



MAGYAR KERESKEDELMI ÉS IPARKAMARA
mellett működő
TELJESÍTÉSIGAZOLÁSI SZAKÉRTŐI SZERV

2018/12 • TSZSZ KÜLÖNSZÁM

ÜZLETI 7

MAGAZIN



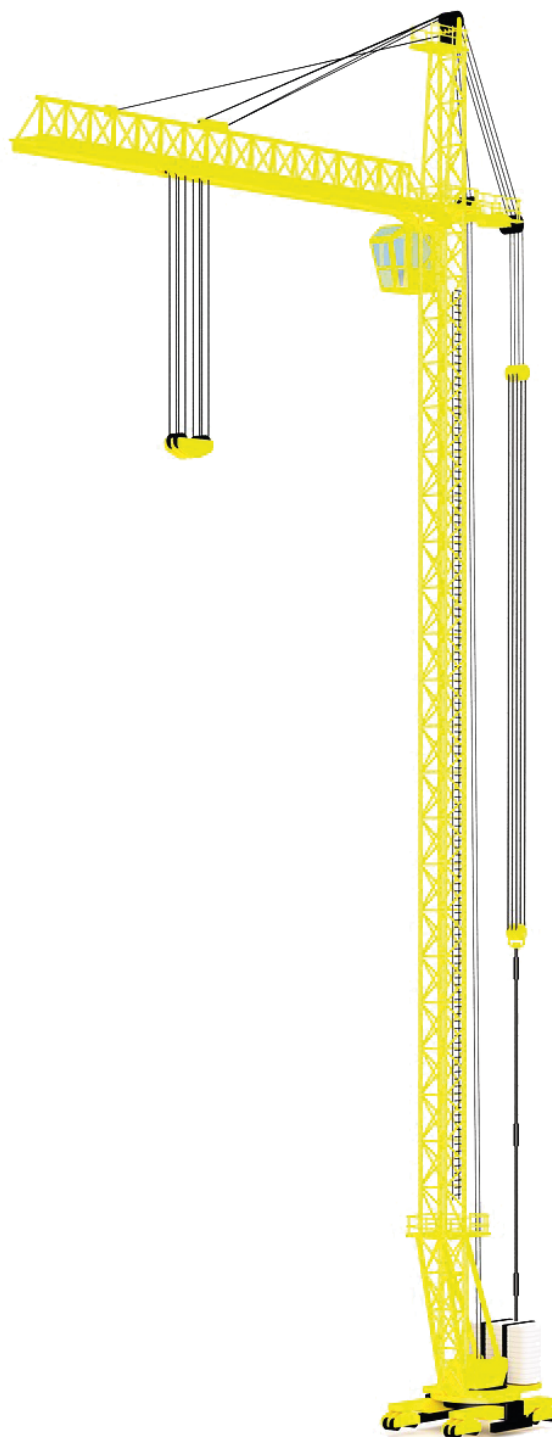
*AZ ÉPÍTŐIPARBAN BEVÁLT
AZ ALTERNATÍV VITARENDEZÉS*

*ÚJABB KÖZPONTI TÁMOGATÁS AZ
ÉPÍTÉSGAZDASÁGNAK*

AZ ÉPÍTŐIPAR 2019-ES KIHÍVÁSAI



- 1 AZ ÉPÍTŐIPARBAN BEVÁLT AZ ALTERNATÍV VITARENDEZÉS
- 2 ÚJABB KÖZPONTI TÁMOGATÁS AZ ÉPÍTÉSGAZDASÁGNAK
- 3 AZ ÉPÍTŐIPAR 2019-ES KIHÍVÁSAI
- 4 EGYRE JELENTŐSEBB A TSZSZ PREVENCIÓS HATÁSA
- 5 PONTOS DOKUMENTÁCIÓT AZ ÉPÍTŐIPARBAN
- 6 AZ ÁGAZAT JÖVŐJE A MEGÚJULÁS
- 7 A SZAKÉRTŐK NAGYOBB MEGBECSÜLÉST ÉRDEMELNEK
- 8 GYORS ÉS PEREN KÍVÜLI VITARENDEZÉS
- ÖT ÉV TÜKRÉBEN
- 10 A TSZSZ LÉTÉT AZ ÉLET IGAZOLTA
- 14 GYORS ÉS EGYSZERŰ ELJÁRÁS
- 15 A TSZSZ-NÉL NINCS GYORSABB ÉS HATÉKONYABB MEGOLDÁS
- 16 A TSZSZ SEGÍT A BAJBA JUTOTT MAGÁNMEGRENDELŐKÖN IS



A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara Üzleti 7 Magazinja

Alapította: a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara 1996-ban

Felelős szerkesztő: Osváth Sarolta | **Szakmai lektor:** dr. Tarján Katalin | **Szerkesztőség:** +36 30 960-6611 | **Kiadja:** MKIK Szolgáltató Nonprofit Kft., 1054 Bp., Szabadság tér 7., Tel.: 474-5151, fax: 474-5159 | **Felelős kiadó:** Sipos Ágnes ügyvezető igazgató | **Munkatársak:** Kocsi Margit, Losonczi Livia | **Fotók:** MKIK, Ostorházi Helga Fotó Stúdió – OHF.hu | **Illusztrációk:** Pixabay | **Tördelés, nyomdai munkák:** Perjési Grafikai Stúdió Kft. 1116 Bp., Építész u. 8–12. Tel.: 209-3859 Internet: www.perjesi.hu

Az Üzleti7 Magazin című kiadvány bármely részének másolásával, terjesztésével, az adatok elektronikus tárolásával és feldolgozásával kapcsolatban minden jog fenntartva. Értesítéseket csak az Üzleti7 Magazinra hivatkozva lehet átvenni! | ISSN: 1416-5023

AZ ÉPÍTŐIPARBAN BEVÁLT AZ ALTERNATÍV VITARENDEZÉS



Hogyan értékeli az MKIK mellett működő alternatív vitarendezési fórumokat, köztük a TSZSZ létét, tevékenységét?

A kamara által működtetett vitarendezési lehetőségek létjogosultságát az élet igazolta. A problémás ügyek és a per nélkül, megegyezéssel lezárt esetek száma, aránya – mind a választott bíróságok, mind a békéltető testületek, mind a TSZSZ esetében – egyértelműen azt bizonyítja, hogy szükség van ezekre a szervezetekre. Az alternatív vitarendezési fórumok lényegesen gyorsabban, életszerűbbek, jóval olcsóbbak és hatékonyabbak, mint a bírósági eljárások. Ugyanakkor jelentős a preventív hatásuk is, egyrészt már a létük is visszafogja a korábban bevett trükkök alkalmazását, másrészt a vitás ügyek jó része el sem jut a kérelem beadásáig, a felek gyakran megegyeznek egy kávé mellett.

A TSZSZ-nél mit tart a legfontosabb eredménynek?

Az építőiparban egyértelműen visszaszorultak a lánc- vagy körbetartozások, amelyek néhány éve általánosan jellemezték az ágazatot, és kiszámítha-

A TSZSZ működése igazolta a kamarai kezdeményezés helyességét, amikor az építőipari láncartozások súlyos problémájának megoldására a szakértői véleménnyel alátámasztott alternatív vitarendezést javasoltuk – hangsúlyozta Parragh László, az MKIK elnöke, akivel a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv öt éves munkájának eredményeiről beszélgettünk.

tatlanná tették a működését. Vétlen cégek sora ment csődbe és sorolhatnám a káros következményeket, amelyek összességében rendesen rombolták a magyar építőipar jó hírét. A probléma megoldására több eszközt alkalmaztunk. A vállalkozások kötelező kamarai regisztrációja eleve tisztította a piacot. Az építőipari tevékenység folytatása külön regisztrációhoz kötött, amely nélkül nem lehet indulni egyebek közt a közbeszerzési és uniós pályázatokon, vagy Széchenyi Kártyát igényelni. Jelenleg 70 ezer körüli az építőipari regisztrációval rendelkező vállalkozások száma. A TSZSZ létrehozásával a csalárd vállalkozások számára tovább szűkült a tér, szinte kiszorultak a piacról. Amennyiben ugyanis nem születik megállapodás a szakértői eljárásban, az illetőnek le kell tennie a szóban forgó összeget és következik egy gyorsított bírósági eljárás. Mindkét fél érdeke a megegyezés. A kamarának is ez a célja a TSZSZ-szel.

Mire számít a kamara a következő években, amikor az építőgazdaságban csúcspontot döntő növekedés várható, új kihívásokkal kell a TSZSZ-nek szembenéznie?

Kétségkívül lesznek új feladatok, hiszen ha több a beruházás és megnőnek az építőipar feladatai, több vitás ügy is keletkezhet. Megítélésem szerint a TSZSZ tökéletesen alkalmas ezeknek az új kihívásoknak megfelelni. Nem véletlen, hogy a szervezet két vezetője első öt éves mandátumuk lejár-

tával újabb öt évre megbízást kapott. A TSZSZ szakértői gárdája pedig megkérdőjelezhetetlen szakmai tudással rendelkezik, amelyet az életből, a mai realgazdaságból szerzett, állandóan frissülő tapasztalatuk naprakészséggel egészít ki.

A kamarának része van-e abban, hogy a kormány 28 milliárd forintos eszközfejlesztési támogatást nyújt az építőipari vállalkozásoknak?

Folyamatosan hangsúlyozzuk a gazdasági versenyképesség növelésének fontosságát, egyebek közt részt veszünk a Versenyképességi Tanács és más hasonló fórumok munkájában. Szerintünk a versenyképesség egyik alapfeltétele az eszközök korszerűsítése és a munkaerő fejlesztése. A kormányzattal e téren az építőiparral kapcsolatban is rendszeres párbeszédet folytatunk, és javaslataink általában meghallgatásra találhatnak.

