

ELSZÁMOLÁSI VITÁK AZ ÉPÍTÉSGAZDASÁGBAN

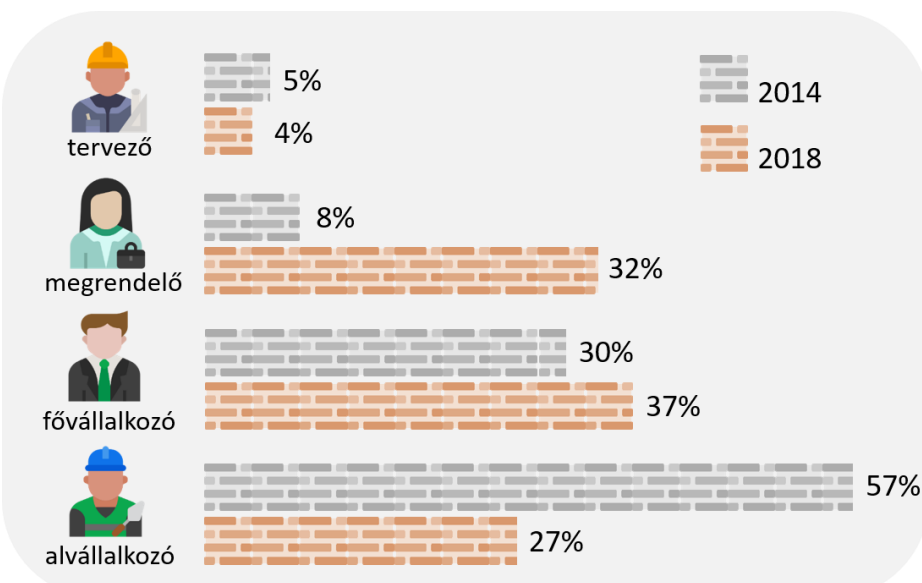
Az építésgazdaságban (ami az építőiparon, azaz a kivitelezésen kívül az építészeti-műszaki tervezést is magában foglalja) a késedelmes fizetések és láncartozások súlyosan befolyásolják az egyes szereplők gazdasági teljesítményét, versenyképességi mutatóit. Ennek orvoslására jött létre a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv 2013-ban. A háttéranyag az azóta eltelt időszakot tekinti át.

Teljesítésigazolási Szakértői Szerv

2013-ban a körbetartozások nagysága akkora mértékben megemelkedett, hogy az Országgyűlés egy új törvény megalkotása mellett döntött, az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, az építésügyi láncartozások megakadályozásáról valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő jogszabályok módosításáról. A [2013. évi XXXIV. törvény](#) alapján felállításra került a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (továbbiakban [TSZSZ](#)), melynek eljárása a tervezési és kivitelezési szerződések teljesítéséből, illetve azok nemteljesítéséből vagy késedelmes teljesítéséből eredő elszámolási viták rendezését segíti.

A TSZSZ független szervként a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara (továbbiakban [MKIK](#)) mellett működik. Fő feladata tervezési, építési és kivitelezési ügyekben szakértői vélemény kiadása, felgyorsítva ezzel

1. ábra: A TSZSZ-hez benyújtott kérelmek megoszlása a kérelmező státusza szerint, 2014 és 2018



Forrás: [Infoszolg/MKIK Évkönyv 2018.](#)

- Az Európai Unióban az építőipari ágazat 2018-ban 5,4 százalékkal járul hozzá az uniós GDP-hez. A hazai építőipar részesedése a magyarországi GDP előállításában 4,5 százalék volt.
- A hazai építőipari termelés növekedése (a 2017-es évhez képest) 2018-ban 22,3 százalék volt. Az európai uniós átlag 2,1 százalék.
- A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) hatásköre az alábbi területekre terjed ki:
 - építésügy,
 - lakásügy,
 - közlekedés,
 - vízügy,
 - környezet- és természetvédelem
 - tűzvédelem.
- A TSZSZ által kiadott szakértői vélemény tárgya lehet:
 - a teljesítés a szerződésnek nem megfelelően történt;
 - a teljesítésigazolás kiadása vitás, késedelmes;
 - a teljesítésért járó ellenérték megfizetése, illetve annak nagysága;
 - az elvégzett munka mennyisége, minősége, illetve értéke.
- 2013-ban a láncartozások nagysága 400 milliárd forint volt, 2018-ra ez az összeg 150 milliárd forintra csökkent.

a peres eljárás elindítását, illetve a bírósági eljárást megelőzendő, segíteni a felek peren kívüli megegyezését.

