában ez paradox helyzet: A TSZSZ akkor működik jól, ha kevesebb a vitás ügyek száma, csökken a körbetartozás és tisztul a gazdaság! Ez azt jelenti, hogy a TSZSZ betölti a funkcióját, amiért létrehoztuk.

Felére csökkent a lánctartozások mértéke

(Folytatás az 1. oldalról)

16 százalékkal emelkedett. Ennél magasabb ütemet a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatai alapján másfél éve láthattunk utoljára. Itt kiemelném, hogy a KSH 2015 I-III. negyedévére vonatkozó adatai alapján összesen 24 százalékkal több lakásépítési engedélyt adtak ki, mint 2014 azonos időszakában. Csak Budapesten 73 százalékkal több lakás építését engedélyezték, mint egy évvel korábban.

– Tavaly egy nyilatkozatában Ön azt mondta, hogy a TSZSZ létrehozatalával és működtetésével kapcsolatos jogszabályi háttér rendezése alapvetően befejeződött, most a jogszabályok „finomhangolása" folyik. Milyen változások történtek ezzel kapcsolatban?

– Jelenleg folyamatban van mind a törvény, mind a kormányrendelet módosítása. A Parlament elé benyújtott törvényjavaslat alapvető célja a TSZSZ elmúlt két éves működése során szerzett tapasztalatok alapján a hatályos törvény módosítása, amelynek segítségével a tevékenysége és az általa kínált szakértői eljárás még több vállalkozás számára válik könnyebben elérhetővé, gyorsabbá és hatékonyabbá. Fontos, hogy a törvénnyel párhuzamosan a működést szabályozó kormányrendelet finomhangolása is megtörtént. Ezt a kormány elfogadta, kihirdetése a törvényjavaslat parlamenti megszavazását követően várható.

– Tervezik-e a rendszer továbbfejlesztését, és ha igen, akkor mire lehet számítani?

– Új elem, hogy amennyiben nincs megfelelő igazságügyi szakértő, az építési műszaki ellenőri jogosultsággal és szükséges szaktudással, illetve tapasztalattal rendelkező személyek is a TSZSZ tagjai lehetnek. A kevésbé vitatható és kisebb ügyértékű eljárások esetében, amikor a teljesítésigazolást kiállították, de a hat millió forint alatti kifizetés nem történt meg, lehetőség lesz három helyett két szakértőből álló tanács kijelölésére is. A tanács elnöke ebben az esetben mindig a TSZSZ vezetője vagy vezető helyettese. A szakértői vélemény objektív és elfogultságtól mentes jellegének további erősítése érdekében nem lehet tagja a szakértői tanácsnak, illetve nem lehet az ügyben eljáró szakértő az a személy, aki – az elfogultság vélelmezése mellett – az adott ügy tárgyát képező építőipari beruházásban bármely fél megbízásából korábban már szakértőként járt el. Meghatározott konkrét esetekben – például elbontott állványozási munkánál – mellőzhetővé válik a helyszíni szemle a felek egybehangzó nyilatkozata alapján, ezzel gyorsítva a szakértői eljárást. A szakértői eljárás során lehetőség lesz a laboratóriumi mellett helyszíni műszeres vizsgálatra is.

– Tervezik-e az építőiparon kívül a TSZSZ kiterjesztését más területekre is?

– A TSZSZ egy kifejezetten az építőipar problémáira kitalált szervezet, ennek megfelelően a szerv keretében alkalmazott szakértők is az építőipart érintő igazságügyi szakértői szakterületekről lettek kiválasztva. Az elmúlt két éves működés tapasztalatai alapján a jogszabály által lefedett területek bővítése is napirenden szerepelt, amely szerint a kormányrendelet módosítása során azok a szakértők is a TSZSZ tagjai lehetnek, akiket a sajátos építményfajtákra vonatkozóan a közlekedési szakmai területen jegyeztek be.

– Meghozta-e a várt eredményt a kötelező rezsióradíj bevezetése, és változott-e a mértéke tavaly óta?

– Az érintett vállalkozók és szakmai szervezetek visszajelzései azt mutatják, hogy a megrendelői és vállalkozói érdekeket egyaránt szolgáló, minimális rezsióradíj értéke megbízható támpontként funkcionál, pozitív változást eredményez a közbeszerzések terén és segíti „kifehéríteni" a magyar építőipart. A meghatározott minimális építőipari rezsióradíj 2014-ben 2422 forint volt, 2015-ben 2490 forint, ami minimális emelkedést jelent. A miniszteri rendeletben kihirdetett rezsióradíj ajánlati jellegű, tehát nem kötelező. A minimális rezsióradíj meghatározásával a jogalkotó célja az volt, hogy az építőiparban az aránytalanul alacsony ár fogalmát megfoghatóbbá tegye, és részben elősegítse az építőipari ágazatban elvárható minimális haszonkulcs elérhetőségét a kivitelezők számára, továbbá csökkentse a lánctartozások mértékét.

– Javult-e a fizetési „hajlandóság" annak a hatására, hogy addig nem lehet használatbavételi engedélyt kérni, míg az építési munkaterületet a vállalkozó igazoltan át nem adta?

– A tényleges kivitelezési tevékenység kezdése és a lezárása, a munkaterület átadása és az átadás-átvételi eljárás számos esetben okoz vitát a felek között. Az építési munkaterület vállalkozó általi igazolt átadásához kötött használatbavételi engedély éppen e viták rendezését szolgálja, amely hozzájárulhat a lánctartozások csökkenéséhez is. A fizetési hajlandóság alakulásáról statisztikai adatok nincsenek, de a szakmailag érintett szervezetek és vállalkozások pozitív elmozdulást tapasztaltak a jogszabályváltozások hatályba lépése óta eltelt időszakban.

A kérelmek zöme magasépítő kkv-któl érkezik

(Folytatás az 1. oldalról)

probléma, hogy a jogszabályok gyakran változnak, amelyek nyomonkövetése a vállalkozók – különösen a kis- és középvállalkozók – részéről a mindennapi munka mellett szinte lehetetlen. Másik probléma, hogy a szakmai előírások, szabványok – különösen a kivitelezés minőségére vonatkozóak – elavultak, felülvizsgálatra szorulnának. Sok szabvány csak angol nyelven érhető el, amely szintén problémát jelent. A felek közötti viták egyik forrásának ezek a problémák tekinthetők.

– Milyen ügyekben fordulnak önökhöz a leggyakrabban?

– A beadott kérelmek jelentős része a pótmunka elszámolásra vonatkozik, amelyekre általában nincs szerződésmódosítás vagy megrendelés, tehát az esetek többségében semmilyen módon nincsenek dokumentálva. Ilyenkor elég nehéz megállapítani a pótmunka nagyságát. A szakértők csak azt tudják megvizsgálni, hogy mi az alapszerződés műszaki tartalma és attól menynyire tér el a vitatott teljesítés. A pótmunkák esetében a viták egyik forrása, hogy a szerződéseket - jelentős áralkut követően - sokszor elég nyomott árakon írják alá. A kivitelezés megkezdését követően aztán mindkét fél szeretné érvényesíteni az áralku előtti állapotot, azaz a megrendelő sok esetben magasabb műszaki tartalmat szeretne megvalósítani a már kialkudott áron, a vállalkozó pedig nem várt körülményekre hivatkozva szeretne pótmunkát érvényesíteni, azaz a vállalkozói díját növelni. Ezért lenne fontos, hogy a szerződésekben a műszaki tartalmat egyértelműen határozzák meg a felek. Sajnos az is előfordul, hogy a felek eltérő műszaki tartalmú terveket tekintenek a szerződés mellékletének, így elkerülhetetlenül vitás helyzet alakul ki. Az is gond, hogy az építőiparban egy-egy megbízás gyakran a személyes kapcsolati rendszereken múlik. Ha egy kivitelezőnek nagyobb munkája van, akkor annak az alvállalkozónak ad megbízást, akivel már sokszor dolgozott együtt. Több éves, vagy több évtizedes kapcsolatok alapján írásos szerződés nélkül kezdik el a munkát, ami szintén gyakori konfliktusforrás. A „pótmunkák" szóbeli jelzései is gyakran ilyen régi ismeretségek alapján történnek, és már csak az elszámolások során derülnek ki a szóbeli megállapodások problémái.

– Tudomásuk szerint a TSZSZ működése óta hány ügy került a bíróság elé, és mennyit sikerült peren kívül megoldani?

– Próbáltunk visszajelzéseket kérni a kérelmezőktől, de a legnagyobb meglepetésünkre azt tapasztaltuk, hogy a szakvélemény kézhezvétele után a vállalkozások, vagy az eljáró ügyvédek, nem nagyon hajlandók erről nyilatkozni, az üzleti titokra hivatkozva. Az Országos Bírósági Hivataltól kapott adatok alapján annyit tudunk, hogy a bíróság elé került ügyek egyharmada zárult ítélettel, döntő többségben a TSZSZ szakvéleményre alapozva. A rendelkezésünkre álló adatok alapján az ügyek kétharmadában a felek valamilyen szinten megegyeztek. Persze minden esetben kompromisszumos megállapodásokról van szó, vagyis mindenki enged egy kicsit.

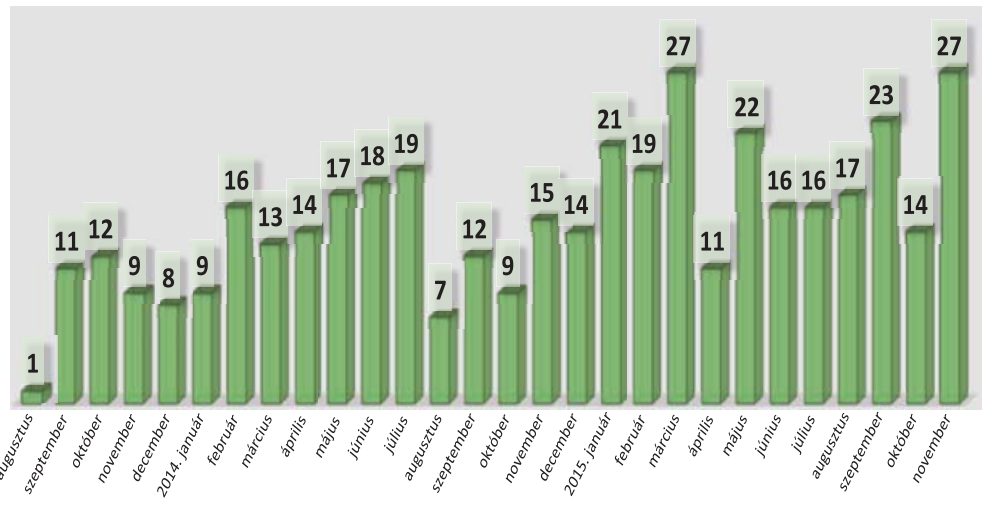
– Véleményük szerint kellene-e változatni valamit a TSZSZ működésével kapcsolatos jogszabályon?