A TSZSZ öt éves tapasztalatainak összegzése alapján készül-e törvénymódosítás vagy változás az építőgazdaságot érintő szabályozásban?

A kormány előtt van az alternatív vitarendezés szervezetei – így a TSZSZ – éves munkájának összefoglaló értékelése. A TSZSZ-re vonatkozóan szerintünk nincs szükség lényeges változtatásra, csak a belső szabályozásban lehetnek kisebb változások.

ÚJABB KÖZPONTI TÁMOGATÁS AZ ÉPÍTÉSGAZDASÁGNAK

Az építésgazdaság eredményes évének értékelte 2018-at György László, az Innovációs és Technológiai Minisztérium (ITM) gazdaságstratégiaért és szabályozásért felelős államtitkára. Az ágazat termelési értéke 23 százalékkal nőtt, a rendelésállomány pedig mintegy 40 százalékkal emelkedett az előző évihez képest. A következő években a kormány folytatja az építőipar modernizációjának támogatását, a kis- és közepes vállalkozások megerősítését, versenyképességük növelését.



Magyarországon 2023-ig mintegy 25 ezer milliárd forint értékű építőipari beruházás valósul meg, mely beruházások közvetlenül és közvetve hozzájárulnak az életminőség javulásához – jelentette be évzáró sajtótájékoztatóján a gazdaságstratégiaért és -szabályozásért felelős államtitkár. A kormány stratégiájának egyik fontos eleme a magyar kis- és közepes vállalkozások megerősítése, fejlesztése – hangsúlyozta György László. Az építőipar versenyképességét növelő technológiaváltásra a kormány 28 milliárd forintot biztosít a következő években központi költségvetési forrásból. Az eddigi két támogatási kiírásra a kivitelezői és tervezői szektorból 10-250 főt foglalkoztató

vállalatok jelentkeztek, számukra egyedi kérelmek alapján, 2018-ban 16 milliárd forintot már odaítéltek. A támogatást elsősorban gépek, eszközök beszerzésére lehet fordítani, de például szoftverek vásárlására is lehet pénzt kapni – tette hozzá György László. A cél az, hogy a vállalkozások digitalizálják munkafolyamataikat, átalakítsák elavult tervezési rendszereiket, a beruházás-menedzsmentbe és a technológiaváltásba fektessenek. A 2018-as pályázatokra 322 kérelem érkezett be, amelyek közül több mint 170 részesül a támogatásban. A kiírásban részt vevő vállalkozások 2019-re legalább 15-20 százaléknyi termelés- illetve kapacitásbővülést vállaltak. Az államtitkár utalt arra is, hogy az építési projektek egyre összetettebbek, miközben az ágazatot a sok kis vállalkozás miatt a széttöröttség jellemzi. A támogatás hatására várható az építőipar vállaltszerkezetének átalakulása is, Magyarországon jelenleg ugyanis a mintegy 101 ezer építőipari vállalkozásból 97 ezer a tíz munkavállalónál kevesebbet foglalkoztató kisvállalkozás – mutatott rá. Az egészséges cégszerkezetek kialakulásának érdekében a tervek között szerepel, hogy komplex támogatási kérelmeket is befogadjanak. Ez azt jelenti, hogy a pályázati rendszerben is érvényesül a teljes érték-lánc-szemlélet, és akár

több, egymás munkájára építő vállalat együtt kaphat segítséget modernebb technológiák alkalmazásához. Kiemelte, hogy a rendelkezésre álló központi forrásból jövőre is lesz lehetőség a beruházás-menedzsment képzés finanszírozására.

Előzetes becslés szerint az ágazat a 2023-ig várható megrendelés állományának értéke eléri a 25 ezer milliárd forintot. Ennek kétharmada állami – uniós és központi költségvetési – forrású beruházás, egyharmada pedig piaci oldalról, a magánszektortól érkező igény. A kormány célja, hogy a hazai megrendelési igényeket magyar szereplők elégítsék ki, magyar munkavállalókkal, akik munkájukért tisztességes bért kapnak. Magyarország is azok közé az államok közé tartozik, amelyek törekednek arra, hogy az építőipari kivitelezők elsősorban nemzeti tulajdonú vállalkozások legyenek – emelte ki. A kormány külön programot készít elő a megnövekedett igények kiegyensúlyozottságának megteremtésére, a közszeaktor megrendeléseinek ütemezésére pedig egyebek mellett egy állami beruházási ügynökség is létrejön – tette hozzá György László.



AZ ÉPÍTŐIPAR

2019-ES KIHÍVÁSAI

Az építőipar kiváló évet zárt 2018-ban és kétszámjegyű növekedésre számíthat 2019-ben is. Ezzel lezárult a szektor extenzív bővülésének időszaka, az új évben már a hatékonyság javítására és a korszerű működésre kell helyezni a hangsúlyt, lépést tartva a piac 2020-ig várható további erőteljes bővülésével – nyilatkozta lapunknak Koji László, az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetségének (ÉVOSZ) elnöke.

Minek köszönhető a 2018-as év kiugró teljesítménye az építőiparban?

Elsősorban a sok megrendelésnek, aminek köszönhetően a szektor teljesítményének értéke elérte a 3000 milliárd forintot. Ez a 2017-es évihez képest mintegy 22 százalékos növekedést jelent. Az építőipar immár a bruttó hazai termék (GDP) 5 százalékát állítja elő. Az ágazatban jelenleg összesen 300 ezer ember dolgozik, a létszám 70 ezerrel nőtt a 2013-as foglalkoztatási mélyponthoz képest. A gyors növekedés miatt azonban fokozottan kell figyelniük az előttünk álló feladatokra is. Öröndetes, hogy 2018-ban már elindult a hatékonyság javulásának folyamata, közös érdek, hogy 2019-ben látványos előrelépést érjünk el, ugyanis további, mintegy 12 százalékos növekedésre számíthatunk.

Konkréten milyen feladatokat kell az építőiparnak feltétlenül teljesítenie a következő időszakban?

Az építőipari cégek és egyéni vállalkozók nagy többségének felkészültségét vizsgálva azt látjuk, hogy erősen vegyes a kép. Az építési piac tele van feszültségekkel, aminek szembetűnő jele a munkaerőhiány és az elavult géppark. 2018-ban jelentősen nőtt a segéd munkások aránya, fontos lenne a betanításuk és általában a munkások folyamatos képzése. A géppark korszerűsítése szintén



elkerülhetetlen, ebben sokat segíthet a kvv-k fejlesztésére szánt összesen 28 milliárd forint központi pályázati lehetőség 2018-2020 között. A jövőben több időt kell szánni a létesítmények építésének előkészítésére, a pontosabb költségbecslésekre. Ugyancsak fontos a jobb munkaszervezés és az együttműködés. A kivitelezésnél sokkal jobban kell élni az előre gyártott termékek felhasználásával. Kifejezetten örülök, hogy a sikeres cégeknél már el is indult ez a folyamat. Az ÉVOSZ-hoz tartozó kivitelező, tervező és mérnöki szolgáltató vállalkozások egyetértének abban, hogy 2019 nagy kihívása három új problémás terület kezelése lesz. Az egyik a munkaerő-kérdés, az ágazatban a munkaerő a „könnyebb, lazább” foglalkoztatók felé áramlik, ugyanis a dolgozók jó része azt kedveli, ha a jövedelem egy része a zsebbe megy,

oda mennek, ahol laza a munkafegyelem, cserébe elnézik a munkavédelmi hiányosságokat is. A másik, hogy a hazai mikrovállalkozások sokasága nem képes önállóan az innovációra, a képzésre, az összetettebb építési feladatok elvégzésére. Végül várhatóan erősödni fog a lakhatási krízis, az országban egyre több lakás nincs időben felújítva, megtörhet a lakásépítés lendülete, tovább növekednek a lakhatási költségek. Mindennek a kezeléséhez az építőipar további kormányzati közreműködést is remél.

Mennyire segíti az építőipar stabil működését a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) tevékenysége?

A TSZSZ kiváló intézmény, munkája alapján az eddiginél nagyobb támogatást érdemel. Problémának tartom, hogy a szükségesnél kevésbé erősödik. Az építető, tervező és kivitelezői kört érdemes lenne kiterjeszteni a létesítmény-kivitelezés lebonyolításáért felelős mérnöki szolgáltatókra is. A szakértők számát is növelni kellene. Jelenleg azonban az itt dolgozó szakértők munkája nincs megfelelően megfizetve, pedig ehhez biztosítható lenne az anyagi keret, akár állami költségvetési támogatással.

EGYRE JELENTŐSEBB A TSZSZ PREVENCIÓS HATÁSA

A TSZSZ létének jelentős prevenciós hatása van: sokszor már az is elég a megegyezéshez, ha a vitában álló felek valamelyike hozzánk fordul – hangsúlyozta Máté Miklós, a szervezet vezetője.

Ha pedig nem sikerül megállapodni, akkor a bíróság soron kívül tárgyalja ezeket az ügyeket.

A TSZSZ az építőipari láncartozások visszaszorítására jött létre, a megalakulása óta eltelt öt évben viszont jelentősen megváltozott a helyzet. Milyen panaszokkal találkozunk a leggyakrabban?