A szakértői vélemény

A szakértői vélemény elkészítéséhez a TSZSZ a kérelemhez benyújtott iratok áttanulmányozásán kívül helyszíni szemlét is tart. Teljes körű bizonyítási eljárásra (például tanúk meghallgatására) azonban a szakértői szervnek nincs jogosultsága. Ha a szakértői eljárás folyamán a feleknek nem sikerül megegyezniük, akkor a bírósági bizonyítási eljárás során a TSZSZ szakértői véleménye kerül felhasználásra. A 2013-as törvényi szabályozásnak köszönhetően a szakértői szerv szakvéleménye alapján lehetőség van speciális eljárás lefolytatására, melynek során a döntés rövidebb idő alatt születhet meg, továbbá bizonyos speciális intézkedéseknek köszönhetően megakadályozható, hogy a nem fizető fél jogellenesen „eltűnjön”, a tartozásával együtt.

A TSZSZ SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYE KIKÉRÉSÉNEK LEGGYAKORIBB ESETEI

Kétértelmű vagy félreértelmezett szerződések. Az építésgazdaságban előforduló szerződések formai és tartalmi követelményeit az építési törvény ([1997. évi LXXVIII. tv.](#)), illetve több kormányrendelet is részletesen szabályozza. Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló [191/2009. kormányrendelet](#) kivitelezési kódexként részletesen szabályozza a szerződésekben kötelezően szereplő tartalmakat.

Pótmunkák, többletmunkák elszámolása, azok aluldokumentáltsága. A kivitelezési kódex fogalom meghatározása szerint pótmunkának azt kell tekinteni, ami nem szerepel ugyan az építési dokumentációban, de előre nem látható műszaki szükségességből el kellett végezni. Többletmunka pedig ugyanitt olyan munkaként kerül meghatározásra, melynek mértéke, mennyisége előre nem látott műszaki szükségességből növekedett meg.

Minőségi kifogások, szakszerűtlen munkavégzés. A minőséggel kapcsolatos viták megelőzhetőek lennének, ha a szerződésbe bekezdülne a felek által összeállított Mintavételi és Megfelelőség-igazolási Terv, amely előírja az adott munkafolyamat beépítésre kerülő anyagainak, szerkezeteinek és technológiai folyamatainak követelményeit.

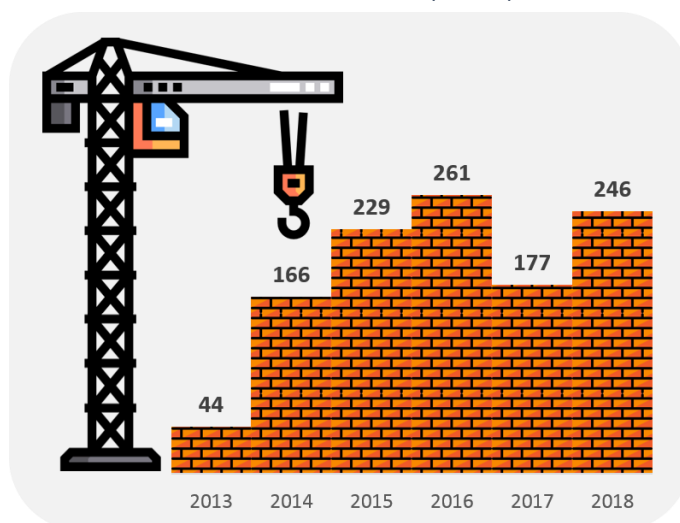
Szakszerűtlen kivitelezés az építési törvény szerint abban az esetben valósul meg, amikor azt az alapvető követelmények, a munkára vonatkozó szakma szabályok, előírások megsértésével vagy be nem tartásával végzik.

Átadás-átvételi eljárás elmaradása vagy nem szabályszerű lefolytatása, ami akadályozza a teljesítést, illetve a teljesítésigazolás kiállítását.

Késedelmi kötbér követelése a teljesítési határidő csúszása miatt. Az alvállalkozó késedelmes teljesítését gyakran okozhatja a korábbi munkavégzések elcsúszása, illetve azok az esetek, amikor maga a megrendelő bizonyos munkaanyagokat késedelmesen bocsát az alvállalkozó rendelkezésére.

A TSZSZ által kiállított szakvélemény teljeskörűen felhasználható a bírósági eljárás során, de nem azonos erejű a bírósági ítélettel.

2. ábra: A TSZSZ-hez benyújtott kérelmek száma 2013-2018 között (darab)



Forrás: [Infoszolg/MKIK Évkönyv 2018.](#)

A szakvélemény alapján a felperes elindíthatja a pert, az ugyanis bizonyítéknak tekinthető, ami alapján a bíróság soron kívül járhat el.

2018. JANUÁR 1. UTÁNI VÁLTOZÁSOK AZ ELSZÁMOLÁSI VITÁK RENDEZÉSÉBEN

A Polgári Perrendtartás módosítása

2017 végéig a TSZSZ szakértő véleménye alapján indított eljárásra az Polgári Perrendtartás (továbbiakban [Ppt.](#)) szabályai vonatkoztak. A 2018. január elsején hatályba lépett új Ppt.ből kihúzták a kiemelt jelentőségű perek kategóriáját, s ezzel a TSZSZ szakértői véleményére alapuló peres eljárásokat is. Azért, hogy a jogalkotó eredeti szándéka érvényesüljön, a TSZSZ-eljárás speciális szabályai a TSZSZ-ről szóló törvénybe kerültek.