– Szeretnénk, ha a kompetenciánk bővülne, és az építőanyag gyártókra és forgalmazókra is kiterjedne. E területről is kaptunk már néhány kérelmet, amelyeket hatáskör hiányában vissza kellett utasítanunk. A hatályos törvény alapján nagyon sok előnyhöz jut a kérelmező mind a TSZSZ szakértői, mind az azt követő bírósági eljárásban is. A TSZSZ szakvéleményére alapított pereket a bíróságok kiemeltként kezelik, nem lehet hosszú évekre elhúzni. Maga a szakértői eljárás lényegesen olcsóbb az átlagos szakértői díjazásnál. A TSZSZ hatékony működése érdekében még a rendőrségi törvénybe is bekerült a TSZSZ eljárás keretében lefolytatott helyszíni szemle. Ha a szakértőinknek a jogszabályi rendelkezések alapján meg kell vizsgálniuk egy ingatlant, de nem akarják őket beengedni, akkor a rendőrségnek kell biztosítania a bejutást a helyszínre. Már három esetünk is volt, amikor a rendőrség közreműködését kellett kérnünk. Legutóbb sikerrel tartottak a kollégák helyszíni szemlét egy olyan helyen, ahol a felek már öt éve pereskednek. Csak azt kellett megállapítani, hogy az adott beruházás ténylegesen elkészült-e, de eddig erre nem volt mód, mert a tulajdonos nem engedte be a bíróság által kirendelt szakértőt.

– Ha egy projektben más uniós tagállam szereplői is részt vesznek, fordulhatnak-e a TSZSZ-hez teljesítésigazolással összefüggő témákban?

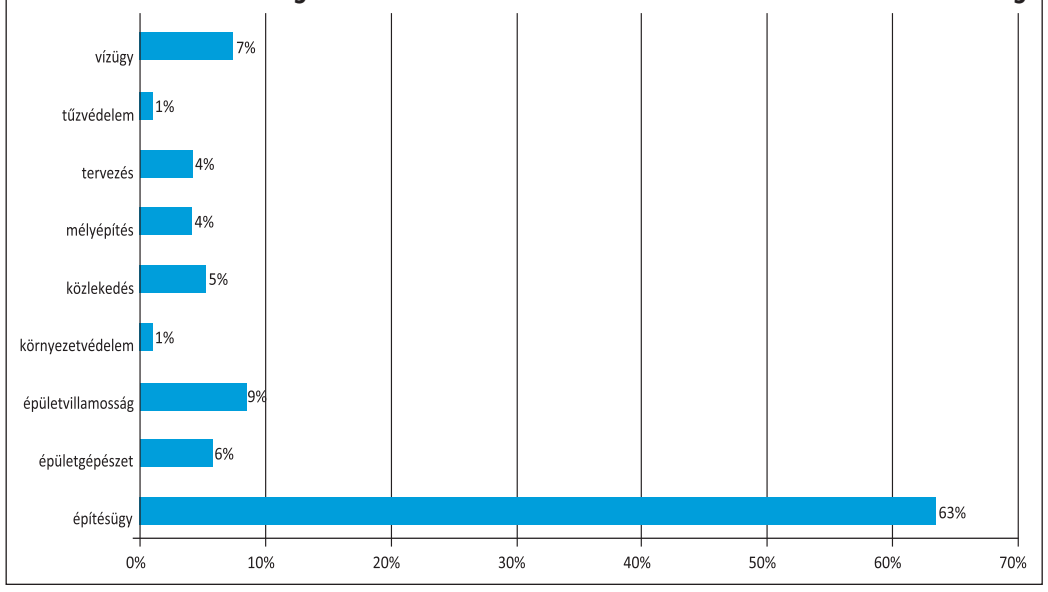
– Minden Magyarország területén megvalósuló építőipari beruházás, tervezés, kivitelezés esetén van erre lehetőség, függetlenül a felek személyétől. Már több példa is volt erre. Viszont ha egy magyar vállalkozó külföldön dolgozik és elszámolási vitája keletkezik, ebben az esetben nem tudunk részt venni az eljárásban, erre nem terjed ki a hatáskörünk.

Az ügyszám alakulása 2013. augusztustól (a TSZSZ létrehozásától)



2015 novemberében beérkezett a négyszázadik kérelem, november végére 417 lett az összes addig beadott kérelmek száma. A havi megoszlásból sok következtetést nem lehet levonni, de az mindenképp látható, hogy a kérelmek száma összességében továbbra sem csökken.

A beadott kérelmek megoszlása az érintett szakterületek szerint 2015. november 30-ig



Jól látszik, hogy a beadott kérelmek közel 80 százaléka építésügyhöz kapcsolódik, mivel tágabb értelemben a mélyépítés, valamint az épületgépészeti, villanyszerelési munkák is ebbe a kategóriába tartoznak. Az utóbbi időben egyre több nagyobb állami beruházáshoz kapcsolódó vízügyi, közlekedési témájú kérelem érkezik. A környezetvédelem, tervezés szakterületekhez kapcsolódó megkeresések száma továbbra sem jelentős.

A TSZSZ-nek helye van a piacon

Mitől lehet nagyobb tekintélye egy új intézménynek?

Egy mérnök vagy igazságügyi szakértő munkája legalább olyan fajsúlyos tevékenységet jelent a társadalom számára, mint egy ügyvédé vagy egy orvosé. A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv munkájának jelentőségét és színvonalát azzal tudnák elismerni a jogalkotók, ha a hatékony működéshez szükséges fedezetet a jogszabályi háttérben is megteremtenék – véli Lestyán Mária.

Gyüre József

A Rockwool Hungary Kft. szakmai kapcsolatokért felelős igazgatója szerint a szakértői tevékenységet olyan szinten kellene megfizetni, mint amilyen egy komoly és magasan képzett szakértőket foglalkoztató szervezetet egyébként is megilletne. – Nevetségesen alacsony összegnek tartom a TSZSZ eljárási díjának 60 ezer forintos minimumát, hiszen ezen az összegen három szakértőnek kell osztoznia, akiknek adott esetben még a helyszínre is ki kell menniük. A szakértők javadalmazását is rendbe kellene tenniük a jogalkotóknak ahhoz, hogy valóban legyen presztízse a Teljesítésigazolási Szakértői Szervnek és mindazoknak, akik ebben a rendszerben dolgoznak. Senkitől sem várható el, hogy csupán a szakma iránti elhivatottságból és lojalitásból adja szaktudásának legjavát – mondja.

Lestyán Mária, a Rockwool Hungary Kft. szakmai kapcsolatokért felelős igazgatója

Ugyanakkor Lestyán Mária is osztja azok véleményét, akik úgy gondolják, hogy a TSZSZ egyik legfőbb előnye az olcsóságában rejlik. Ezért természetesen nem az ügyfélkörre terhelné a TSZSZ működési kiadásait. Szerinte, ha az állam egy intézmény létrehozása mellett döntött, akkor meg kell fizetnie, anyagilag is el kell ismernie azokat a szakembereket, akik az általa elindított rendszerben dolgoznak. Ha költségvetési okokból mégse volna lehetősége az államnak arra, hogy többletforrást biztosítson a szervezetnek, akkor más megoldást kellene keresnie. Például a TSZSZ-t akár bírságolási jogkörrel is felruházhatná, ez egyben kellő súlyt és tekintélyt is adna a szervezetnek. – Ráadásul a magyarok mentalitása olyan, hogy igazából csak a bírságokból értenek, s csak azok hatnak rájuk kényszerítő erővel. Érdemes lenne összekötni a rendszereket és az állami hatóságokat, s ha a TSZSZ valahol szabálytalanságokat észlel, akkor legyen lehetősége – a társhatóságokkal együttműködve – bírság kiszabására. A bírság eszközével pedig el lehetne érni, hogy az építőipar szereplői még jobban odafigyeljenek a jogszabályok betartására. Hazánkban ugyanis mind az építési morál, mind pedig a vonatkozó törvények ismerete gyenge lábakon áll – szögezte le a szakember. Lestyán Mária szerint a törvényeket a jogalkotók társadalmi egyeztetéssel alkotják meg, s ha valami okból kifolyólag mégsem működnek, akkor nem az a megoldás, hogy elkezdjük azokat önhatalmúlag kijátszani: ha valami nem jó, akkor változtatni, módosítani kell rajta elsősorban a jog által biztosított keretek között.

A szakember – aki többször is tartott előadásokat, képzéseket a TSZSZ munkatársainak – úgy látja: a szervezet létjogosultsága megkérdőjelezhetetlen, helye van a piacon egy, a békéltető testületekhez hasonlóan működő intézménynek. Jövője azonban csak akkor van, ha mind a megrendelői, mind a tervezői és kivitelezői oldalon egyre több információkat kapnak a tevékenységéről és az építésügy szereplőinek a jogszabályismerete megfelelő lesz az érdekképviseletükhöz.

A bíróság többnyire elfogadja a szakértői véleményt

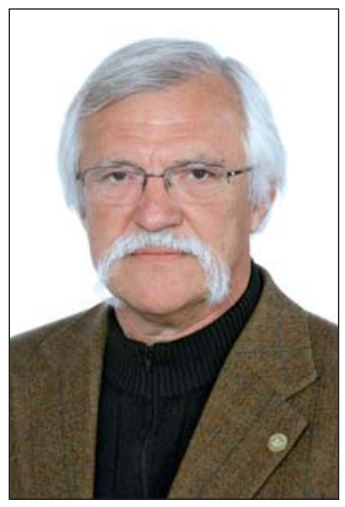
A TSZSZ hatékony és hasznos

A legteljesebb mértékben pozitív döntésnek tartom a kormánynak azt az elhatározását, amellyel létrehozta a Teljesítésigazolási Szakértői Szervet (TSZSZ) – nyilatkozta az Üzleti7-nek Szabados Béla, a Békéscsabán dolgozó TSZSZ szakértő.