Valóban, a TSZSZ azért alakult, hogy megvédje a gyengébb, kisebb alvállalkozót, akit a nagyobb vállalkozó nem fizet ki. A láncartozással kapcsolatos kérelmek aránya öt év alatt a felére csökkent. Most elsősorban magánmegrendelők, jellemzően családi házat építők fordulnak hozzánk. Gyakran előfordul, hogy menet közben a megrendelő felmondja a szerződést, vagy a kivitelező levonul. A felmerülő elszámolási vitákkal kapcsolatban a kollégáknak szakvéleményt kell készíteniük, ennek során az a tapasztalatuk, hogy a magánmegrendelő sokszor jelentős túlfizetésben van, az elvégzett munka jóval kevesebb, mint amennyiért a vállalkozó felvette az előleget. A szakértő kollégák ilyenkor, ha tudják – mert ezek azért jellemzően „aluldokumentált” dolgok – általában megállapítják, hogy mennyi jár vissza a megrendelőnek és ezzel elvileg a megrendelő mehet is a bírósághoz és kérheti a kiemelt eljárást. Ez az egyik legnagyobb sikerünk: az új polgári perrendtartásban megszűnt ugyan a kiemelt ügy kategória, de az erre vonatkozó paragrafust áttemelték a TSZSZ törvénybe. Ez azt jelenti,



hogy nem lehet korlátlan ideig húzni a TSZSZ szakvélemény alapján bíróság elé kerülő pereket. Arról egyelőre nincs információnk, hogy hány ügyet visznek bíróságra, de terveink szerint jövőre folytatjuk az általunk véleményezett esetek útjának követését.

Említette, hogy az építkezések gyakran nem megfelelően dokumentáltak. Ez a kezdetektől gondot jelent, lát-e változást e téren?

Abból a szempontból van előrelépés, hogy a magán építkezésekhez általában banki kölcsönt is igénybe vesznek, és a hitelező bankok sokfé-

le követelményt írnak elő. Bankhitel esetében már az egyszerű bejelentéshez is kellene tervek, szakágankénti tételes költségvetés, szükség van művezetésre és műszaki ellenőrré, és a bank műszaki szakemberei is folyamatosan figyelemmel kísérik az építkezést. Valamilyen szinten tehát javult a helyzet.

A családi házas építkezések számának jelentős növekedése mennyiben jelent változást a TSZSZ munkáját illetően?

Ezek az építkezések komplex feladatot jelentenek. Az elszámoláshoz szükség van építésre, épületgépészre és épület-villamossági szakértőre, ez utóbbiból összesen hat van az egész országban! Most már majdnem minden lakossági elszámolási vitában kötelező mind a három szakág közreműködése a szakvélemény elkészítéséhez, míg régebben a nagyobb volumenű beruházásoknál elég volt egy-egy szakágé. Ugyanez a helyzet a társasház építkezéseknél is. A 2019-es terveink között ezért kiemelt fontosságú, hogy új pályázatot írjunk ki a szakértői létszám bővítésére, a törvényben meghatározott kereten belül.



PONTOS DOKUMENTÁCIÓT

AZ ÉPÍTŐIPARBAN



Az elmúlt öt évben átrendeződött a TSZSZ-hez beadott kérelmek szakterületi megosztása, kezdetben számos közlekedési és vízügyi szakterülethez kapcsolódó kérelmet fogadtunk be, viszonylag magas vitatott összeggel (tízmilliós, nem egyszer százmillió forintos összeg megjelölésével). Manapság a kérelmeket sokkal inkább a magánépítkezésekhez, felújításokhoz kapcsolódó elszámolási viták generálják. Ennek következtében jelentős mértékben csökkent a vitatott ösz-

Mind igazságügyi szakértőként, mind a TSZSZ vezető-helyetteseként számtalan vitás építőipari kivitelezéssel volt dolgom. A hazai építőipar csak az elmúlt öt évet tekintve is sok szempontból átalakult, egy valami azonban sajnos nem változik, és ez a papírmunka elhanyagolása – összegezte véleményét Csermely Gábor, a TSZSZ vezető-helyettese.

szegek nagysága, ez azonban nem jelenti, hogy az ügyek megoldása egyszerűsödött volna – hangsúlyozta a TSZSZ vezető-helyettese. Mint elmondta, szerinte a változás oka egyrészt a magánépítkezések fellendülése az utóbbi években, másrészt pedig az, hogy a folyamatosan megtartott előadásoknak, és az egyéb marketing tevékenységnek köszönhetően egyre szélesebb körhöz jut el a TSZSZ működésének híre.

Csermely Gábor rámutatott, hogy a hiányos dokumentáció általános jelenség a kérelmekhez kapcsolódó ügyekben. Ez a körülmény még alacsony vitatott összeg megjelölésénél is megnéhezíti a szakértői eljárások lefolytatását, sőt, sokszor lehetetlené teszi az összeg teljes bizonyossággal való megállapítását. A szakértői eljárások általános tapasztalata, hogy a felek között létrejött írásbeli szerződések tele vannak ellentmondásokkal, s részben ezek képezik viták alapját. Nincs egyértelműen megfogalmazva a műszaki tartalom, a minőségre vonatkozó elvárás, de sokszor az elszámolás módja sem egyértelmű (átalányáros vagy tételes elszámolású-e a szerződés).

További szakértői tapasztalat – emelte ki –, hogy a kérelmek felénél a vita a pótmunka-többletmunka értel-

mezése és elszámolása körül alakul ki. Ezek dokumentálása szintén sokszor hiányos, vagy teljesen elmarad és a kérelmező leginkább csak a szóbeli megállapodásra tud hivatkozni. A TSZSZ eljárások során azonban bizonyítási eljárás lefolytatására nincs mód, erre csak a bírósági szakaszban kerülhet sor.

Minőséggel kapcsolatos kifogás az elszámolási vitáknak csak 20 százalékánál fordult elő, növekedés e téren elsősorban a magánépítkezéseknél tapasztalható – állapította meg. Szembetűnő azonban, hogy ebben a szegmensben gyakran hiányosak mind a szakmai, mind a jogi háttérre vonatkozó ismeretek. Ez részben azzal magyarázható, hogy az egyik fél laikus, tehát az ilyen ismeretekben eleve nem jártas, és a szakember közreműködését is csak akkor veszi igénybe, ha már vitája van a vállalkozóval. Ugyanakkor a vállalkozók esetében is megfigyelhetők bizonyos hiányosságok, leginkább a jogszabály által előírt dokumentálással kapcsolatban. A TSZSZ véleménye szerint sokkal nagyobb hangsúlyt kell fektetni a jövőben a vállalkozók szakmai és jogi ismereteinek képzésére is – foglalta össze a tapasztalatokat Csermely Gábor.



AZ ÁGAZAT JÖVŐJE

A MEGÚJULÁS

A hazai építőipar előző, igen mozgalmas öt esztendejét a nagyon kiegyensúlyozatlan piaci kereslet határozta meg: a 2012-2013-as évek termelési mélypontját az előző EU-támogatási ciklus utolsó esztendeinek gyors felemelkedése, az úgynevezett „magyar vágta” követte, majd 2015 végén és 2016 első felében drasztikus visszaesés jött, ami után ismét gyorsabb felfutási időszak kezdődött, és ez ma is tart.



Wéber László
címzetes egyetemi docens

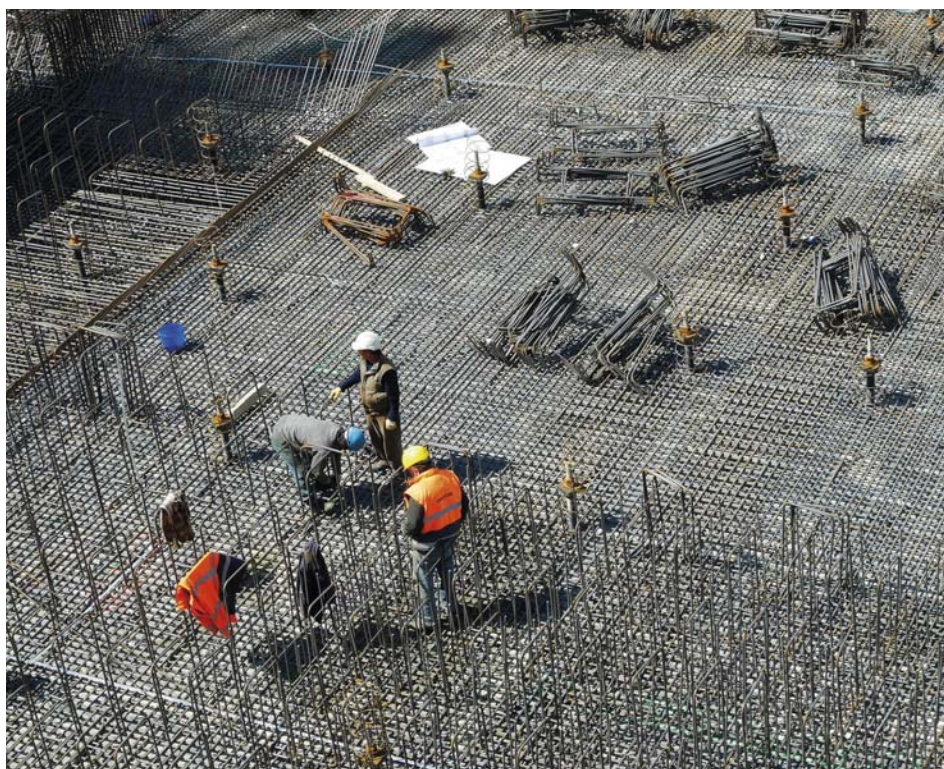
Az építőipar termelő kapacitásai nagyon nehezen tudták követni a kereslet nagy amplitúdójú hullámzását, a kivitelező cégek számára komoly kihívást jelentett és jelent a piaci igények rövid időszakon belül plusz-mínusz 35-40 százalékos váltakozása. Fájóan hiányoznak a rosszabb időszakok kedvezőtlen kilátásai miatt elmaradt fejlesztések, az elvándorolt jó mérnökök és szakmunkások, a részben leépült építőanyag-ipari kapacitások. Ezek pótlása ma, a felfutás időszakában, nagy erőfeszítéseket kíván.

