



TÁJÉKOZTATÓ

A

Teljesítésigazolási Szakértői Szerv

MŰKÖDÉSÉRŐL

Hatályos:

A 2013. évi XXXIV. törvény 2026.01.06 - 2026.12.31. állapota szerint

Elérhetőségeink:

TSZSZ iroda: BKIK székház, 1016 Budapest Krisztina krt. 99. 4. emelet

E-mail: tszsz@mkik.hu

Tel: +36 20 269 4083

Web: <https://mkik.hu/teljesitesigazolasi-szakertoi-szerv-kapcsolat>

Postai cím: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.

Általános ismertető

2013-ra az építőiparban tapasztalható lánctartozások mértéke több száz milliárdos nagyságrendet ért el. Az építőipari cégek **80 %-ának** volt **késedelmes kifizetése**, **25 %-ának 5 éven túli kifizetetlen számlája**, illetve a cégek **felénél 5 éven belül** előfordult, hogy **adót, munkabért, illetve beszállítót nem tudtak fizetni**, mert nekik is késedelmesen fizettek.

Ennek a kedvezőtlen helyzetnek a kezelése tette szükségessé egy olyan szervezet létrehozását, amely egy szakértői eljárás lefolytatásával a szerződésből eredő teljesítések után járó ellenszolgáltatás mértékét állapítja meg, és szakvéleményével segíti elő a felek megállapodását. Amennyiben a felek ez alapján sem tudnak megegyezni és bíróság elé kerül az ügy, úgy a szabályozás végső célja, hogy mind a bíróság, mind a felek részére olyan speciális rendelkezéseket írjon elő, amelyek elősegítik ezeknek a pereknek a gyors befejezését. A perben felmerülő szakkérdésekben a TSZSZ szakvéleménye ugyanolyan bizonyítási eszköznek minősül, mintha a szakvéleményt a perben kirendelt igazságügyi szakértő terjesztette volna elő.

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv működését a **2013. évi XXXIV. törvény**, (Tszsz.) illetve a **236/2013. (VI. 30.) Korm. rendelet** (Korm. rendelet) részletesen szabályozza, a jogszabályban nem rendezett főbb eljárási kérdésekről pedig a szakminiszter által elfogadott Ügyrend rendelkezik.

A fenti dokumentumok mindegyike – számos egyéb fontos információval együtt -- a TSZSZ honlapján:

<https://mkik.hu/teljesitesigazolasi-szakertoi-szerv-kapcsolat> megtalálható.

A TSZSZ független szervezetként a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működik.

A TSZSZ hatásköre (Milyen ügyekben járhat el a TSZSZ?)

A TSZSZ eljárása a Magyarországon történő építési beruházásokra terjed ki, azon belül **egyrészt**

- az **építészeti-műszaki tervezési, építési, kivitelezési szerződés** teljesítéséből eredő, a jogszabályban meghatározott kérdésekben a megrendelő, a tervező, a kivitelező vagy az alvállalkozó kérelmére készít **szakértői véleményt a teljesítéssel kapcsolatos vitás ügyekben, másrészt**
- **a szerződést biztosító mellékkötelezettségek érvényesíthetőségével kapcsolatos vita eldöntéséhez** kérhető az eljárás.

Elszámolási vita esetén a TSZSZ-hez bármelyik szerződő fél fordulhat:

- tervező, kivitelező vállalkozó,
- alvállalkozó,
- megrendelő.

A kérelem beadásának módja

Kérelmet a jogszabály által meghatározott forma szerint lehet benyújtani.

- Elektronikus kérelem befogadási rendszer használatával, ahol az űrlap kitöltése és a vitás teljesítéshez kapcsolódó dokumentumok csatolása után kérelmezhető a TSZSZ eljárása (Elektronikus kérelem befogadási rendszer elérhetősége: <https://www.mkik-tszsz.hu/hu/>).