Bod Péter

A TSZSZ létjogosultságát mi sem bizonyítja jobban, minthogy a bevezetése óta eltelt két és fél évben országosan hozzávetőleg négyszázötven vizsgálat indult – támasztotta alá számokkal a mondandóját a szakember. E vizsgálatok döntő része időközben lezárult, az ellenérdekelt felek megegyeztek egymással, pontot tettek korábbi vitás kérdéseik végére. Ezzel összefüggésben Szabados Béla megállapította, hogy az építőiparban korábban tapasztalható és állandósulni látszó körbetartozások rendszerét megtörte a teljesítésigazolás újfajta eljárása. Figyelemre méltó, bár nem meglepő statisztika, hogy a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv elé eddig került ügyek 70 százalékában a háromtagú szakértői bizottságok a kivitelezőnek adtak igazat, míg 30 százalékban a megrendelőnek – tudtuk meg a szakértőtől.

A kérelemre induló eljárások során fontos szabály, hogy a szakértői véleményeket harminc napos határidő alatt kell elkészíteni, és ezt csak rendkívül indokolt esetben lehet újabb egy hónappal meghosszabbítani. A cél egyértelmű ebben az esetben is: ezzel is segítséget nyújtani a vitatott kifizetések lebonyolításának gyorsításában. Ha az eljárást kérelmező járandóságát és annak mértékét a szakértői szerv megállapította, és ezt a másik fél nem fogadja el, akkor az erről született szakértői vélemény bíróság előtt támadható meg. Szabados Béla elmondta: a bíróságok kiemelt helyen foglalkoznak ezekkel az ügyekkel. E tárgykörben szerzett saját tapasztalatai arról győzték meg, hogy a bíróságok döntő részt helybenhagyták a TSZSZ által hozott állásfoglalását. Hozzátette: megvan a lehetősége a bíróságnak a peres eljárás során a már megszületett szakértői vélemény kiegészítésére, sőt indokolt esetben új szakértői vélemény készítésére. Az általa megismert ítélkezési gyakorlat alapján a szakember úgy fogalmazott: a bíróság előtt nagyobb súllyal esik latba a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv három tagja által egyhangúan megfogalmazott vélemény, mint egy szakértő adott esetben ellentétes értékelése.



Szabados Béla TSZSZ szakértő

Szabados Béla az Üzleti7 kérdésére elmondta: szakértői munkája során gyakran találkozik azzal, hogy a bírósági szakaszba jutott ügyek közül nagyon sok még az ítélethirdetés előtt a peres felek megegyezésével zárul. Mindezt azzal egészítette ki, hogy a TSZSZ bevezetése óta mind a kivitelezők, mind a megrendelők azzal szembesültek, hogy a törvényszékek elé vitt ügyekben a bíróság ritkán változtatta meg a korábban meghozott szakértői véleményt. A vitatkozó felek – fogalmazhatunk így is – kevéssé bízhatnak abban, hogy ügyükben a peres eljárás során jelentős fordulat következhet be.

A TSZSZ elé kerülő ügyek legtöbbször a szerződéskötéssel kapcsolatos vitapontokról szólnak – tudtuk meg. Mint Szabados Béla rámutatott: a megrendelő olyan pontokat épít bele a szerződésbe, amelyek lehetőséget adnak számára a fizetési kötelezettség alóli kibújás esélyének megteremtésére. És a megrendelők élnek és visszaélnek ezzel a lehetőséggel – tette hozzá.

Noha az új eljárás hasznosságát és hatékonyságát nem lehet megkérdőjelezni, azért minden vonatkozásban még nem beszélhetünk javulásról – árnyalta a témát. Az elektronikus építési napló önmagában azért előrelépés a hagyományos kézzel írotthoz képest, mert nem lehet utólag elkészíteni. Ugyanakkor az is igaz, hogy amennyiben az e-naplót úgy készítik el – és ez sajnos nem ritka gyakorlat –, hogy csak annyit jegyeznek be: „A munkavégzés a tervek szerint folyik”, akkor ez a semmit mondás nem fogja segíteni a kivitelezési munkák utáni vitás pontok tisztázását – érvelt Szabados Béla.

Az elektronikus építési naplót a kivitelezők jelentős része nyűgnek és „úri huncutságnak” tekinti, amivel kapcsolatban a szakértő úgy látja, hogy nem könnyű egyik napról a másikra véget vetni a kivitelezési munkák dokumentálását jellemző slendriánságnak. Ez sajnos évtizedes gyakorlat Magyarországon – jegyezte meg végezetül Szabados Béla, aki eddig tizenhárom szakértői vélemény elkészítésében vett részt, és mint elmondta, éppen lapunk munkatársával e cikk elkészítésével kapcsolatban folytatott beszélgetése ideje alatt kapta meg a tizennegyedik felkérést.

Nem a minőségi kifogásokat vitatjuk

Független véleményalkotás – kevesebb bírósági eljárás

Az építőiparban nehezen változnak meg a dolgok és ez a fizetési fegyelemre különösen igaz. Ezzel együtt Krokovay Attila, TSZSZ szakértő szerint egy halvány reménysugarat jelent a szervezet létrejötte és működése.

Dalia László

– Milyen tanulságai voltak az eddigi eseteknek, amelyekben szakértőként dolgozott?

– Mindenekelőtt le kell szögezni, hogy az eljárásokkal szemben támasztott igény az, hogy a kezdeményező megkapja a vállalkozói díjat, amely a szerződött tartalom teljesítéséért jogszerűen jár neki. És ebben van a lényeg: azaz nem a minőségi kifogásokat „hagyjuk jóvá”, vagy mondunk annak ellent, hanem a jogszerűség menetét igyekszünk szakvéleményünkkel megtámogatni. A minőségi kifogásokkal kapcsolatban csak arra van lehetőség, hogy szükség esetén azokat nevesítsük, értékcsökkentő illetve számlakifizetést késleltető hatásaikat igyekezzünk kezelhető mederbe terelni. Az esetleges későbbi bírósági eljárás esetén már csak ezek forintosítható nagyságának megállapítására korlátozódhassék a per tartalmi része. Azaz egyrészt a szerződés, illetve annak műszaki tartalmát rögzítő dokumentum szerinti teljesítés megvalósult-e, másrészt az átadási dokumentáció összeállítása teljeskörű-e, harmadrészt az esetleges hibákat, hiányokat jelezték-e? Ez a tevékenység egy olyan független véleményalkotási lehetőség, amelynek során a bírósági eljárások menynyisége csökkenthető, mert a felek egy része már itt elfogadja a kialakult helyzet kezelésének mechanizmusát. Az eddigi ügyek között volt több olyan, amelyik már a szakvélemény elkészítése előtt, vagy annak alapján rendeződött, és nem került bíróság elé. És ez már eredmény.

– A hozzávetőlegesen két éves TSZSZ tevékenysége során kapott-e visszajelzéseket az ügyek további sorsáról? Mi történt az első ügyben?

– Az első egy nettó értékben több tízmilliós ügy volt. Ennek további sorsáról információm nincs, de talán jobb is így, mert ez nagy valószínűséggel azt jelenti, hogy a felek – talán a szakvélemény hatására is – megegyezhettek, és nem jutott el a bírósági szakaszba. Természetesen kisebb léptékű esetek is vannak. A legkisebb értéke bőven az egymilliós nettó érték alatt maradt.

– A többi ügy további sorsáról sem tud?

– Egyelőre nincsenek információim, és remélem nem is lesznek, bár a már letárgyalt/szakvéleményezett ügyek esetleges bírósági szakaszba kerülésének időpontjai – a sorban állások miatti hosszú várólisták eredményeképpen – meszszire kitolódhatnak.

Krokovay Attila TSZSZ szakértő

– Az építőiparban javult-e a TSZSZ által a fizetési fegyelem?

– Csodákat ne várjunk egy olyan lehetőségtől, amelyet a 2013-as jogszabályok hoztak létre. Ez a szervezet a vitás ügyek rendezésének alacsonyabb szinten történő rendezhetőségét teremtette meg. Mindenesetre ehhez arra van szükség, hogy mindkét fél komolyan vegye ezt a szervezetet, melyet a szakértők munkájának minősége határoz meg.

A magyar építőipar nem sokat változott

A TSZSZ áttörése lépésről-lépésre

A szakértők szerint egyelőre nem tört át teljesen a TSZSZ, vagyis még maguk a vállalkozók sem ismerik eléggé, s a bíróságok is túl kevés esettel találkoztak ahhoz, hogy elfogadják, megismerjék a jelentőségét – fogalmazott Áprily László budapesti TSZSZ szakértő, aki ugyanakkor optimista, hiszen mégiscsak létezik egy lehetőség, hogy a tartozásokat a felek esetleg peren kívül rendezzék.

D. L.

– Hogy alakultak az ön által szakértett esetek, mind eljutott a bíróságra?

– Nos, ez az, amit nem tudunk. Sajnos, semmilyen visszajelzést nem kapunk, pedig nem válna hátrányunkra, ha utólag értesülnénk róla, mit ért a szakvéleményünk, előbbre vitte-e az ügyeket. Az a bizottság, amelynek a munkájában részt vettem, tíz esetet tárgyalt, ezekből kettő tervezéssel kapcsolatos ügy volt, a többi kivitelezési. Az tény, hogy két ügyben már helyszíni szemlére sem volt szükség, elég volt a napját kitűzni, mert időközben megegyeztek a felek. Hogy aztán a többi ügyben mi történt a szakvéleményünk után, megegyeztek vagy majd bíróságra mennek? Erről nincs tudomásom. Ezek öt milliótól 120 millióig terjedő ügyek voltak. A megrendelő a kivitelezési összeg 20-30 százalékát nem fizette ki a megbízási összegnek, nem nehéz kiszámolni, hogy volt közöttük milliárdos beruházás is.

– Hasznosnak, hatékonynak tartja a TSZSZ-t?

– Mindenképpen az, csak még nincs eléggé benne a köztudatban. Túl fiatal még, két év kevés ahhoz, hogy bevett, működő eljárás legyen. Most közelítünk a négyszázötvenedik ügyhöz, amelyből mennyi is juthatott el a bírósági szakaszba? Talán ötven. Még a kivitelezők körében sem általánosan ismert, sokuknak én hívtam fel rá a figyelmét. A bíróknak pedig ilyen kevés ügy alapján pláne nincs tapasztalatuk, márpedig ha ők jobban elismerik a TSZSZ tevékenységét, felgyorsulhatnának az ügyek, a felek valóban közelebb jutnának a megegyezéshez.

– Szakértőként hogyan látja belülről, mit lenne érdemes módosítani?

– A törvény túl sokat vár el tőlünk. A szakértői díjunk ügyenként 18-180 ezer forint lehet, miközben ugyanolyan munkát kérnek tőlünk, mint a bírósági szakértőktől, akik viszont óránként négyezer forintot számolnak el.