Egyértelmű, hogy ez az ágazat csak akkor képes a megnövekedett és a következő években várhatóan tovább növekvő építési igények kielégítésére, ha növeli a termelés, a működés hatékonyságát. Ehhez pedig nyilvánvalóan a beruházási folyamat többi szereplőjének konstruktív közreműködése szükséges, hiszen a jó építész-mérnöki tudás, a műszaki tervezési módszerek megfelelő komplexitása, a beruházásokat lebonyolító menedzsment hatékonysága mind determinálja a kivitelezői tevékenységet, segítheti annak termelékenység-növelését szolgáló erőfeszítéseit.

Az iparági törekvéseknek egyszerre kell irányulniuk az élőmunka-takaré-

kosságra, a szakemberállomány fejlesztésére, a minőség javítására, a környezetbarát építéstechnológiai korszerűsítésekre, a digitalizációs innovációra, a szervezeti átalakításokra, az építőipari cégstruktúra fragmentációjának csökkentésére, lényegében az egész építőipar megújítására. Ezt az összetett folyamatot anyagi, pénzügyi eszközökkel jól segít(het)i a hazai építésgazdaság kormányzati támogatási programja, amely 2018-ban indult és a tervek szerint két év alatt húszmilliárd forintot meghaladó fejlesztési forrást biztosít a pályázó cégek számára. A hatékonyságnövelő programok si-

kere azonban elsősorban azon múlik, hogy az építőipari vállalkozások milyen jövőképet látnak maguk előtt, milyen hosszú távú piaci perspektívák rajzolódnak ki a számukra, milyen működési modelleket ítélnek követendőnek, milyen tulajdonosi szemlélettel formálják a cégüket. Ezért az iparág megújulási folyamatát felelős ágazati stratégia megalkotásával, okos tudásműhelyek elemző munkájával, érdemi szakmai és szakmaközi vitákkal kell megalapozni és eredményessé tenni. Nyilvánvaló, hogy ebben a munkában – nagy felelősséggel, meghatározó szerepet betöltve – részt kell vállalniuk a tágan értelmezett szakmai szervezeteknek, kamaráknak is.



A SZAKÉRTŐK NAGYOBB MEGBECSÜLÉST ÉRDEMELNEK



Az MISZK hogyan értékeli a TSZSZ tevékenységét?

A sikertörténetek közé sorolható a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) tevékenysége az elmúlt öt év tapasztalatai, visszajelzései alapján. Számunkra külön öröm, hogy a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara (MISZK) tagjai felelősségteljes munkavégzésükkel hozzájárultak ehhez az eredményhez. A TSZSZ eljárási viták rendezésének felgyorsítása az építőiparban. Az eljárások gyakorlati megvalósítását, a szakvélemények készítését a MISZK igazságügyi szakértő tagjai végzik el. Mindennek köszönhetően a TSZSZ láthatóan egy hasznos és egyre gyakrabban használt intézménnyé vált a hazai építkezések során.

Mit tartanak a TSZSZ erősségeinek, és mi az, amin még javítani lehetne?

A TSZSZ munkájának hatására felgyorsult a Magyarországon történő építési beruházások teljesítésével kapcsolatos utólagos vitás ügyek rendezése. A tapasztalatok azt mutatják,

Egyértelműen sikeresnek tartja a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) működését dr. Agárdi Tamás, a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara (MISZK) elnöke. Úgy véli, hogy a jogalkotó célja teljesült: a „láncartozások” látványosan csökkentek vagy megszűntek az építőiparban.

hogy az eljárás keretében a beruházó, a megrendelő, a vállalkozó, az alvállalkozó a szakvélemény megismerése után java részben megállapodást köt. Amennyiben az egyezség nem jön létre, úgy a bíróságok a TSZSZ szakvéleményét sürgősségi ügyként kezelik. Így az elmaradt kifizetések, „láncartozások” rövid időn belül rendeződnek.

A TSZSZ feladatai között ugyanakkor még tisztázásra vár a műszaki és pénzügyi jogi kérdések szétválasztása. Nem tartom helyesnek, hogy műszaki szakértőink a bankgarancia jogkérdésével foglalkozzanak. Mindenképpen a legfontosabb feladatként szeretném kiemelni, hogy az eljárásokban résztvevő szakértőink díjazása, munkájuk értékének megfizetése máig megoldatlan: óradíjuk még a sokat szidott díjrendeletben meghatározott 4000 Ft/óra összeget sem éri el. Ide sorolhatók a saját gépkocsi használat költségei is. A TSZSZ a törvény megalkotását követően szakértőink részére ezt kifizette, de ez már a múlté. Ugyanakkor a kiadások fedezését egy igen rövid távú utazásra szóló, valamennyi kiadást tartalmazó költségátalánnyal nem lehet pótolni.

A MISZK miként tud hozzájárulni a TSZSZ munkájához?

Meggyőződésem, hogy ebben élen járunk. Az MISZK a TSZSZ munkájához a

leglényegesebb feltételt, a magasan képzett, jogosultságokkal rendelkező igazságügyi szakértőket biztosítja. A szakvéleményeket a MISZK igazságügyi szakértői önállóan készítik el. Úgy gondolom, hogy a TSZSZ sikeres működésének alapjait a MISZK biztosítja. Kamaránktól ennél több segítség nem várható el.

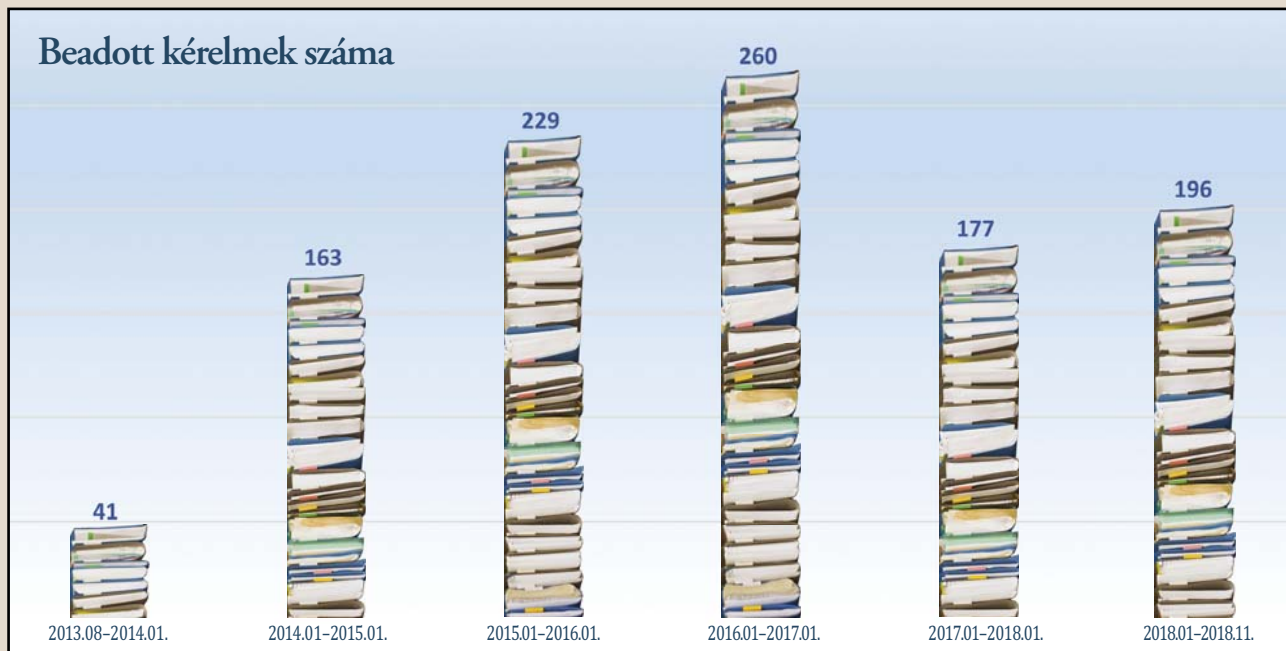
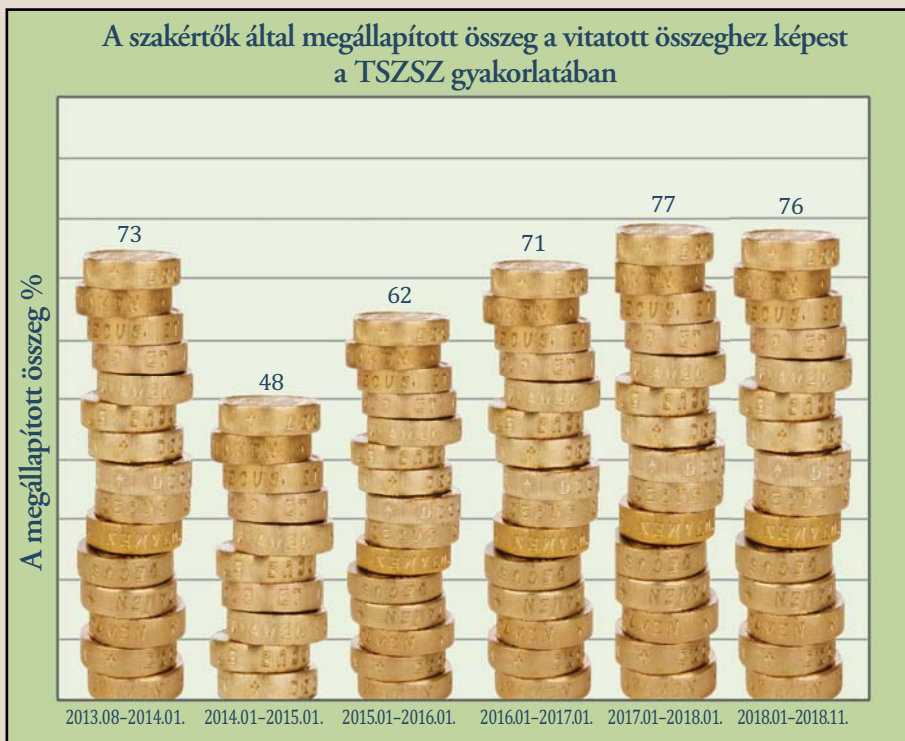
Milyen hatással van a TSZSZ munkája a magyar építőiparra?