Az eljárás díja

A szakértői vélemény elkészítése **díjazás** ellenében történik, melynek **összege a kérelmező által megjelölt vitatott bruttó érték 3%-a, de legkevesebb bruttó 200 000 Ft és nem haladhatja meg a bruttó 2 000 000 Ft-ot.**

A kérelem űrlapjának benyújtását követően a kérelmező válaszüzenetet kap a megadott email címére. A válaszüzenetben megjelölt összegű szakértői díjat a kérelmező fizeti meg az MKIK elkülönített 10300002-20373432-71003285 számú alszámlájára. Ez a kérelem befogadásának egyik alapfeltétele. Az ügy releváns dokumentumainak feltöltése az eljárási díj utalási bizonylatának feltöltését követően lehetséges.

Az eljárás határideje

A TSZSZ által kirendelt szakértői tanács szakvéleményét a kérelemnek – hiánypótlás esetén azok pótlásának – a TSZSZ-általi befogadásának követő naptól számított **30 napon belül készíti el**, amely eljárási határidő indokolt esetben egyszer további 30 nappal meghosszabbítható. Az egyértelműség kedvéért rögzítendő, hogy a 30 napos (hosszabbítás esetén további 30 napos) határidőbe nem számít bele a kérelem benyújtását követő legfeljebb öt napos vizsgálatra és a hiánypótlásra biztosított határidő.

Általános eljárás

A beadott kérelmet a TSZSZ vizsgálja meg, és dönt annak befogadhatóságáról. Amennyiben a kérelem, illetve a csatolt dokumentumok hiányosak, a kérelmezőt a TSZSZ hiánypótlásra szólítja fel. A kérelem alapján, az érintett szakterületek ismeretében kerül kijelölésre az ügyben eljáró háromtagú szakértői tanács.

A szakértői tanács a szakértői vélemény elkészítéséhez szükséges vizsgálatot **a beadott dokumentumok, valamint a megtartott helyszíni szemle** alapján végzi el. A helyszíni szemle megtartásához rendőrségi közreműködés is kérhető, ha az ingatlan birtokosa nem biztosítja a belépést és a szakértői vizsgálat elvégzését. A helyszíni szemlén a szerződő felek és a kivitelezés helyszínéül szolgáló ingatlan birtokosa is jelen lehetnek, de távolmaradásuk a szakértői eljárás határidőre történő lezárását nem akadályozhatja meg.

I. Teljesítésigazolás vizsgálata

A TSZSZ eljárás célja

Olyan építészeti műszaki tervezési, építési, kivitelezési szerződés teljesítéséből eredő kérdésekben ad szakvéleményt, ahol

- teljesítésigazolás nem került kiadásra,
- kiadása vitás, vagy
- a teljesítésigazolás kiadása megtörtént, de a kifizetés nem.

A kérelemmel együtt benyújtandó dokumentumok

Legfontosabb a mindkét fél által aláírt szerződés, annak a vitatott teljesítéshez kapcsolódó mellékletei, továbbá benyújtandók a vitatott teljesítés megvalósulását alátámasztó dokumentumok pl. készre jelentés, átadási dokumentumok, jegyzőkönyvek, nyilatkozatok stb. A kérelemben meg kell adni a pontos vitatott összeget, a vitatott összeg pontos tételes levezetését, amennyiben korábban a szerződés keretén belül részszámlázásra is sor került, azok dokumentumait is csatolni szükséges.

Az eddig beadott kérelmek jelentős részében a felek közötti vita a **pótmunka** elszámolására is vonatkozott. Ilyenkor az alapszerződéshez tartozó dokumentumokon felül benyújtandók a pótmunka dokumentumai (pótmunka igények írásos jelzései és visszajelzései). **Írásba foglalt szabályos pótmunka megrendelés hiányában a TSZSZ szakvélemény a pótmunka kérdésének tárgyára nem terjed ki.**

A kérelem beadás és az eljárás folyamata

- 1) Az elektronikus kérelem befogadási rendszer felületén a kérelem benyújtása.
 - 2) A megküldött válaszüzenet tartalmazza a TSZSZ eljárási díjának összegét.
 - 3) Átutalás, a válaszüzenetben kapott linken keresztül az utalási bizonylat feltöltése.
 - 4) Releváns dokumentumok feltöltése.
 - 5) A TSZSZ a hiánypótlási felhívást 5 napon belül megküldi, vagy a megbízást visszautasítja.
 - 6) Hiánypótlás.
-