Áprily László TSZSZ szakértő

Sokmilliós ügyekben felelősségteljesen kell döntenünk, miközben a munkáért kapott szakértői díjunk épphogy fedezi a helyszíni szemlék szervezése, az adminisztráció és az utazás költségeit. Azt szoktam mondani, hogy szórakozásból, szakmai szeretetből csináljuk és nem pénzért.

– Változott a TSZSZ bevezetése óta az építőipari gyakorlat?

– Túl kevés idő telt el ahhoz, hogy bármit is értékeljünk, épp csak elkezdtük a munkát. Miközben a magyar építőipar nem sokat változott, a „nem fizetem ki az alvállalkozómat” játék továbbra is népszerű.

Mi a FIDIC?

Szerződésminták nemzetközi ügyletekhez – több kötetben

Semmis az a beruházással vagy kivitelezéssel kapcsolatos szerződés, amely kizárja a TSZSZ eljárását a teljesítésigazolással kapcsolatos ügyekben – hangsúlyozta Balázs Tamás egyetemi adjunktus, a Balázs és Kovátsits Ügyvédi Iroda szakértője, vezető ügyvédje, aki erről annak kapcsán beszélt, hogy nagy volumenű, több ország vállalkozói részvételével megvalósuló projektek esetén eldöntendő kérdés, mely ország jogszabályainak megfelelően kötik a felek a szerződést.

Losonczi Lívia

Nemzetközi építési ügyleteknél egyre gyakrabban alkalmazzák a FIDIC mintákat is. Azonban egyetlen esetben sem lehet a szerződésben korlátozni a feleknek azt a jogát, hogy a TSZSZ-hez forduljanak - tette hozzá a szakértő ügyvéd.

Mi is a FIDIC? A FIDIC több mint százéves múlttal rendelkezik. Egy mérnöki-tanácsadó szervezetként jött létre 1913-ban Belgiumban. Ma már több mint 80 ország nemzeti tanácsadó szervezet a tagja. A FIDIC- szerződésminták nem alkotnak önálló jogrendszert, nem tekinthetők nemzetek feletti jogszabályoknak, vagy nemzetközi normáknak. Tulajdonképpen olyan építési-kivitelezési szerződési minták rendszeréről van szó, amely nemzetközi építési beruházások esetére tartalmaz ajánlásokat a megkötendő szerződések feltételeivel, tartalmára vonatkozóan.

Mint Balázs Tamás kiemelte, a FIDIC mintákat szinte kizárólag akkor szokták alkalmazni, ha az adott építési projektben, beruházásban két vagy több, különböző országból származó szereplő vesz részt, legyen szó tervezőről, kivitelezőről vagy megrendelőről. Az is gyakori eset, hogy a finanszírozó – például nagy nemzetközi bank, a Világbank, vagy az Európai Fejlesztési Bank – szeretné tisztán látni, hogyan is használják fel a pénzét. Ebben az esetben előírják a beruházást lebonyolítóknak, hogy a FIDIC szerződésminták alapján járjanak el. Így ugyanis sokkal egyszerűbben követhető, hogy a beruházást milyen szabályok szerint valósítják meg. A FIDIC szerződéses mintákat több különböző könyvben publikálják. Az úgynevezett Piros Könyv azt a helyzetet veszi alapul, amikor a tervezés, a tervek rendelkezésre bocsátása az építtető feladata, míg a Sárga Könyv mintáiban mindez a kivitelező teendője. Az alapvető különbség tehát a feladatkör és a felelősség kérdése,

Balázs Tamás egyetemi adjunktus

amelynek komoly jogi következményei vannak. Léteznek más könyvek is, ezek bizonyos részvonatkozásokban különböznek egymástól.

A FIDIC minták az angolszász jog jellegzetességeit tartalmazzák, vagyis amiben a felek megegyeznek és amit írásba foglalnak, az lesz az alkalmazandó jog. Nincs annyi mögöttes kötelező jogi norma, mint általában az európai kontinentális jogrendszerekben. Amiben a felek nem egyeznek meg, azoknál a mögöttes jogrendszer országának rendelkezéseit kell alkalmazni. A FIDIC szerződéses mintákat ugyanis egyetlen országban sem lehet egy az egyben alkalmazni, sehol nem fedik le az építési projektek minden kérdését. A várható viták, nézeteltérések elkerülésére mindig ki kell kötni, hogy melyik ország joga lesz az úgynevezett mögöttes jog, amelynek viszont lehetnek kötelező rendelkezései is. Ezeket mindenképpen alkalmazni kell, hiába egyeznek meg másban a felek.

Ha Magyarországon valósul meg a beruházás, vagy a kivitelezés, bizonyos rendelkezéseket tehát be kell tartani, függetlenül attól, hogy mögöttes jogként melyik országét kívánják alkalmazni. Ha olyan kérdésről, vitáról van szó, amely a TSZSZ hatáskörébe tartozik, akkor a törvény kimondja, hogy a szerv kizárása, hatáskörének korlátozása semmis. Így van ez abban az esetben is, ha az adott ügyletben FIDIC szerződéses mintát alkalmaztak, és mögöttes jogként más ország jogát kötötték ki. A teljesítésigazolással, a pénzügyi kifizetéssel, a kapcsolódó bankgaranciával vagy záloggal kapcsolatos vitákban nem lehet korlátozni, vagy valamilyen negatív következményekhez kötni, hogy a kivitelezés valamelyik szereplője a TSZSZ-hez forduljon.

Arra a kérdésre, hogy hazai beruházásoknál mi az előnyösebb, Balázs Tamás két és fél évtizedes tapasztalataira hivatkozva határozottan állította: a kizárólag magyar résztvevőkkel megvalósított projekteknél, nem érdemes a FIDIC mintákat alkalmazni, jobb a hazai jognak megfelelő szerződéseket kötni. A FIDIC ugyanis, amennyire megkönnyíti a több országból érkező szereplők esetén az ügyletet, annyival megnehezítheti a kizárólag magyar partnerekből álló beruházásoknál, mert a magyar jogtól mindenképpen eltérő, másfajta gondolkodásmódra épülő szerződéstípusokról van szó. Balázs Tamás példaként említi a vitarendezést, amely a FIDIC esetében szintén egy angolszász típusú gondolkodást tükröz. FIDIC szerződések esetén az egyeztetés általában békéltető testületek előtt zajlik, és végső soron egy választott bírósági eljárást tételez fel. Ez Magyarországon már csak azért sem járható út az esetek egy részében, mert ha állami részvétel is van az adott projektben, akkor vitás kérdésekben nem lehet választott bíróságot alkalmazni. Gond lehet az is, hogy Magyarországon az utóbbi néhány évben az építési jogban egyre több a közigazgatási jellegű jogszabály, ami viszont nem enged eltérést a kötelező rendelkezések alól, ez pedig szűkíti a felek mozgásterét, szerződési szabadságát. Nemzetközi részvételű hazai projektek esetében ugyanakkor érdemes a FIDIC szerződésmintákat alkalmazni, mivel a különböző országokból érkező kivitelezési résztvevők könnyebben és gyorsabban értik meg egymást, de ilyen esetben az adott FIDIC-szerződésmintát előzetesen a magyar joggal mindig össze kell hangolni a későbbi problémák elkerülése érdekében.

A TSZSZ még nem eléggé ismert

Gyors és jóval olcsóbb eljárás

Noha az építőipari vállalkozások még alig ismerik, máris igen erős nyomásgyakorló intézményként tartják számon a szakmában a Teljesítésigazolási Szakértői Szervet. A tapasztalatokról Jámbor Attila ügyvédet kérdeztük.

Gyüre József

Bár most már jobban pörög az ügyszám, a Teljesítésigazolási Szakértői Szervvel kapcsolatban mindössze egy negatívumot lehet megemlíteni: azt, hogy még mindig kevesen tudnak a létezéséről. Ezért ahhoz, hogy még hatékonyabban működjön, sokkal több és részletesebb információkra lenne szükségük az építőipari vállalkozóknak" – nyilatkozta az Üzleti7-nek Jámbor Attila. Az ügyvéd szerint a 2013 augusztusában létrehozott intézmény az indulása óta eltelt két és fél évben bebizonyította létjogosultságát, s beváltotta azokat a reményeket, amelyeket a jogalkotók fűztek a működéséhez. – Az már most látható, hogy a TSZSZ-nek két fő erőssége van. Az egyik, hogy a szakértői jóval olcsóbban, negyed, harmad áron készítik el a jelentésüket a bírósági pereknél kirendelt szakértők szokásos díjához képest. Ha valaki perbe megy, akkor a kirendelt szakértő véleménye akár 400 ezer forintnál is jóval többe kerülhet. Ha viszont a Teljesítésigazolási Szakértői Szervhez fordul, akkor egy hatmillió forintos követelés esetén is mindössze 60 ezer forintot kell fizetnie. Az eljárás díját ugyanis jogszabály rögzíti: ez a vitatott összeg nettó értékének egy százaléka, minimum 60 ezer, maximum 450 ezer forint lehet.

Az intézmény másik erősségét a gyorsasága adja. – Pereskedés esetén akár egy év is eltelik addig, mire a bíróság szakértőt rendel ki. Aztán újabb három-öt esztendőt is várni kell, amíg megszületik a jogerős bírói ítélet. A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv munkatársainak azonban mindössze 30 napjuk van arra, hogy megalkossák a szakvéleményüket. Ezt pedig maximum csak 30 nappal tolhatják ki. A gyakorlati tapasztalat viszont azt mutatja, hogy a szakvéleményt többnyire már egy hónapon belül elkészítik. A nemzetgazdasági miniszter egyébként csaknem 200 igazságügyi szakértőt nevezett ki a TSZSZ-hez.

Jámbor Attila kérésünkre több konkrét esetet és tanulságos példát is ismertetett a praxisából. Az egyikben a kivitelező fordult a szervezethez, de végül kiderült, hogy mégsem neki volt igaza. A kivitelező ugyanis szeretett volna hozzájutni a munkadíjához, ami egy épület-felújítás után járt volna neki. Csakhogy a megrendelő nem akart fizetni, mert elégedetlen volt a kivitelező munkájának a minőségével, s ezért a teljesítésigazolás kiadására sem volt hajlandó. A TSZSZ – a kivitelező felkérése nyomán – szokásos módon három szakértőt küldött ki, akik megállapították, hogy a kivitelező valóban hibásan dolgozott. Az ügyvéd által felhozott másik esetben sem akart fizetni a megrendelő. Jámbor Attila szerint azért, mert a megrendelők gyakran sportot űznek abból, hogy visszaélésszerűen megtagadják a teljesítésigazolás kiállítását, hiszen ilyenkor a vállalkozó nem sok mindent tehet. Perre megy, de mire befejeződik a jogi procedúra, a megrendelő vállalkozás már rég felszívódott: megszűnt, eltűnt, fölszámolták. Ebben az ügyben is ez történt volna, de már annak a hírére is létrejött a felek között a megállapodás, hogy a TSZSZ szakértőket küld az építkezés helyszínére. A megrendelő persze még így is jól járt: sikerült lenyomnia a kivitelező torkán az alacsonyabb árat, a vállalkozó viszont legalább hozzájutott jogos járandóságának nagy részéhez. A szervezet eljárásának egy-két hónapja alatt persze sokkal nehezebb kiüríteni vagy felszámolni egy céget, mint egy több évig is húzódó bírósági per ideje alatt.