A magyar építőipar kiemelt szereplői a TSZSZ megalakulását követően fél éven belül rájöttek, hogy az elvégzett munkák díjának megfizetése nem lehet „rétestesztá”. Igazságügyi szakértőink visszajelzése alapján a TSZSZ hatékonyságának híre hamar körbejárt az országban. Mára a láncartozások csökkentek, vagy megszűntek. A jogalkotó célja teljesült.



GYORS ÉS PEREN KÍVÜLI VITAREN

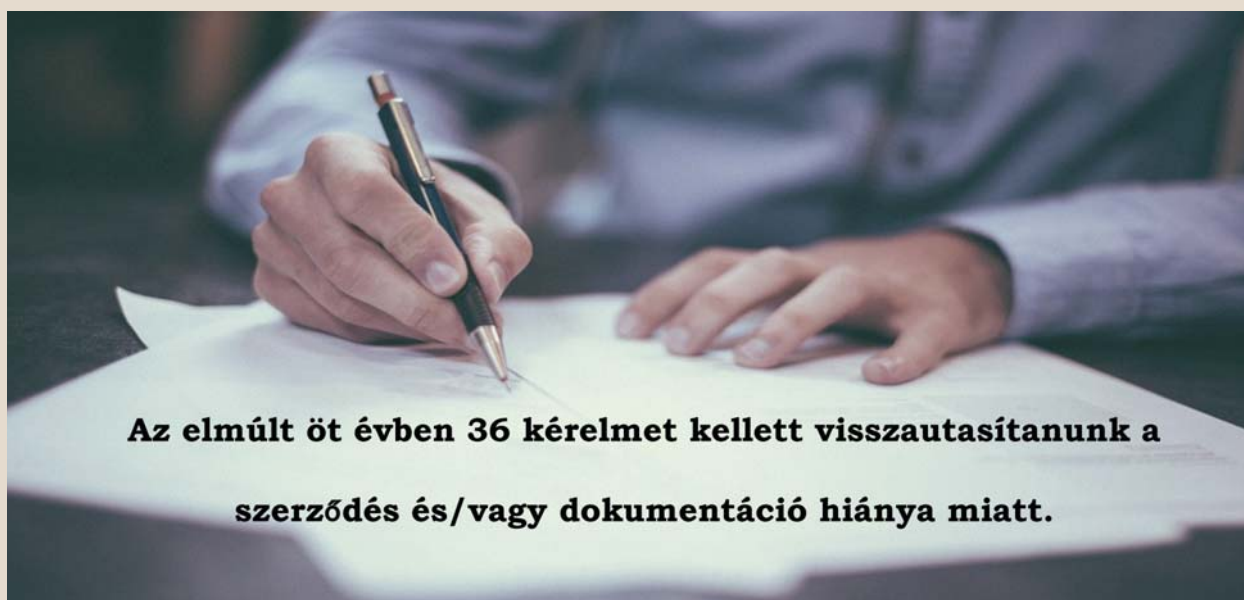
■ A szakértői eljárás eredményessége sok mindentől függ, a felek közötti szerződés tartalmától az elvégzett munka minőségén át a kivitelezési folyamat kellő részletességű dokumentálásáig, de az is fontos, hogy a felek hogyan működnek együtt a szakértőkkel. Az eljárás sajátosságából adódóan nem csak a 100 százalék tekinthető eredménynek, hiszen sokszor a kérelmező vállalkozó épp azért fordul a TSZSZ-hez, mert a megrendelővel nem tud megegyezni arról, hogy jogszerűen mennyi jár a teljes vállalkozási díjból. Ilyenkor a legkedvezőbb eredmény, ha a szakértői tanács műszaki szakértői szempontok szerint megállapít egy olyan összeget, amit mindkét fél el tud fogadni, és ennek alapján, a bírósági eljárás elkerülésével le tudják zárni a vitájukat.



■ A TSZSZ-hez beadott kérelmek számának növekedése a kezdeti időkben egyértelműen tükrözte a szervezet ismertségének növekedését. A vezetők, a TSZSZ munkájáról a szervezet megalakulása óta országsszerte előadásokat tartanak, amelyeken igyekeznek tájékoztatást nyújtani az elszámolási vitákban érintett építési vállalkozóknak. Mostanra kevés olyan építőipari vállalkozó van, aki nem hallott a TSZSZ-ről, így az előadások mindinkább szakmai irányba tolnak. A tapasztalatok átadása segít abban, hogy elkerülhetőek legyenek a problémák. Jól látható, hogy az ügyek száma ennek ellenére nem csökken számottevően, mostanra azonban a kérelmek jelentős része a magánépítkezésekhez kapcsolódik. Ez az építőiparban egy új probléma-típus megjelenésére világít rá.

DEZÉS – ÖT ÉV TÜKRÉBEN

■ A TSZSZ létrehozásának egyik legfőbb célja volt, hogy az építőipari viták a peres út elkerülésével, a felek meg egyezésével lezárhatók legyenek, így az egyezséget mindenképp a legnagyobb eredménynek tekintjük, az eljárás bármely szakaszában jön létre. Számos esetről tudunk, amikor már a TSZSZ-hez fordulással való fenyegetés is eredményre vezetett, ezek az esetek viszont statisztikailag nem mérhetőek. Sokszor a kérelem beadása után, ennek hírére volt hajlandó fizetni a kérelmezett fél, emiatt több alkalommal vontak vissza már kérelmet a hiánypótlási szakaszban. A TSZSZ szakértők munkáját mindezek mellett az olyan esetek dicsérik leginkább, amikor a helyszíni szemlén vagy azt követően, a szakértői tanács közreműködésének eredményeképpen jön létre az egyezés.



■ A TSZSZ működésének általános tapasztalataként fogalmazható meg, és folyamatosan hangsúlyozzuk is, hogy nem elég a munkát megfelelő minőségben elvégezni, azt a jogszabályi követelményeknek megfelelően dokumentálni is kell. A TSZSZ törvénnyel a bajba jutott vállalkozók segítségével túl az építőipar „fehérítése” is a jogalkotó célja volt, így a jogszabály szerint szerződés nélkül végzett munkával kapcsolatos kérelem alapján nem indulhat eljárás. Több olyan visszajelzés érkezett az elmúlt években a TSZSZ-hez, amelyben korábbi kérelmezők jelezték, hogy még ha az eljárás nem is hozta a kívánt eredményt, a tanulság, miszerint a munkát megfelelően dokumentálni kell, minden azóta elvállalt munkájukban hasznos számukra.

A TSZSZ LÉTÉT AZ ÉLET IGAZOLTA

A TSZSZ létrehozása óta eltelt öt évben óriási változáson ment keresztül a hazai építőipar. A TSZSZ szakértői nemcsak a szervezetben végzett munkájuk, hanem egyéb szakmai tevékenységük során is közelről, sajátos nézőpontból szemlélhetik a változásokat. Összeállításunkban néhány szakértő mondta el véleményét.

DR. BARNA LÁSZLÓ: *Szakértés másképp?*

A szakértés öt évvel ezelőttig a jelentős tények, körülmények megállapításához, megítéléséhez szükséges különleges szakértelmet biztosította. A szakértő a bíróság által feltett kérdésekre kereste és adta meg az adekvát választ.



A TSZSZ eljárásban a szakértő a törvényben leírt négy kérdésre keresi és – jó esetben – adja meg a választ. A szakértői tanács véleményt nyilvánít abban a kérdésben, hogy a szerződés szerint a vállalkozót (kivitelező, tervező) milyen munkálatok elvégzésének kötelezettsége terheli, milyen többlet- és pótmunkákat kellett elvégeznie a megrendelő utasítása szerint. Az elvégzendő munkák meghatározá-

sa a felek alapvető kötelezettsége lenne. Látszólag nagyon egyszerű feladat, amelyet a szakértői eljárásban a kérelmező már a kérelembe egyértelműen rögzíthetne. Ezzel szemben általános tapasztalat, hogy a szolgáltatás tárgyát a felek nem tudják, vagy nem akarják egyértelműen meghatározni. Már az sem nagyon érthető számomra, hogy az első, minimum 35 millió forint értékű lakás építése esetén a laikus építetők számára miért nem fér bele a költségvetésbe a saját érdekeiket pontosan dokumentáló műszaki ellenőr alkalmazása? Az meg különösen érthetetlen, hogy „szakvállalatok” különösen a pótl- és többletmunkák meghatározására nem fordítanak kellő figyelmet.

A szolgáltatás tárgyának meghatározása, illetve annak anomáliái eredhetnek a felek tudatlanságából is. Más esetben előfordult, hogy a pontatlan meghatározás az jó ürügyül szolgált az ügyfél profitmaximalizáló törekvéseinek érvényesítésére.