- 7) Sikeres hiánypótlás után a megbízás elfogadása.
 - 8) A megbízás elfogadásáról kérelmező és kérelmezett is értesítést kap.
 - 9) Kérelmezett 5 naptári napig álláspontját tartalmazó iratot, dokumentumokat tölthet fel a kapott linken keresztül.
 - 10) Felek és a helyszín birtokosának értesítése a helyszíni szemléről, majd helyszíni szemle.
 - 11) Szakértői tanács helyszíni szemlén hozott döntése alapján a Felek részére maximum 8 naptári napra dokumentumok feltöltése újra engedélyezhető.
 - 12) Szakvélemény elkészítése, vezetői ellenjegyzése, majd megküldése a felek részére.
- A szakértői díj a kérelmezőnek visszajár, ha a TSZSZ a kérelmet (a hiánypótlási felhívás - kibocsátását megelőzően) visszautasítja, mert az nem felel meg a Tszszt.-ben, valamint a Korm. rendeletben foglalt követelményeknek.
 - A szakértői díj 50%-a kérelmezőnek visszajár, ha a kérelmező a hiánypótlásra történő felhívásnak a megadott határidőn belül nem tesz eleget.
 - A szakértői díj 25%-a kérelmezőnek visszajár, ha a kérelmező a kérelmet a helyszíni szemle időpontját megelőzően visszavonja.

Az eljárás menete és eredménye

A szakértői tanács a beadott dokumentumok vizsgálata és a felekkel közösen megtartott helyszíni szemle (tervezési szerződés, illetve kivitelezés bizonyos eseteiben a felekkel közös egyeztető megbeszélés) alapján állítja össze szakértői véleményét.

Az eljárás legjobb eredménye, ha a felek a TSZSZ-nek köszönhetően megegyezésre jutnak.

Számos esetben előfordult már, hogy a felek a helyszíni szemle alkalmával, a szakértők jelenlétében tudtak megállapodásra jutni. Ebben az esetben a szakvélemény elkészül, és abban a szakértők – a felek írásba foglalt megegyezése alapján - rögzítik a megállapodás tényét.

Az eljárás végeredményeként a TSZSZ szakértői vélemény az alábbi kérdésekre ad választ:

- a) a szerződés műszaki tartalma szerint a vállalkozót (alvállalkozót) terhelő tervezési és kivitelezési munkák leírása.
- b) az a) pont szerinti munkák közül a teljes bizonyossággal megállapíthatóan teljesített munkák mennyiségének és a szerződésben meghatározott, az alapvető követelmények teljesülését szolgáló minőségének meghatározása,
- c) az a) pont szerinti munkák közül a teljes bizonyossággal megállapíthatóan el nem végzett munkák meghatározása, és
- d) a b) és c) pont szerinti munkáknak a szerződés szerinti költségvetési tételek, vagy az átalánydíj arányos részének alapulvételével meghatározott értéke.

Nem feladata a TSZSZ-nek:

- A tervek műszaki szempontból történő felülvizsgálata kizárólag olyan mértékig tárgya a szakértői eljárásnak, hogy az a tervezési eljárásokra vonatkozó rendeletben megfogalmazottaknak megfelel-e, vagy sem.
- A szakértői eljárásnak nem tárgya a tervek műszaki szempontból történő felülvizsgálata: a tervellenőri feladatok ellátása, a beépített anyagok megfelelőségének igazolása,
- A beépített anyagok mennyiségi felmérése, a felmérési napló/naplórész készítése, a megépült szerkezet, a munkanem minőségi osztályba sorolása,
- A szakhatósági hozzájárulások beszerzése, azok hiányában ilyen irányú igazolások kiállítása,

- Szakkérdések felülvizsgálata (pl. statikai, tűzvédelmi stb. szakkérdések),
- Költségvetés készítése, tervek készítése,
- Esztétikai kérdések eldöntése,
- Jogi kérdések eldöntése (pl. kötbér, illetve kárigény, kamat)

TSZSZ szakvéleményére alapított per

A TSZSZ szakvéleményére alapított per a speciális eljárástípus melyet a TSZSZ törvény külön szabályoz. Ez a gyakorlatban **rövidebb eljárási határidőket**, a szakvélemény megállapításai alapján igénybe vehető **speciális intézkedéseket** [ideiglenes intézkedéssel, a szakvéleményben (ideiglenes intézkedés iránti kérelemben) foglalt összeg bírósági teljesítési letétbe helyezése] jelent.