Jámbor Attila ügyvéd

Az ismertetett esetek azt mutatják, hogy a felek a szakvélemény alapján, vagy még előtte, a szakértők jelenlétében, akár a helyszíni szemle során is képesek a megegyezésre, illetve a TSZSZ-hez beadott kérelem önmagában is elősegítheti a vita rendezését, békés megoldását. Jámbor Attila szerint a szervezethez eddig beadott több mint 400 kérelem alapján elmondható, hogy leginkább egymillió forint fölötti kintlévőség esetén érdemes az építőipari vállalkozóknak a TSZSZ-hez fordulniuk. (Igaz, ennél kisebb vitás összegre is volt már példa). A beadott kérelmek nagy többségénél egy és 50 millió forint közötti ki nem fizetett összeget vitattak. Az eddig beadott kérelmekhez tartozó vitatott összegek nagysága megközelíti a 13 milliárd forintot, a mögöttük lévő beruházási érték pedig meghaladja a 100 milliárd forintot.

A körbetartozás a kisvállalkozásnál csapódik le

El kell-e viselni a veszteséget?

Hiába ajánlom a kollégáimnak, hogy forduljanak a TSZSZ-hez, mégse élnek igazán a lehetőséggel. Pedig ha igénybe vennék, sok segítséget jelentene a számukra: a felvetődő vitás kérdéseket sikerülne gyorsan és korrektül megoldaniuk – hangsúlyozta Kárpáti József, az Építésügyi Vállalkozások Országos Szakszövetségének (ÉVOSZ) Könnyűszerkezet-építő Tagozatának elnöke. De aki már igénybe vette a TSZSZ-t, pozitívan nyilatkozik a munkájáról, az eredményéről.

Gy. J.

Van, aki csak néhány százezres tartozás miatt kereste fel a szervet és sikerült a pénzéhez jutnia! – támasztotta alá véleményét Kárpáti József. A körbetartozás a legtöbb esetben a kisvállalkozóknál csapódik le, akik a munkát alvállalkozóként elvégzik. De nem csak az gyakori, hogy a fővállalkozó nem fizeti ki a munkát, hanem sok esetben különböző okokra hivatkozva a magán megrendelők is megtagadják a számla rendezését.

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv létrehozása, nagyon nagy előrelépés a vitás kintlévőségek kezelésére – fejtette ki Kárpáti József.

A könnyűszerkezet-építés területén is szinte általánosnak nevezhető jelenség, hogy a beruházás vége felé közeledve a megrendelő elkezd mindenféle dologba belekötni, minőségi kifogásokat keresni. Gyakran még építési műszaki szakértőt is felkér arra, hogy keressen hibákat, amire hivatkozva visszatarthatja vagy akár meg is tagadhatja az utolsó részletek kifizetését.

Sokan szinte sportot űznek

Kárpáti József, az ÉVOSZ Könnyűszerkezet-építő Tagozatának elnöke

ebből. Ilyen helyzetek kezelésére tökéletesen alkalmas a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv – szögezte le az ÉVOSZ Könnyűszerkezet-építő tagozatának elnöke. Hogy mégsem vált még általánossá az igénybe vétele, szerinte több okra is visszavezethető.

A gond egyrészt ott van, hogy egy könnyűszerkezet-építő kisvállalkozás tulajdonosa a cég ügyvezetője, marketingese, kereskedője is egyben, sőt, gyakran a gyártó és a kivitelező is egy személyben! Ennyi szerep és feladat mellett „macerás" a behajtással együtt járó ügyintézés, energiapazarlásnak tűnik az erre fordított idő. Egyszerűen már nem fér bele a kapacitásukba. A kialakult vitákat megpróbálják „magánúton" rendezni, vagy sokszor kénytelenek belemenni a veszteség elviselésébe, s inkább veszni hagyják az utolsó részleteket.

Más lenne a helyzet, ha sikerülne ezeknek a kisvállalkozásoknak anyagilag megerősödniük, s a tevékenységük eredményeként bőven képződne nekik annyi nyereségük, hogy külön embert tudnának felfogadni, aki vezetné az elektronikus építési naplót, folyamatosan ellenőrizné a kivitelezés minőségét, a határidőket, a fizetési ütemezés teljesítését. Ezzel például a hibáknak, a minőségi kifogásoknak is az elejét lehetne venni, vagy ha mégis bekövetkezne ilyen, akkor az alkalmazott eljárhatna a cég nevében a TSZSZ-nél.

Azt, hogy a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv hatékonyan működik, jól mutatja, hogy egyre kevesebb az olyan típusú pénzügyi visszaélés, amikor a megrendelő kizárólag azért nem fizet, mert jól tudja, hogy a kivitelező úgysem tud csinálni semmit. Tapasztalatom szerint a körbetartozások is visszaszorulóban vannak – mondta az elnök.

A másik gond, amiért a kkv-k nem fordulnak a TSZSZ-hez: sajnos a kisvállalkozások hibája: nagy részük nem köt megfelelő szerződést, így sok esetben az is tisztázatlan, mit vállalt, mit rendeltek tőle, miért van a vita és az jogos-e? Van olyan eset, amikor az elvégzett plusz munkáról semmilyen megbízás, megrendelés nem lelhető fel. Amennyiben van szerződés, abba sem írják bele, hogy a megrendelő vita esetén tudomásul veszi, elfogadja a TSZSZ véleményét.

Kárpáti József hozzátette: korábban az iparkamara mintaszerződéseket készíttetett, (amelyeket tavaly frissített is) és a tagság rendelkezésére bocsátotta. – Ezek sokat segítettek abban, hogy a kisvállalkozások profi szerződéseket tudjanak kötni, dolgozzanak akár kivitelezőként, gyártóként vagy alvállalkozóként. Szerinte azonban kevés a különböző esetekre vonatkozó szerződés-mintákat csupán elérhetővé tenni, a kisvállalkozó ugyanis nem tud arra időt fordítani, hogy megszerezze, elmenjen érte a kamarába, stb.

– A kellő hatás elérése érdekében ezeket célszerű lenne minden vállalkozásnak digitális formában eljuttatni, hiszen rendelkezésre állnak a regisztráció alkalmával megadott cégadatok, elérhetőségek. A másik javaslatom, hogy példaként a különböző tanulságos esetekről szóló beszámolót, tapasztalatot, eredményt hírlevél formájában el kellene küldeni az érintett kivitelezői körnek! A kamarák nyújthatnák ezt a szolgáltatást a regisztrációs díj fejében. Fontosnak tartanám a TSZSZ és regisztrált szakértők megfelelő ösztönző díjazását is, mivel az ismereteim szerint, akik jelenleg ezt a munkát vállalják, inkább a hivatástudatuk miatt teszik, mert egyéb szakértői munkájuk esetén jóval magasabb díjazásban részesülnek!

Bankgarancia, zálogjog és kezesség

Megelőzhetők így a jogviták

Szerződéses mellékkötelezettség, így bankgarancia, zálogjog és kezesség esetén is kezdeményezhető a TSZSZ szakértői véleménye. Hatáskörébe beletartozik a szavatossági garanciák érvényesítésének kérdése is. Garanciális javítás elmulasztására való hivatkozással a bankgarancia lehívásával korábban nem egy kivitelezőt vitt csődbe a megrendelő, a szabályozás viszont most védelmet nyújt a rosszhiszemű magatartással szemben. Beváltotta-e a reményeket a törvény, csökkent-e az indokolatlan bankgarancia lehívások száma? A TSZSZ megalakulása óta eltelt időszak tapasztalatairól kérdeztük Toma Vandát, a CIB Bank vezető jogtanácsosát.

Losonczi Lívia

– Általánosságban menynyire érzik indokolatlannak az építőipari szerződésekhez kapcsolódó bankgarancia lehívásokat?

– A bankgarancia jogi természetéből eredően az igénybejelentések teljesítésekor, vagy épp elutasításakor a kibocsátó hitelintézet az igénybejelentéseket olyan szempontból vizsgálja, hogy azok megfelelnek-e az ügylettel kapcsolatos rendelkezéseknek. Ezért a lehívás szövegezése és az ahhoz kapcsolódó esetleges dokumentumok tekintetében vizsgálódunk, egyéb szempontból az indokoltságot nem vizsgálhatjuk, és erre eszközeink sincsenek.

– A TSZSZ bele tud-e folyni ebbe a folyamatba?

– Véleményünk szerint a kibocsátott bankgaranciák indokolatlan lehívhatóságát a TSZSZ közvetlenül nem tudja befolyásolni, hiszen nincs ráhatása az adott bankgarancia kedvezményezettjének cselekedeteire. Azonban ha egy kedvezményezetti igénybejelentésről – melyet a bankgarancia kibocsátására megbízást adó fél a TSZSZ előtt vitat – utóbb megállapítja, hogy az nem volt jogos, azaz indokolatlanul hívta le a kedvezményezett a bankgaranciát, akkor a TSZSZ ebben a kérdéskörben óriási segítséget jelent, meg tud előzni hosszan elhúzódó jogvitákat.

– Vannak-e már tapasztalataik ezzel kapcsolatban?

– A CIB Banknál még nem volt TSZSZ eljárásával közvetlenül érintett olyan bankgarancia, amelynél a kedvezményezetti igénybejelentéskor a teljesítést fel kellett volna függesztenünk, mert a megbízónk vitatta az igénybejelentés jogosságát.

Toma Vanda, a CIB Bank vezető jogtanácsosa

– Rendszeresen születnek a vállalkozó számára előnytelen bankgarancia megállapodások? Például amelyek tényleges indoklás nélkül lehetővé teszik a megrendelő számára a bankgarancia lehívását. Nem kerül túlzott hátrányba a vállalkozó azzal is, hogy a banknak aránytalanul rövid idő áll rendelkezésére az igénybejelntés vizsgálatánál?