A minőségi jellemzők meghatározása mindig bonyolult, nehéz feladat, a szabványok rendelkezései egyértelműek, de nem teljes körűek és nem kimerítőek. A szabvány leírását közvetlenül a konkrét munka esetében nem mindig lehet alkalmazni. Többször tapasztalhattuk, hogy a megrendelő, aki a szerződésben a minőségre egyetlen értelmezhető követelményt nem írt elő, a teljesítendő munkára, a kivitelezést követő huzamos időn belül egyetlen észrevételt sem tett az elkészített szerkezet minőségére, az átadás, illetve az elszámolás során a szakszerűen megvalósított szerkezetet – szubjektív

értékelése alapján – rendeltetészerű használatra alkalmatlannak minősíti. Ezt a magatartást nehezen lehet jóhiszemű eljárásnak, vagy elvárható magatartásnak tekinteni.

Sajnálatos módon az esetek nem kis hányadában érződik a feleknek az a szándéka, hogy a másik fél rovására anyagi előnyökhöz jussanak.

Számomra új tapasztalat, hogy egyes felek, különösen az érdekérvényesítés maximumára törekvő, jogi képviselővel eljáró gazdálkodók nagy igyekezetükben a szakértőkkel szemben büntető, vagy fegyelmi eljárás kezdeményezésétől sem riadnak vissza.

FRIGYIK LÁSZLÓ: *Sok a jogi csűr-csavar*

Öt év már a TSZSZ életében is elég nagy idő ahhoz, hogy a tapasztalatainkat összegezzük. A jelentős számú kérelem többségének sikeres lezárása alapján a TSZSZ létrehozása helyes döntés volt, a szakmai kamarák kezdeményezését az élet igazolta. Ilyen az, amikor az igény, az elhatározás, az intézkedés és a megvalósítás közös pályán egy irányba mutató vektora sikerre jutathatja a közös akaratot. A közreműködéssel eljáró szakértői tanácsok lezárt ügyeiben ez minden esetben panaszmentesen meg is történt.



Tapasztalataink szerint a vitás ügyek leggyakoribb okai közül is a legsúlyosabb a műszaki adminisztráció – tisztelet a ritka kivételnek – általánosan alacsony színvonala, hiányossága, esetenként elégtelensége. Ez összefügg azzal, hogy a szabályozók bonyolultak, tipikusan nem műszaki-mérnöki szemléletet, hanem túlzottan jogászai megközelítést tükröznek. A jó szabályok nélkülözhetetlenek, de azoknak, egyszerűnek, világosnak, könnyen átláthatónak és végrehajthatónak kellene lenni! A mai vállalásai szerződésekre foglalt megállapodások általában nem ilyenek! Sokszor jellemző a jogi csűr-csavár, valamelyik fél sarokba szorítása, ugyanakkor korántsem általános a felek közötti kiegyensúlyozott felelősség és kockázat vállalás. Jobban ismertté kellene tenni az ingyenesen elérhető szerződés-mintákat! De gyakran a felek sem tartják be még az írásos megállapodásukat sem, sokszor kölcsönösen, ekkor a szakértői tanács nagyon nehezen hozhat kölcsönösen elfogadható korrekt határozatot.

Szintén sok probléma forrása lett a könnyített építési engedélyezési eljárás, mert a gyakran még a korábbi gyakorlathoz is hitványabb műszaki tartalom meghatározással, megfelelő tervek, műszaki és minőségi specifikációk és számítások nélkül kezdenek hozzá a kisebb építmények vagy családi házak kivitelezéséhez. Ennek pe-

dig szinte automatikus következménye a felek között kialakuló, sokszor elmergesedő, eldurvuló vita. Ebben próbálnak hatékonyan, gyorsan és olcsón segíteni a TSZSZ szakértői.

KOVÁCS MAGDOLNA: **Tanulni és tanítani**

Megalakulása óta tagja vagyok a TSZSZ szakértői gárdájának, eddig 24 eljárásban vettem részt. Részes voltam a mára már olajozottan működő rendszer kialakulásának, valamint az egységes szakértői vélemény tematika megszületésének, amely a TSZSZ szakvélemények egységes megjelenését, tartalmát biztosítja, függetlenül az eltérő problémáktól. A szakértők is tanultak ebben a folyamatban, el kellett sajátítaniuk a TSZSZ eljárás rendjét, valamint ezen belül a szakértői feladatokat.

Szakértői tevékenységem során szerencsém volt néhány esetben együtt dolgozni Zeke János kollégámmal, akinek állandó mondása: „Kedves Kolléga, ismeri a 191-est?” (191/2009 (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről). A mondas arra utal, hogy a legtöbb esetben hiányos, nem megfelelő a projekt adminisztráció, nem egyértelműek a szerződések, hiányoznak, vagy hiányosak az építési, illetve a felmérési naplók, nem megfelelően dokumentáltak a pótmunkák, hiányos a minősítési dokumentáció is. Esetenként előfordulhat, hogy a tanács által megítélt

összeg azért kevesebb a követeltnél, mert pont a dokumentumok hiányában bizonyos tételek teljes mértékben nem ítélték meg. Ez tanulság a felek részére, igaz, hogy csak utólag. De egy olyan kivitelező cég, amely folyamatosan működik a piacon, remélhetőleg a következő munkájánál már nagyobb hangsúlyt fektet erre a kérdésre, pontosabban végzi a projekt adminisztrációt, jobban odafigyel a minőségi kérdésekre. Elolvassa a 191-est!



Elmondható tehát, hogy a TSZSZ tevékenysége közvetetten hozzájárul a kivitelezői morál, precizitás javításához. Természetesen ez csak azokra a résztvevőkre vonatkozik, amely cégek a jövőben is jelen kívánnak lenni az építési piacon.

Folytatás a 12. oldalon ➡

SZAKÉRTŐK

dr. Barna László
építésmérnök, jogász,
igazságügyi szakértő

Frigyik László
okleveles építőmérnök,
igazságügyi szakértő

Kovács Magdolna
okleveles építőmérnök,
igazságügyi szakértő

Molnár Dénes
okleveles építőmérnök,
igazságügyi szakértő

Répás Balázs
okleveles építőmérnök,
igazságügyi szakértő

dr. Schváb Zoltán
okl. építőmérnök,
közlekedéscsoport
szakmérnök,
euromérnök,
igazságügyi szakértő

Szigetiné László Erika
villamos szakértő,
villamos vezető tervező,
villamos műszaki ellenőr



MOLNÁR DÉNES: Nőni fog a peres eljárások száma?

A TSZSZ szakértések tapasztalatai is rámutatnak arra, hogy a nagyobb volumenű beruházásokon kedvezőbbek a tapasztalatok, körültekintőbben szerződnek a felek, előírászerűbben dokumentálják a munkákat. Az igények változása, a tervek módosítása, az olcsóbbítási szándék miatt azonban általában pótmunkákra van szükség. Tipikus, hogy a vállalkozói késedelem, a valós érdeklentétek és a vitatható minőségi munka okán elmarad az utolsó szakaszok teljesítési igazolása, a kivitelező vállalkozók hosszas egyeztetések után sem jutnak a pénzükhöz. Ezekben az esetekben a TSZSZ részéről kiadott szakvélemények alapján szinte minden esetben megtörtént a teljesítési igazolás kiadása, és a számla benyújtása után utalt a megrendelő. Kedvező változás volt, hogy a fővállalkozó addig nem kapta meg a beruházás teljes összegét, amíg az alvállalkozóit ki nem fizette. Valószínűsíthető, hogy az előbbi okok a következő években gyakrabban fognak jelentkezni. Az árverseny során a pályázók nem saját hatékonyságuk javításával akarnak kedvezőbb helyzetbe kerülni, hanem az alvállalkozói láncban keresztül kiharcolt alacsony árral. A szakemberhiány és a felkészületlenség még hosszú ideig ronthatja a kivitelezési munkák minőségét, az ebből

származó konfliktusok nehezebben lesznek kezelhetők, nőni fog a peres eljárások száma. A szakértői eljárásokban a 100 millió forint alatti munkáknál azt tapasztaltuk, hogy részben a megrendelői, esetenként vállalkozói felkészületlenség miatt, részben szándékosan, hiányos tartalmú, használhatatlan, elnagyolt szerződések alapján kezdik meg a beruházást. A részletkérdésekben a megrendelő a vállalkozóval csak szóban állapodik meg. A vállalkozó különféle okokra hivatkozva jelentős összegű előleget igényel, de ezt sok esetben másik beruházásánál használja fel, forráshiánya, vagy láncartozási gondjai miatt. Rontja a helyzetet az a gyakorlat, hogy a vállalt feladat teljesítésébe nagyszámú alvállalkozót, szub-alvállalkozót vonnak be, alacsony a munka szervezettsége, a munkák dokumentumai nem, vagy csak hiányosan készülnek el. A megrendelő, mivel banki forrást is igénybe vesz, nem tudja csak a készütség függvényében finanszírozni a munkákat. Ezekben az esetekben megromlik a felek együttműködése, nehezebbé válik a vitarendezés. A TSZSZ adta lehetőségekkel eddig sokan éltek, de fontos jövőbeli feladat a rendszeres elemzőmunka, valamint a tevékenység kibővítésének kezdeményezése, annak érdekében, hogy az építési folyamat valamennyi résztvevője élhessen ezzel a gyors vitarendezési móddal.