A TSZSZ szakvéleményre alapított perben a keresetlevelet a szakvélemény kézbesítését követő **60 napon belül** kell benyújtani. A keresetlevélhez csatolni kell:

- a TSZSZ szakvéleményt,
- a szakvélemény kézbesítési időpontját igazoló okiratot (tértivevény, elektronikus letöltési igazolás).

A fentiek csatolásának elmaradása esetén a bíróság a keresetlevelet – **hiánypótlási felhívás kiadása nélkül – visszautasítja**. Ezek hiányában a bíróság az eljárást az általános perrendtartás szabályai szerint fogja lefolytatni, tehát elvész a jogszabály nyújtotta kedvezmény.

II. Mellékkötelezettség érvényesíthetőségének vizsgálata

(jellemzően bank vagy biztosító által nyújtott garancia lehívása)

A TSZSZ eljárás célja

Az indokolatlan, vagy túlzott mértékű bankgarancia lehívások megakadályozása. Ennek érdekében a jogszabályban meghatározott mellékkötelezettségek érvényesítésének (jellemzően bank vagy biztosító által nyújtott garancia lehívás) jogosságát vizsgálja a TSZSZ.

A kérelemmel benyújtandó dokumentumok

Minden esetben kérjük a vállalozási szerződés, a bankgarancia és az igénybejelentés okmányainak másolatát.

Garancia terhére történő lehívás vizsgálatához:

- A szerződés szerű teljesítés dokumentumait (szerződés, jegyzőkönyvek, átadási dokumentáció stb.), **illetőleg**
- A szavatossági/ jótállási idő alatt felmerült hibák kijavítására szóló felhívás (ok).
- A hibák kijavítását igazoló dokumentumok.
- A hibák javításának megtagadása esetén ennek indoklása.

A vállalozási szerződés, a mellékkötelezettség érvényesítésének (pl. bankgarancia lehívásának) kezdeményezését igazoló irat (igénybejelentés) és a bankgarancia másolatainak benyújtása nélkül a TSZSZ a megbízást visszautasítja!

Eljárás menete

A kérelmezőnek amennyiben nem ért egyet a garancia lehívásával, kérelmet nyújt be a TSZSZ- hez, erről a kérelmezőnek kötelessége a biztosítékot nyújtó személyt (pénzintézetet) értesíteni, egyben köteles gondoskodni a szerződést biztosító mellékkötelezettséget keletkeztető jogviszony időbeli hatályának meghosszabbításáról. A

TSZSZ úgyszintén értesíti a biztosítékot nyújtó személyt a kérelem benyújtásáról. Az értesítést követően a biztosítékot nyújtó személy a TSZSZ eljárás idejére felfüggeszti a lehívás kifizetését.

A szakértői tanács a beadott dokumentumok áttanulmányozása és a felekkel közösen megtartott helyszíni szemle (vagy egyeztető megbeszélés) alapján állítja össze szakértői véleményét.

A TSZSZ szakértői vélemény az alábbi kérdésekre ad választ:

A garancia lehívása a szakértői tanács által megismert dokumentumok és a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján:

- indokolt,
- nem indokolt,
- részben indokolt (az összeg megállapításával).

Az eljárás eredménye

Ha a fél a TSZSZ véleményét a szerződést biztosító mellékkötelezettség érvényesítésének vizsgálatához kapcsolóan kérte, akkor a TSZSZ a biztosítékot nyújtó személy részére is megküldi a szakvéleményt.

A biztosítékot nyújtó személy a szakvélemény megállapításait alapul véve jár el a mellékkötelezettség érvényesíthetőségében.

Üdvözlettel:

Koós Gábor
TSZSZ vezető

Répás Balázs
TSZSZ vezető- helyettes