– Nem tudjuk megítélni, hogy milyen rendszerességgel kötetnek az ügyfelek által előnytelen vállalkozási szerződések, mivel ezeknek a szerződéseknek a bank nem részes fele, így a megállapodások tartalmát illetően az ügyfelek és a szerződő partnereik maguk határozzák meg a megállapodás feltételrendszerét. Ha a vállalkozási szerződést biztosító mellékkötelezettség érvényesíthetősége vitás, és a felek a TSZSZ-hez fordulnak, akkor az adott bankgarancia teljesítését a bank mindaddig felfüggeszti, amíg a szerv nem dönt. A bank a szakvéleménynek megfelelően teljesíti az igénybejelentést, tekintettel arra, hogy a vonatkozó jogszabályok alapján a TSZSZ döntését a banknak figyelembe kell vennie. A vállalkozási szerződésben nem kell feltétlenül kikötni annak a lehetőségét, hogy a felek a TSZSZ-hez forduljanak, mivel a jogszabály alapján erre joguk van. Egy dolgot viszont nem tehetnek: nem zárhatják ki a TSZSZ eljárás lehetőségét, mert a vonatkozó jogszabály alapján ez kifejezetten semmis rendelkezés lenne.

– A bank tud-e hatni a felekre a megállapodások szövegezését illetően?

– Az ügyfél és a kedvezményezett között létrejövő vállalkozási szerződés tartalmára a banknak semmilyen hatása nincs. Ha a kérdés a létrejött szerződésből eredő kötelezettség biztosítására szolgáló bankgarancia szövegezésére irányult, akkor az kizárólag olyan lehet, amelyet a megbízón és a kedvezményezetten kívül a bank is el tud fogadni, lévén, hogy a saját kötelezettségvállalásáról van szó.

A decemberi intézkedéscsomag és hatásai

Több lesz az építkezés és a vitás eset is?

Az otthonhoz jutás esélyeinek javulását, a lakáspiac élénkülését, az építőipar felfutását és a foglalkoztatás bővülését várja a kormány a 2015. december közepén bejelentett intézkedéssorozattól, melynek meglehetősen változó a megítélése. Az Üzleti7 a három pilléren – az új lakások áfacsökkentésén, az otthonteremtési rendszer, illetve az építőipari jogszabályok átalakításán – nyugvó törvénycsomag várható hatásait mutatja be.

Gyüre József

Egyesek szerint az évtized egyik legfontosabb gazdaságtörténeti döntése, amellyel a kormány Európa egyik legalacsonyabb lakásépítési áfáját vezette be Magyarországon 2016. január elsejével. Mások szerint viszont a tervezett bürokráciacsökkentés az építkezések körüli káosznak ágyaz meg, és felborítja az elmúlt hatvan évben kialakult jogrendet. Az Országgyűlés által 2015. december 15-én elfogadott jogszabály-módosítási törvénycsomag három pillére közül kezdjük mindjárt azzal, amelynek nagy valószínűség szerint a legnagyobb hatása lesz majd a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv munkájára.

I. pillér: építőipari jogszabályváltozások

Az év végén bejelentett törvénymódosítás az új lakások áfájának csökkentése mellett többek között azt is kimondja, hogy a legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új családi ház építésekor építési engedély helyett a jövőben elegendő lesz az építési hatóságnak tett bejelentés. Így pedig sem illetéket, sem igazgatási szolgáltatási díjat nem kell fizetni. A parlament kikötötte ugyanakkor, hogy az építészeti tervezést és az építés kivitelezését az egyszerű bejelentés esetén is csak a jogszabályi előírásoknak megfelelően lehet végezni, és ezt a hatóság bármikor ellenőrizheti. A helyi építési szabályzat előírásai közül családi ház építésekor azonban csak a törvényben most felsorolt előírásokat kell figyelembe venni. Vagyis kizárólag azt, hogy az adott teleknek mekkora lehet a maximális beépíthetősége, a megvalósítani kívánt épületnek mekkora lehet a megengedett magassága, továbbá a szabályozási vonalat, a beépítési módját, illetve az építés helyét kell a jogszabályokhoz igazítani. Eddig az építési engedély kiadásával a hatóság elismerte, hogy az elfogadott tervek megfelelnek a jogszabályoknak. A jövőben ennek a terhe az építészre hárul: őt veszik majd elő, ha kiderül – utólag –, hogy eleve rossz elképzelések szerint valósult meg az építkezés.

A parlament a jogszabály elfogadásával úgy határozott, hogy az építkezések elhúzódásának megakadályozása érdekében a három évnél gyorsabban felépülő, legfeljebb 300 négyzetméter hasznos alapterületű lakóházak ingyen fognak hatósági bizonyítványt kapni. Az ingatlanoknak pedig a bejelentéstől számított tíz éven belül el kell készülniük. (Ha mégsem fejeződik be az építkezés tíz éven belül, akkor lebontják, ami addig már elkészült.)

Az egyszerű bejelentések esetén nem kell lefolytatni az eddigi hosszadalmas településképi véleményezési és egyéb eljárásokat sem. A jogszabály szintén az építkezések gyorsítása érdekében nyolcnapos határidőt állapít meg a közműellátással kapcsolatos szolgáltatói nyilatkozatok kiadására. A szolgáltatók érdemi válasza nélkül pedig úgy kell venni, hogy a hozzájárulásukat megadták.

Ellenzéki vélemények szerint ezekkel a változásokkal a kormány „szétverte" Magyarországon az építésügyi szabályozást és félő, hogy januártól perek sokasága következhet a szabálytalan telekbeépítések miatt. A Magyar Önkormányzatok Szövetsége például közleményben tiltakozott amiatt, hogy gyakorlatilag megszűnt a polgármester településképi véleményezési lehetősége, és hogy ezzel lehetetlenné vált az egységes településarculat kialakítása és megőrzése. A szövetség azt is szóvá tette, hogy a jogszabály módosítása előtt nem volt érdemi egyeztetés a kormány és az érintettek között. A szövetség ezért arra kérte a kabinetet, hogy azonnal kezdeményezze a jogszabály visszavonását.

A Magyar Építész Kamara azt sürgette, hogy az új otthonteremtési rendszer tapasztalataiból leszűrt szakmai javaslatait a kormány a jövőben soron kívül fogadja és emelje be a részletes szabályozás körébe. A kamara szerint ugyanis „az elfogadott törvény olyan szemléletváltást jelent, mely új alapokra helyezi az épített környezettel kapcsolatban álló szereplők viszonyát. A változás mélységét jellemzi, hogy hasonló mély, az alapokat érintő rendelkezés az utóbbi hatvan évben nem született". A kamaránál egyébként úgy tudták, hogy eredetileg csak a 160 négyzetméternél kisebb épületek esetén törölték volna el az engedélyeztetést. A 300 négyzetméteres határ ezért igencsak meglepte az érdekvédelmi szervezetet.

Ez a jogszabály-módosítás, noha mindenkit érint, valójában senkinek sem jó – vélekedett dr. Jámbor Attila építési joggal foglalkozó ügyvéd, egyetemi oktató, az Építésijog.hu portál szerkesztője. Rossz az építtetőnek, mert bár az építkezést elég lesz majd bejelentenie, így nem kell majd hozzá külön engedélyt kérni és nem kell a szakhatóságok véleményére hosszú hónapokig várni, azonban a tulajdonos számára csak utólag fog kiderülni, hogy a felhúzott épületével vajon minden rendben van-e. A településekre is kedvezőtlen hatással lesz, mert a településképi-főépítészi rendszer gyakorlatilag megszűnik. A törvénymódosítással a 300 négyzetméter alatti lakóépületek lényegében kikerülnek a helyi építési szabályzatok településképet alakító rendelkezései alól. Probléma esetén a következményeket az építtetőnek és a tervezőnek kell viselnie – utólag. Még belegondolni is rossz, milyen vitákhoz és perekhez vezethet majd egy-egy olyan ízléstelen vagy torzszülött épület, amely rombolja a közvetlen környezet összképét és csökkenti a szomszédos ingatlanok értékét. Ilyenkor vajon ki fog helytállni az okozott kárért? – tette fel a kérdést a szakember. Jámbor Attila hozzáfűzte: a törvénymódosítás a tervezőre a korábbinál jóval nagyobb felelősséget ró. Az építkezés alatt a tervező felel az munkavégzés szabályosságáért, s a megvalósított épület szabályszerűségéért is, előzetesen a hatóság nem vizsgálja meg, nem bírálja felül a tervet. Kérdés, hogy a tervezői társadalom ezt a terhet elbírja-e. Az építkezések engedélyezésének egyszerűsítése ugyanakkor korántsem ördögtől való gondolat, hiszen abban eddig is mindenki egyetértett, hogy az engedélyezés folyamata lehetett volna sokkal gyorsabb és egyszerűbb is. És persze az is igaz, hogy a terveket elbíráló egyes tervtanácsok, főépítészek munkájára sok volt a tervezői, építtetői panasz. De megfelelő szabályok, fékek bevezetésével ezt a problémát is meg lehetett volna oldani anélkül, hogy jelentősen korlátozzák a települések beleszólási jogát a saját településképükbe.

A Miniszterelnökség lapzártánk idején mindenesetre gőzerővel dolgozott egy újabb építésügyi reformcsomagon, melynek elvileg januárra készen kell lennie. Lázár János miniszter szerint ez majd a társasházak építésére vonatkozó előírásokat fogja tartalmazni, s ebben határozzák meg majd azt a négyzetmétert is, amelynél a családi házakhoz hasonlóan könnyebbé válik a hatósági ügyintézés. Sőt, lesz nemzeti mintaterv katalógus is, amelyből tájkarakterrel rendelkező családi házak tervrajzai közül válogathatnak az építtetők. „Ezek gyorsan és hatékonyan megvalósíthatóak lesznek" – ígérte a Miniszterelnökséget vezető miniszter.

II. pillér: az otthonteremtési kedvezmény kibővítése

A 2015 nyarán életbe lépett családi otthonteremtési kedvezmény átalakításával az állam tízmillió forintos vissza nem térítendő támogatást ad azoknak a pároknak, akik tíz éven belül három gyermeket vállalnak. A csok kiterjesztéseként pedig további tízmillió forintot kaphatnak a családok 25 éves futamidőre, maximum három százalékos kamatra. Azért, hogy minél biztosabb legyen az otthonteremtés, az új építésű lakások vásárlásakor a támogatás összege két gyermek esetén 2,6 millió forintra emelkedik. A tízmillió forintos támogatásból pedig azok is részesülhetnek, akik már igényelték a csok-ot (vagy korábban a szocpolt). Az esetükben a korábban felvett kedvezmények összegét levonják a tízmillió forintból. (Lapzártánk idején még zajlottak az egyeztetések arról, hogy milyen feltételekkel kell majd visszafizetniük az állami támogatást azoknak, akik mégsem tudták teljesíteni a vállalásokat.) Sőt: az új lakások vásárlása esetében eltörölték a csok feltételei között eddig meglévő négyzetméterár-korlátot már egy gyermeknél is. A kibővített kedvezményekkel viszont továbbra is csak a 40 év alattiak élhetnek.