RÉPÁS BALÁZS: Kiváló lehetőség az alternatív vitarendezés

Mára a TSZSZ a közgondolkodás ismert elemévé vált az építészeti-műszaki tervezési, építési és kivitelezési szerződések teljesítéséből fakadó vitás ügyek kapcsán. Érdekes tapasztalat, hogy a kérelmezői oldal az eljárás megindítását jellemezően ügyvédi képviseletben teszi. Ez a bírósági sza-

kaszba kerülés esetén inkább indokolható, ám az eljárás megindításához és a szakvélemény elkészültét követő érdek egyeztetéshez illetve ütköztetéshez nem feltétlen szükséges. Érdemes volna élesebben láttatni az ügyvédi költség megtakarítási lehetőségét, felhívni a figyelmet arra, hogy az TSZSZ szakértői eljárás a kérelmezőre nézve roppant kedvező. Az eljárás – véleményem szerint – rögtön az elején jogtechnikailag és szakmailag is hatalmas tehetetlenségi nyomatékkal indul. A kérelmezett szakvélemény három igazságügyi szakértő – a bírósági gyakorlatból is ismert fogalmakkal párhuzamos áthallással –, kvázi együttes és/vagy egyesített szakvéleményeként, egy úgynevezett szakértői tanács megfogalmazásában lát napvilágot. A szakvélemény írásban fogalmazható csak meg. A szakértői tanács elnöke és a tagok azonban a helyszíni bejárások alkalmával számtalan esetben elérik, hogy a felek álláspontja



közelít egymáshoz. Rendkívül fontos, hogy a szakértői tanács munkájának eredményességét alapvetően meghatározza a kivitelezés dokumentáltsága. A TSZSZ az alternatív vitarendezés kiváló lehetősége.

DR. SCHVÁB ZOLTÁN: TSZSZ-t az egész építőiparban!

A nem állami beruházásoknál komoly problémának látom, hogy a kivitelezői szerződések átalányárasak, tételes költségvetés nélkül készülnek, ami



később nagyon megnehezíti a szakértők dolgát. Alig találni műszaki ellenőrt, pedig egy jó szakember több hasznot hoz a megrendelőnek, mint amennyibe kerül. Ha van is a magánmegrendelőnek ellenőre, sokszor az se névjegyzékben szereplő szakember, ezért nehéz a számon kérése. A tervezőt pedig ritkán kéri fel tervezői művezetésre. Jó lenne, ha a bonyolultabb TSZSZ eljárásokat megelőzően a magánmegrendelők előzetesen magánszakértővel kidolgoztatnák a részleteket, (például mennyiségek felmérése, minőségvizsgálat), illetve a beadványból sem derül ki pontosan, mit szeretne a kérelmező. A szakértői tanácsra zúdított sokszor rosszul olvasható, speciális szoftvert igénylő, illetve az ügy szempontjából lényegtelen irathalom se segíti a munkát, miközben alapvető dokumentumok hiányoznak. Időnként segítene, ha a kérelmezett előzetesen megismerhetné a kérelmező beadványát, a dokumentumokkal együtt.

Állami megrendelések esetén komolyabb szerződéseket és bejegyzett műszaki ellenőrt, lebonyolító mérnököt szoktak alkalmazni, de a nagyfokú fluktuáció és mérnökhány miatt, mire a TSZSZ elé kerül a probléma, már gyakran nem elérhető egyetlen projektet ismerő kolléga sem.

Nagyon sok gondot jelentenek a gyenge színvonalú, elnagyolt, hiányos ter-

vek. Rengeteg pótmunka megelőzhető lenne, ha a megrendelők komolyan vennék a tervellenőrzést, vállalkozóként több ilyen is végeztem, és sikerült komoly problémákat megelőzni. Érdemes lenne a TSZSZ hatáskörét a teljes építőiparra kiterjeszteni, így a tervezés minden fázisára is.

Fontos lenne a TSZSZ és az MKIK, illetve a megyei kamarák rendszeres egyeztetése, ugyanis több alkalommal is találkoztam kamara által ajánlott hanyag, eltűnő vállalkozóval, hiába jeleztem, ennek ellenére hónapokkal később is ajánlott vállalkozó volt. A kamarai ellenőrzéseknek a dokumentáción túl szakmai ellenőrzésekre is ki kellene terjednie, ehhez a TSZSZ szakértők is tudnának segítséget adni.

A szakértők díjazását rendezni kellene, szerintem első körben a jelenlegi duplájára. A szakértők védelme érdekében nehezíteni kellene az ügyvédek etikai feljelentéseinek lehetőségét is. Örömmel jelenthetem, hogy a jogalkotó szándékának megfelelően létre jött és működik a TSZSZ, a továbbfejlődéshez szükséges apró változásokat pedig a közeljövőben az MKIK támogatásával könnyedén lehet kezelni.

SZIGETINÉ LÁSZLÓ ERIKA:

Mindig kettőn áll a vásár

Az építőiparban sajnos igen elterjedt, hogy a pénz nem a vállalkozó pénze, hanem a leendő felhasználóé, a vállalkozónak minimális saját forgó tőkéje van. A vállalkozó sok esetben nem szakmabeli, aki semmit sem ért ahhoz, amihez a pénzét adja. Ez a legnagyobb baj, s főleg lakásberuházásoknál tapasztalható. Általában ezért nem tudják jól megadni a tervezői programot, vagy ha igen, az csak egy „kaptafa”, ami nem tartalmazza a felhasználók sokoldalú igényeit. Ebből következően, ha van is konkrét költségvetés, az emberek csak az összegeket figyelik, azt már kevésbé, hogy az egyes szerelvényeknek, berendezési tárgyakkal milyenek a teljesítmény adatai. Létezik olyan nézet is, misze-

rint a terv csak arra való, hogy legyen mitől eltérni. Ekkor jön a termódosítás, amit a költségvetés, a kiviteli ütemezés, a rész-költségvetések változtatása nem követ. Egyszerűbb esetekben nincs is terv, csak egy kivitelezői költségbecslés, ami arra jó, hogy meg tudjanak egy összegben állapodni. Menet közben azonban a megrendelő folyamatosan látja, hogy az épület mennyire hasonlít, vagy nem az ő elképzeléséhez. Utóbbi esetben folyamatosan újabb és újabb kérésekkel áll elő. A pénzből pedig vagy futja a kérések teljesítésére, vagy nem. A végén jön a nem fizetés, általában a sor végén álló szakiparos alvállalkozóknak. A végére marad a szerelőipar, többnyire a villanszerelés, amikor kiderül, hogy nem kapható a leszerződött szerelvény, vagy lámpatest, csak olcsóbb és rosszabb minőségű. Amikor kiderül, hogy nem olyan lett az épület, mint ahogy azt a megrendelő kívánták, akkor jönnek a viták, a szakértők, végül a TSZSZ vagy a bíróság.



Még jó, hogy van TSZSZ! Szerencsére ki lett találva! Különben a bíróságon végtelenségig elvitatkozgatnának a különböző érdekeltségű felek. Így pedig az esetek nagy százalékában sikerül a TSZSZ szakértőinek a feleket egyezsége bírni, belátják, hogy ki, mi-ben hibázott, és hogy mindig kettőn áll a vásár.

GYORS ÉS EGYSZERŰ ELJÁRÁS

Minőségi panaszok, fizetési problémák, jótállási és határidő viták – beruházók és megrendelők, kivitelezők és alvállalkozók csapnak össze az építőiparban egymással, hetekig-hónapokig húzva az időt, bizonygatva saját igazukat. A konkrét példák igazolják, hogy a TSZSZ eljárásban lehetséges a gyors vitarendezés és a békés megegyezés.

DR. SZABÓ ANDRÁS

Kalotherm Zrt. ügyvezető



Jótállási ügyekben rendkívül hasznos funkciót tölt be a TSZSZ az építőiparban. A közbeszerzési törvény lehetővé teszi, hogy a garanciális időszakban – három-négy, öt év elteltével –, a bankgarancia feltétel nélküli lehívásának joga megillessen a megrendelőt, s ezzel általában élni is akar, ha jogos az igénye, ha nem. Ilyen értelemben kiszolgáltattak az építőipari vállalkozások, annál is inkább, mert gyakran rosszhiszeműek, megalapozatlanok a lehívási igények. Nálunk már bevett gyakorlattá vált, hogy vitás esetekben a TSZSZ-hez fordulunk. Ilyenkor a vizsgálat idejére, a döntés megszületéséig moratórium alá kerül a lehívási kísérlet. A cégünk számára előreláthatólag már több mint 100 millió forintot mentettek meg a TSZSZ szakértői. Munkájuknak köszönhetően nem kell futnunk a pénzünk után. Jelenleg két

folyó ügyünk van, s azoknál is kedvező szakmai döntésre számítnak. Még hatékonyabbá tehetné a TSZSZ munkáját, ha erősebb szerepe lenne és javulna a megítélése a bíróságokon.

MOLNÁR JÓZSEF

Volton-Bau Zrt. pénzügyi vezető

Mindenkinek azt tanácsolom, hogy meddő elszámolási vita után forduljon a TSZSZ-hez, mivel az eljárás nagyon egyszerű, és a szokásos bürokratikus ügymenet helyett villámgyorsan működik, s ez a nyertes, és a vesztes fél számára egyaránt fontos. Cégünk két ügy révén is kapcsolatba került a szervezettel, egyikben alvállalkozóként fordultunk a TSZSZ-hez: elszámoláskor ugyanis a megrendelő olyan minőségi kifogások miatt nem akarta kifizetni a megállapodott összeg 80 százalékát, amelyeket részben egy másik vállalkozó hanyag munkája okozott. A Volton-Bau menet közben folyamatosan jelezte a problémákat a megrendelőnek, így ennek alapján az eljárás során, a TSZSZ megállapításai után megkapta a pénzt. A másik ügybe a cég egy 2,5 millió eurós beruházás generálkivitelezőjeként került: az alvállalkozó megszegte a szerződést, és egy általa bevont másik cég fejezte be a munkát, akit viszont az alvállalkozó nem fizetett ki. Az ügy a TSZSZ elé került, s bár bebizonyosodott a kisebb vállalkozás igaza, a vita várhatóan a bíróságon folytatódik. A Volton-Bau a vitatott összeget letétbe helyezte az eljárás végéig, sőt, a munkát elvégző cég számára összeállította a TSZSZ eljáráshoz szükséges dokumentációt



is. Ez a legfontosabb: módszeresen össze kell szedni mindazokat az iratokat, amelyek a kérelmező igazát bizonyíthatják. A menet közben felmerülő problémákat írásban kell jelezni, hogy később, egy szakértői szemle, vagy bíróság előtt, igazolni lehessen.