A támogatást azonban csak akkor kaphatják meg a családok, ha a lakás, amelyet vásárolnak, legalább annyi négyzetméteres, mint a családban élő gyermekek száma hússzal szorozva. Egy háromgyermekes családnak például legalább 60 négyzetméteres lakást kell vásárolnia. Családi ház vásárlásánál pedig harminc a szorzószám. Azaz ebben az esetben legalább kilencven négyzetméteres családi házat kell vennie a három gyermekes családnak. Ha már van három gyerekük, akkor nem kell házasságban élniük a szülőknek a tízmillió forintos támogatás igénybevételéhez. Ha viszont még nincsenek meg a gyerekek, csak vállalják, akkor házastársaknak kell lenniük. A támogatás azoknak is jár, akik egyedül nevelnek három gyereket, s jár azoknak is, akik a második saját gyerek mellé még egyet örökbe fogadnak.

A nagycsaládosok Országos Egyesülete szerint az otthonteremtési támogatás sokszorosan megtérül a társadalom számára: egyrészt új munkahelyeket teremt, ha többen tudnak építkezni, másrészt segíti a fiatal családokat, így a tervezett gyermekek megszületését is.

A tízmillió forintos támogatást, a tízmillió forintos hitelhetőséget ötmillió forintos áfavisszaigénylési lehetőség egészíti ki az önerős építkezők esetében. Az építőcégek és a magánépítők közötti különbség eltörlése érdekében a kormány úgy döntött, hogy a magánépítkezők is visszaigényelhetik majd a bemutatott számlák alapján a 27 és az 5 százalék közötti áfa-tartalmat – maximum ötmillió forintig. Varga Mihály nemzetgazdasági miniszter szerint „egy 20 milliós ház építésénél a 27 százalékos áfa 5,4 millió forintot tesz ki. Míg öt százalékos kulcscsal a forgalmiadó-költség csak egymillió forint. A 4,4 millió forintos áfa-különbözetet az építő magánszemély pedig visszaigényelhetné, ezt mintegy támogatásként kapná meg. A számlákat a bankban nyújthatnák be a kedvezményezettek, a kincstár pedig oda utalná vissza a támogatást. (Bár még nem dőlt el, hogy a bank szerepét esetleg a kincstár vagy az adóhivatal veszi-e át ezen a téren.)

III. pillér: áfacsökkentés az új lakásoknál

Az Országgyűlés döntésének megfelelően január elsejével 27-ről 5 százalékra csökken az új építésű lakóingatlanok forgalmi adója a 2016-2019 közötti négy évre. A csökkentett áfakulcs január elsejétől olyan lakásokra vonatkozik, amelyek hasznos alapterülete nem haladja meg a 150 négyzetmétert, valamint olyan családi házakra, amelyek alapterülete 300 négyzetméternél kisebb. Az áfaszabályok értelmében újnak tekinthetők azok a már elkészült ingatlanok is, amelyek használatbavételi engedélye még nem történt meg, vagy a használatbavétel és az értékesítés között még nem telt el két év.

Az előterjesztő Varga Mihály szerint az uniós szabályoknak megfelelően a szociálpolitikai céllal és meghatározott ideig lakásépítésre is alkalmazható a kedvezményes áfakulcs. A nemzetgazdasági tárcavezető szerint az áfa csökkentése révén a jelenlegi évenkénti 8-9 ezer új lakás építése 3-5 ezerrel is nőhet, és ha legalább három ezerrel több lakás épül, akkor már nem kell az adóbevétel kiesésével számolni.

Az ÉVOSZ szerint az áfacsökkentés ellenére is nehezen fog indulni 2016 az építőipari vállalkozások számára. Sőt: a következő hat hónapban egyenesen csökkenni fog az ágazat teljesítménye az egy évvel korábbihoz képest. A lakáspiacot ugyan élénkíti az ezt célzó kormányzati intézkedési csomag, de 2016 jelentős részében nem fogja tudni ellensúlyozni a kormányzati, önkormányzati építőipari megrendelések csökkenését. A tervezés és a kivitelezés között általában ugyanis másfél-két év telik el, ezért 2017-ben viszont akár már harminc százalékkal is bővülhet az új lakások eddig megszokott évi 8500-9000-es száma. 2018-ban pedig ez akár már a duplájára is nőhet.

A lakásépítés alakulása Magyarországon

Kiadott új építési engedélyek száma

	2014	2015
Budapest	1069	1854
Megyei jogú városok	1977	2171
Többi város	2306	2781
Községek	1595	1810
Összesen:	6947	8616

Használatba vételi engedélyek száma

	2014	2015
Budapest	1471	1162
Megyei jogú városok	1078	1242
Többi város	1609	1333
Községek	986	920
Összesen	5144	4657

Forrás: KSH

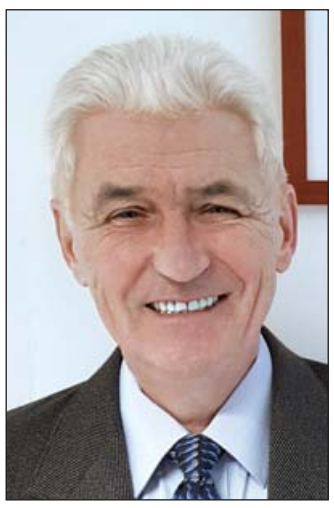
Elszámolási viták – vállalható egyezség

Vége a rossz kompromisszumoknak?

Az építőiparban érdekelt kivitelezők és alvállalkozók gyakran keverednek elszámolási vitába a megrendelőkkel. A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) felállítása előtt ezek rendezése egyoldalúan a megrendelőknek kedvezett, de azóta a helyzet változott – mondta el lapunknak Kuti Mihály, a jászberényi székhelyű Kód Kft. ügyvezető igazgatója saját tapasztalataira is támaszkodva.

Bod Péter

Az elszámolási vitákat korábban két módon lehetett feloldani: rossz kompromisszummal vagy polgári peres eljárással. Az előbbi esetében irreális árengedményre igyekeznek kényszeríteni a kivitelezőt vagy az alvállalkozót, de a peres eljárás



Kuti Mihály, a Kód Kft. ügyvezető igazgatója

sem kecsegtetett jó kilátásokkal. Kuti Mihály idézte a megrendelők kivitelezőknek címzett ilyenkor gyakran elhangzó cinikus mondatát: „Öt év múlva igazad lesz, de hol leszünk mi már akkor?" – utalva az elhúzódó bírósági eljárásokra.

– Egyik megoldás sem kivitelező- vagy alvállalkozó-barát. Egyértelmű, hogy egy ilyen vitában minden adu a megrendelő kezében van, aki/amely ezzel egyszerre él és visszaél – állapította meg Kuti Mihály.

– A TSZSZ-t kételkedve fogadtam, és arra gondoltam a róla szóló első ismertetőket olvasva, hogy ha az abban foglaltaknak csupán a fele megvalósul, akkor már nagy előrelépés történik – emlékezett vissza a kezdetekre a gazdasági szakember, aki a médiából szerzett tudomást a TSZSZ-ről.

A jászberényi Kód Kft. profilja szerteágazó, mert építőipari tevékenysége mellett gyártó, kutató-fejlesztő és karbantartási munkákat is végez. Az építőiparban szak-alvállalkozói munkát végző cég a közelmúltban elszámolási vitába, pontosabban egy pótmunkát érintő elszámolási vitába futott bele. Mivel a cég tisztában volt azzal a lehetőséggel, hogy ilyen esetben fordulhatnak a TSZSZ-hez, éltek is ezzel a lehetőséggel. Kuti Mihály ennek kapcsán kiemelte: cégére nem rótt aránytalanul sok pluszmunkát a TSZSZ-eljárás elindítása és a TSZSZ szakértőivel való együttműködés a véleményezési szakaszban. Kedvező fejlemény volt a cég szempontjából, hogy ügyükben rövid – harmincnapos – határidővel megszületett a szakértői vélemény, amelylyel tárgyalóasztalhoz kényszeríthették megrendelőjüket. Igaz, ez az egyezkedési folyamat nem indult jól, mert vitapartnerük a TSZSZ véleményt komolytalannak nevezte, s arról kezdetben egyezkedni sem volt hajlandó. A szakértők az elszámolási vitában csaknem 95 százalékban a Kód Kft-nek adtak igazat, amely mellékkörülménynek a legkevésbé sem nevezhető ebben az ügyben.

A kocka azonban gyorsan fordult, bizonyára leginkább annak köszönhetően, hogy a megrendelő időközben felmérte, hogy bár a TSZSZ még újdonságnak számított, nem veheti félvállról a vitás ügyben alkotott szakértői véleményt. A helyzet komolyságát az a tény is alátámasztotta, hogy amennyiben a megrendelő nem fogadja el a megszületett szakvéleményt, akkor az alvállalkozó a bírósághoz fordulhat, amelynek a per kezdeményezésétől számított rövid határidőn belül az ügyben ítélkeznie kell. Miután a megrendelő kinyilvánította, hogy hajlandó egyezkedni a TSZSZ eljárással megerősített, vele szemben támasztott követelésről, a három hónapos tárgyalást követően tető alá hozott megállapodás után három nappal már a szak-alvállalkozó számláján volt a megállapodott összeg.

Forintra ez nem volt pontosan azonos azzal, amelyet a TSZSZ-szakvéleménye tartalmazott, de az eltérést a jászsági cég vezetője „vállalható egyezség"-nek nevezte, és ezzel kapcsolatban még valamire felhívta a figyelmet. A TSZSZ előtti időszakban a pénzügyi elszámolási viták koreográfiáját némi túlzással úgy alakította a megrendelő, hogy arról kérdezte a vitapartnerét, menynyit engedne az általa kért összeg feléből? Ez a méltatlan és méltánytalan állapot vélhetően örökre elmúlt, de a helyzet nem magától változott, hanem a TSZSZ létrehozásának köszönhető.

– A TSZSZ szakmai alapon képes megítélni a kivitelezési munkákat, az azok során felmerülő vitatott kérdéseket – fogalmazott Kuti Mihály. A szakember egyértelműen arra utalt, hogy korábban az ilyen esetekben alkalmazott jogi eljárásokban a megrendelők trükkök tömegével véreztették ki a kivitelezőket és az alvállalkozókat.

A hazai építőipari cégek helyzetében jelentősen pozitív lépés volt a TSZSZ életre hívása, de ugyanígy központi megoldást igényel még azon „sajátos gyakorlatnak" a megszüntetése is, amikor a kivitelezőnek kell bankgaranciát adnia a munka elvégzésére, nem pedig a megrendelőnek az elvégzett munka kifizetésére.

A Hercegbild Építőipari Kft. fut a pénze után

Be kell zárni a jövőben a kiskapukat

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) működését szabályozó törvény furcsa módon nem akadályozza meg a megrendelő variálási lehetőségét és a megrendeléseket jogszerűen teljesítő cégek tönkretételét – fogalmazta meg véleményét Eke Ferenc, a Hercegbild Építőipari Kft. ügyvezetője.

Kocsi Margit

A cégvezető egyáltalán nem titkolta csalódottságát. Hiába fordultak a saját ügyükben a TSZSZ-hez, a beruházó vitatta és nem fogadta el a testület állásfoglalását. Jelenleg bírósági szakaszban van keresetük, így a mai napig nem tudtak számlát benyújtani az elvégzett munka kifizetésére.

Eredetileg a társaság műszaki ellenőre javasolta, hogy forduljanak a TSZSZ-hez, miután a szóban forgó ügyben a beruházó különböző indokokra hivatkozva halogatta a teljesítésigazolás kiadását. Ezután utánanéztek a jogorvoslati lehetőségeknek. Az interneten találtak információkat a TSZSZ-ről, s ugyancsak a világhálón fedezték fel a Magyar Mérnöki Kamara tájékoztatóját a testületről.

Eke Ferenc, a Hercegbild Építőipari Kft. ügyvezetője

A cégvezető szerint az ügy egyik fontos tanulsága, hogy a TSZSZ hatáskörét az elvégzett munka minőségének értékelésére is ki kellene terjeszteni. A beruházó ugyanis éppen ezt a hiányosságot használta fel ellenük a nemfizetésre. A szabályozás hiányában ugyanis bármibe bele lehet kötni és a beruházó bele is kötött az elvégzett munka minőségébe. Gyakorlatilag arra számít, hogy a hercehurcában – ha nem jut a pénzéhez – előbb-utóbb csak tönkre megy a Hercegbild és nem lesz aki a ki nem fizetett pénzt követelje.

A testület gyakorlatilag hiába állapította meg a teljesítést, ha a beruházó nem fogadja el a véleményét. Elindul ugyan a gyorsított bírósági eljárás, a bírák azonban nem mernek túl gyorsan döntést hozni, ráadásul a beruházó az ítéletet is megtámadhatja.

Jogilag mindenképpen meg kellene erősíteni a testületet, be kellene zárni a kiskapukat, a testület teljesítésigazolására mindenképpen fizetni kellene a beruházónak – szorgalmazta Eke Ferenc, a Hercegbild ügyvezetője.

Az EUDUAL Plusz Kft. csaknem százmillióért perel

A régi per új bíróval folytatódik

A pákozdi EUDUAL Plusz Kft. is érintett egy 96 milliós követelésről szóló ügyben, de Puska József ügyvezető igazgató egyelőre a pénzére vár. Két éve húzódik az ügy, s talán januárban már ítélet is lesz, de ahogy az ügyvezető mondja, nagy kérdés, hogy a bíró mennyire támaszkodik majd a TSZSZ szakvéleményre.

Dalia László

– Ön tavaly már abban reménykedett, hogy az ügyük jóra fordul, vagyis a TSZSZ szakvélemény, igazolás alapján a bíróság megítéli a jogosan járó 96 milliós összeg javát.

– Természetesen bosszús vagyok, hiszen jól indult az ügy, az igazolással a birtokomban pert indítottam, miután a Siófokon elvégzett 100 milliós munkából egy forintot sem fizettek ki. A TSZSZ megállapította, hogy igazunk van, s a bíróság is az első ítéletében bizonyos összeg megfizetéséről döntött. Majd ezt az ítéletet hatályon kívül helyezték, miután az ügyet újratárgyalták.

– Miért kaptak új bírót?

– Valószínűleg eljárási hibák történtek, ezért egy új bírót bíztak meg az üggyel. Tudomásunk szerint az új bíró nem kér újabb szakvéleményt, úgy véli, hogy elég információ van a birtokában ahhoz, hogy januárban ítéletet hirdessen. Nagy kérdés, hogy mennyire veszi majd figyelembe a TSZSZ véleményét.

– Ezek szerint a TSZSZ nem minden esetben ér célt?

– Számomra úgy tűnik, hogy ez egy jó intézmény, de az eddigi tapasztalatok szerint elsősorban a néhány milliós ügyekben működik. Akkor a feleket egy asztalhoz ülteti, s általában megegyezés a vége. A 100 milliós ügyekben, amilyen a miénk is, egyelőre nem elég hatékony. Azt már többen is megfogalmazták, hogy a bírókat jobban fel kellene készíteni a TSZSZ törvényből, hiszen éppen az ő munkájukat, döntésüket könnyíthetné meg.

Puska József, az EUDUAL Plusz Kft. ügyvezető igazgatója

Jászárokszálláson kiegyeztek

Már a fele pénznek is sokszor örülhetett az alvállalkozó

A Bau-Perla MS Kft. a jászárokszállási csarnok bővítését végző nagy építőipari céggel szerződött a kertészeti munkák elvégzésére. A kft. időközben jelezte, hogy a terület alkalmatlan a munkavégzésre, s bár dolgozói mindent elkövettek, hogy a terület fásítását és füvesítését befejezhessék, a munka elvégzése lehetetlennek bizonyult. Úgy tűnt, hogy a fővállalkozóval lehetetlen megegyezni, ám végül a TSZSZ segítségével kiegyeztek.

D. L.

Borzasztóan sürgettek a munkával, miközben a terület felén sitt és hulladék hevert –mondta el Perlaki Jenő, a Bau-Perla MS Kft. ügyvezetője. – Kértük, hogy adjanak húsz centiméter vastagságú termőföldet, vagy vigyék el a törmeléket, mert különben nem tudunk minőségi füvet telepíteni. Aztán mi magunk elástunk 160 köbméter sittet, de újabb és újabb törmelékhalmokba ütköztünk. Akkor megegyeztünk, hogy megrendelik a földmunkát, ám egyszer csak közölték, hogy álljunk le, mert egy másik cég folytatja a munkát.

A Bau-Perla MS vezetői sejtették, hogy ebből anyagi vita lesz, hiszen korábban sosem dolgoztak a nagy építőipari céggel. Az aggodalmuk bevált, a cég nem volt hajlandó fizetni, csak úgy, ha az összeg egy részét visszatartja. A kft. viszont ezt nem érezte jogosnak, hiszen a megbízó hibájából nem tudták elvégezni a kertészeti munkákat.

Ügyvédi felszólítást küldtünk a cégnek, de akkor sem akarták elismerni, hogy jogos a követelésünk – mondta az igazgató. – Ekkor az ügyvédem azt tanácsolta, forduljunk a TSZSZ-hez, hiszen éppen erre találták ki. Kétségtelen, hogy Magyarországon lehetetlen helyzet, amit az alvállalkozókkal lehet művelni.

Az igazgató leírta a munkavégzés részleteit, befizette a 60 ezer forintos díjat és ezek után kitűzték Jászárokszálláson a helyszíni szemlét, ahol a TSZSZ három szakértője igazolta, hogy a Bau-Perla MS teljesítette a szerződést. Ám ez csak elindította a vitát.

Leültünk egy asztalhoz, de hiába mondták a szakértők és

Perlaki Jenő, a Bau-Perla MS Kft. ügyvezetője

később le is írták, hogy itt megbízás történt, s a teljesítés is rendben volt, a munkát elvégeztük, még egy ideig folyt tovább a vita. A végén aztán mégis úgy álltunk fel, hogy sikerült megegyezésre jutnunk. Megalkudtunk, a követelés felében. Ez manapság ritka eset, hiszen az alvállalkozók gyakran egy fillért sem kapnak, vagy csak töredékét annak az összegnek, amelyre az eredeti szerződés szólt és amennyi jogosan járna.

Legyen bevonható építőipari jogosítvány

A TSZSZ önmagában még kevés

Nagy segítségünkre volt a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ), de a szakvéleményben megállapított összeg visszafizetése a kivitelező részéről azóta sem történt meg – összegezte társaságuk tapasztalatait Keve Zoltán, a Gradiens Kft. kereskedelmi vezetője.

K. M.

Egy közjegyző által kiküldött szakértő ajánlotta figyelmükbe a TSZSZ-t, akinek ezért azóta is hálásak – mondta el Keve Zoltán. A vitás ügy egy épület bővítése volt, amit a kivitelező a részére biztosított póthatáridőkön túl sem fejezett be, gyakorlatilag félbe hagyta a munkálatokat. Ennél is nagyobb gondot jelentett, hogy az addig elkészült munkákat is kritikán aluli minőségben, számtalan hibával végezte el. Példának okáért a komplett tetőszerkezet meghajlott, mivel a beépített faanyag kevesebb, mint fele volt az előírt mennyiségnek, így a tető nem bírta a terhelést. A TSZSZ szakvéleményének jelentős része volt abban, hogy ezért az egészet vissza kellett bontani. Elérték azt is, hogy a szakvélemény által megjelölt kritikus hibákat kijavították.

Keve Zoltán, a Gradiens Kft. kereskedelmi vezetője

Bár jogerős bírósági ítélet kötelezi a kivitelezőt erre, a szakvéleményben megállapított összeg visszafizetésére ugyanakkor eddig nem került sor. Inkább eladta a vállalkozását – a jelek szerint – egy cégtemetőnek, így a jövőbeni megtérülés esélye is igen csekély – vélekedett a Gradiens kereskedelmi vezetője.

Keve Zoltán véleménye szerint társaságuk vitás ügyéből is látszik, hogy a TSZSZ önmagában kevés. Annak ellenére, hogy a testület nagy segítségükre volt, szakértői gyorsan, határidőkön belül dolgoztak, s korrekt eljárást folytattak le, sőt a vitás elszámolásokban segítséget nyújtottak, a behajtásra nincs hatással.

Azt gondolom, hogy egy online rendszerben is nyilvántartott, névre szóló személyes igazolvány – nevezzük építési jogosítványnak – bevezetése jelenthetne megoldást az építőiparban előforduló visszaélések visszaszorítására – indítványozta a társaság képviselője. Szerinte az így kiállított jogosítvány bevonása megakadályozhatná azt a mostani gyakorlatot, hogy az építőipari kivitelezésre szakosodott, rossz szándékú emberek sorban alapíthassák, majd bedönthessék cégeiket.