A TSZSZ-NÉL NINCS GYORSABB ÉS HATÉKONYABB MEGOLDÁS



Dr. Jámber Attila
ügyvéd

Építési joggal foglalkozó ügyvédként egyre nagyobb számban találkozom építőipari jogvitákkal. A minőségi problémák mellett a legtöbb eset a vállalkozói díj kifizetésének elmaradásából keletkezik.

Az alvállalkozónak, illetve a megrendelővel szemben a fővállalkozó kivitelezőnek gyakran nincs esélye, hogy a díját kifizetik, mert a fővállalkozó, illetve a megrendelő cég megszűnik, vagy teljesen elveszíti a vagyonát a peres eljárás befejezéséig szükséges pár év alatt. Sajnos ügyvédként semmivel nem tudtam bízattani a vállalkozói díjat érvényesítő felperest, mert az ellenfél, aki nem akart fizetni, a rendelkezésre álló időben el tudta intézni, hogy ne is tudjon majd fizetni a jogerős bírósági ítélet alapján.


A polgári perrendtartásról szóló törvény (Pp.) alapján van ugyan lehető-

ség ideiglenes intézkedést kérni, és ezzel biztosítani azt, hogy a per befejezéséig a vállalkozói díjat ne lehessen elkölteni, de ezt a bíróságok csak a legritkábban rendelik el. A felperes számára megfelelő biztosíték hiánya azért fordul elő ritkán, mivel azt kellene minden kétséget kizáróan bizonyítani, hogy az alperes később biztosan nem fog tudni fizetni. Ennek igazolása szinte lehetetlen, ezért nem is lehet úgy pereskedni, hogy biztosak legyünk abban, egyáltalán van értelme. Ezen a reménytelen helyzeten változtat a TSZSZ, illetve a 2013. évi XXXIV. törvény (TSZSZ törvény) 2018. január 1. napjától hatályos 8/D. § (1) bekezdése. A TSZSZ szakvélemény alapján a bíróságnak már nincs mérlegelési lehetősége: a szakvéleményben rögzített, a vállalkozót megillető összeget köteles ideiglenes intézkedéssel bírói letétbe helyeztetni (korábban volt mérlegelési lehetőség és a felperes részéről akár biztosítékot is kérhetett a bíróság). A jelenleg hatályos rendelkezések szerint az az összeg, amit a TSZSZ szakértői jogos követelésnek tartanak, a per lezárásáig kikerül az adós rendelkezése alól, és így már nincs értelme húznia az időt. Örömmel tapasztaltam, hogy minden olyan ügyben, amelyben idén a TSZSZ szakvéleménye alapján indítottam pert, már az első tárgyalást megelőzően a felek megegyezésével zárult. Amint az adós megkapta a letétbe helyezésről szóló végzést, „rájött arra”, hogy mégis szeretne valamennyit fizetni. Véleményem szerint jelenleg az építőipari igények érvényesítésére a TSZSZ szakvéleményénél nincs gyorsabb, és főként nincs hatékonyabb megoldás.

BRASSNÓ LÁSZLÓ

Burkolástechnikai Egyesület elnök, építési szakértő

A TSZSZ sokat segít abban, hogy egységes szemlélet alakuljon ki a hasonló típusú építőipari reklamációk kezelésében. Sok a minőséggel kapcsolatos jogos panasz. Gyakran tartok szakmai előadást a korszerű padlószerkezetekről, már a kérdésekből kiderül, hogy a tervezők és a kivitelezők mennyire nincsenek tisztában az előírásokkal. Jellemző példa erre az úsztatott padlóban használt szigetelőréteg jellemzőinek meghatározása. Ha terhelhető helyett lépésálló anyagot használnak, akkor tönkreteszik az épület akusztikáját. Ez pedig már olyan minőségi kifogás, amellyel a beruházó a TSZSZ-hez fordulhat, hiszen egy panelházban az emeletek közt átszűrődő lépés zajok napi problémákat jelentenek. Viták forrása lehet az is, hogy a szerződésekben nem írják elő a burkolattal kapcsolatos síkpontossági követelményeket. Ennek hiányában viszont a magyar szabvány a mérvadó, amely nagyon szigorú, és a mai építési ütem mellett csaknem betarthatatlan. Egyesületünk több fokozatú követelményrendszerrel állított össze, amelynek segítségével a kivitelező képes az előírásoknak megfelelő felület előállítására, így a minőség javítására.



A TSZSZ SEGÍT A BAJBA JUTOTT MAGÁNMEGRENDELŐKÖN IS

Bár öt évvel ezelőtt a TSZSZ-t elsősorban az építőipari lánctartozásokban érintett kis- és középvállalkozások segítése érdekében hozták létre, a jogszabály lehetővé teszi, hogy megrendelők is igénybe vegyék az eljárást. A hazai építőiparban zajló folyamatok eredményeképpen az utóbbi egy évben megszorodtak a magánmegrendelők által beadott kérelmek.

Egyre több magánépíttető fordul a TSZSZ-hez olyan ügyekben, amelyekben a kivitelező eltűnik a szerződés teljesítése előtt, nem teszi meg a szükséges nyilatkozatot, nem adja vissza a munkaterületet és így az építési napló lezárását is megüsti. Mindezek végeredményeképpen elmarad a használatba vételi engedély kiadása is, így a megrendelő nem tudja teljesíteni a hitelt nyújtó pénzintézetrel szembeni jogszabályi, szerződéses kötelezettségeit, a banki hitel veszélybe kerül. Nagyon sok esetben CSOK-os építkezésekről beszélünk, de ha csak sima banki hitelről, akkor is éppen elég nagy bajba kerülhet az építtető.

A probléma gyökere a gazdasági ágazatok közül az építőipart talán leginkább sújtó munkaerőhiányban és az ezzel együtt járó árváltozásokban keresendő. A vállalkozó adott áron leszerződik egy munkára, amely az építőipari árváltozások következtében a munka befejezése előtt veszteségesé válik számára. Elképzelhető az is, hogy eleve áron alul vállalja a munkát, nem számolva az időközben bekövetkező anyagárváltozásokkal. Ilyenkor hiába igazolja számlákkal a megrendelő felé a megnövekedett árakat, azok sokszor olyan mértékben haladják meg a költ-

ségvetésben szerepeltetett összeget, hogy a megrendelő – akinek anyagi keretei végesek – legjobb szándéka szerint sem tud fizetni.

Az ilyen helyzetbe került vállalkozó a munkaerőhiány miatt különösebb erőfeszítés nélkül tud máshol, kedvezőbb áron munkát vállalni. Elég embere sincs ahhoz, hogy a veszteséges munkát is befejezze. Sok esetben hitetgetik a megrendelőt: „majd ekkor, majd akkor visszajövünk”, de előfordul, hogy már nem is ígérenek, egyszerűen eltűnnek a kifizetett előleggel, jó esetben „csak” befejezetlen, rosszabb esetben súlyos minőségi hibás teljesítést hagyva maguk után.

A vállalkozó magatartása saját gazdasági szempontjai szerint talán megérthető, emberileg már kevésbé, jogilag pedig mindenképp szerződésszegésről kell beszélnünk. De mi a megoldás?

A jelentősebb árváltozások kivédésére megoldás lehet, ha a felek a szerződésben már eleve számolnának vele és rögzítenék, hogy milyen mértékű emelkedés esetén vizsgálják felül a szerződésüket. Ez persze bizonytalanságot jelentene az építtető számára, akik anyagi lehetőségeik miatt előre tudni akarják, mire számíthatnak. Az építőipar szakmai szempontjai szerint biztosan nem kívánatos az a megoldás, hogy a felek végül olcsóbb, gyengébb minőségű anyagok beépítésével oldják meg a kivitelezést.

A TSZSZ néhány, a kérdésben érintett szakmai szervezettel összefogva dolgozik olyan javaslaton, amely az adminisztrációban jelentene változást, megakadályozva, hogy egyetlen vállalkozó szerződésszegő magatartása el sem készült otthonok elárverezéséhez, családok ellehetetlenítéséhez vezethessen. Mindez azonban csak tüneti kezelés, a probléma gyökerének megszüntetése rendszerszintű változást kíván, ami az elkövetkező évek nagy feladata lehet a kormányzati szereplők és a szakmai szervezetek számára.





A

MAGYAR KERESKEDELMI ÉS IPARKAMARA

mellett működő
TELJESÍTÉSIGAZOLÁSI SZAKÉRTŐI SZERV

eljárása



a kérelem beadása

felhívás kiküldése 5 napon belül

visszautasítás

a kérelem nem felel meg
a jogszabályban foglalt feltételeknek



hiánypótlás

15 napos határidőn belül
eredménytelen eredményes

kérelem űrlap ✓
szerződés másolata ✓
összes releváns dokumentum ✓
szakértői eljárási díj befizetve ✓

befogadás



háromtagú
szakértői tanács kijelölése a befogadástól számított 30 napon belül a szakértői eljárás lefolytatása



helyszíni szemle

maximum 30 nap

**szakértői
vélemény**

maximum 60 nap



indokolt esetben
az eljárási határidő meghosszabbítása
maximum 30 nappal

ellenjegyzés után
a szakértői vélemény
postázása



*A MAGYAR KERESKEDELMII
ÉS IPARKAMARA LAPJA*



INNOVÁCIÓS ÉS TECHNOLÓGIAI
MINISZTERIUM