Az új szabályozás **eltekint a kérelmező általi biztosítékadástól**, megkönnyítve ezzel a kérelmező helyzetét az eljárás elindítására. A kérelmező (felperes) helyzetét segíti továbbá az az új rendelkezés, mely szerint az alperesnek bírósági elnöki letétbe kell helyeznie a szakértői vélemény által megállapított összeget, így az akkor is végrehajthatóvá válik, ha a teljesítés önként nem történik meg.

További könnyítés, amely egyben az eljárás gyorsítását is jelentette, hogy az új szabályozás lehetővé teszi a TSZSZ szakértő tanácsának bármely tagja részére, hogy a bírósági eljárás során beidézhető legyen. Korábban csak a szakértői tanács elnökének volt erre lehetősége.

Soron kívüliség

A 2018. január elsejétől életbe lépett szabályozás tovább könnyítette a gyorsabb, rövidebb eljárás lefolytatását azzal, hogy bevezette a soron kívüliség követelményét, és tárgyalási időköznek nyolc napot állapított meg, illetve az első tárgyalási nap kitűzésének határidejét két hónapon belülre állapította meg. A korábbi szabályozás csak azt írta elő, hogy törekedni kell a per egy éven belüli lezárására.

Mivel a TSZSZ eljárás 2013-as megalkotásával a jogalkotó célja elsősorban a felek peren

kívüli megegyezésének elősegítése volt, az akkori jogszabály kötelezővé tette megegyezés megkísérlését. A 2018-as szabályozás ezt a kötelezést eltörölte, ugyanakkor fenntartotta a TSZSZ szakvéleményén alapuló keresetindítást megelőző fizetési felszólítást, és a peren kívüli megegyezés feltételeinek megállapítását. Ezek a közbeiktatott fázisok lehetőséget adnak a feleknek arra, hogy átgondolják a panaszt, és közelebb kerüljenek az egyezséghez.

ÉPÍTÉSGAZDASÁGI STRATÉGIA, 2019

A [1398/2019. \(VII. 4.\) Korm. határozat](#) állapította meg az építésgazdaság általános fejlesztését, az építőanyagok hazai gyártását és a hazai építőipari alapanyag-kitermelés támogatását célzó stratégiát. Ennek főbb pontjai:

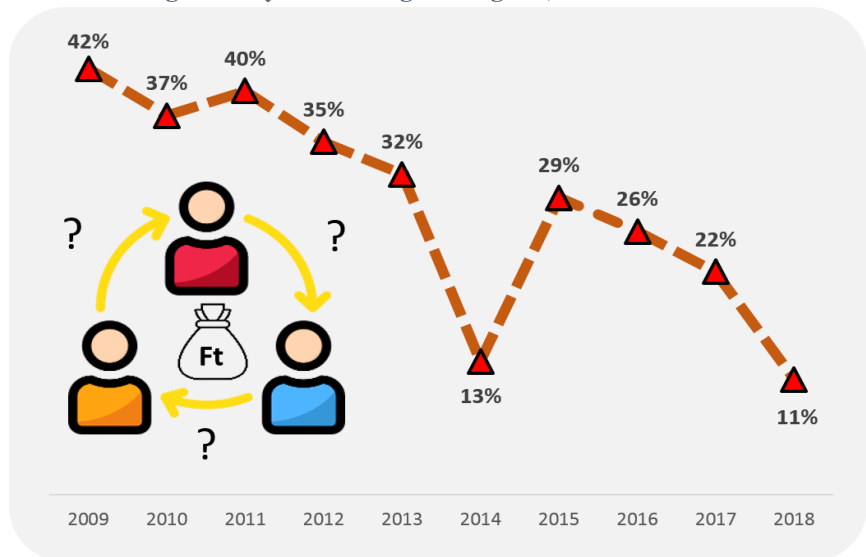
- a **Modern Építésgazdasági Platform** létrehozása. A Platform célja a modern építési technológiák magyarországi bevezetésének és terjesztésének elősegítése a magas- és mélyépítési ágazatokban;
- állami és önkormányzati magasépítési beruházásokat (és azok volumenbecslését is) tartalmazó **adatbázis** létrehozása, működtetése;
- a fenti adatbázis későbbi kiterjesztése mélyépítési illetve **vonalas infrastruktúra** (közlekedés és szállítás, az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízelvezetés, a hírközlés-távközlési) beruházásokra;
- az építőipari tervezőkre és kivitelezőkre vonatkozó **kötelező felelősségbiztosítási keretrendszer** kiterjesztése;
- **az elszámolási viták és a szabálytalan kivitelezések visszaszorítása**;
- az építőipari vállalkozásoknál lefolytatott munkaügyi, adóügyi és munkavédelmi **ellenőrzések hatékonyságának növelése** a magyarországi vállalkozások versenyképességének növelése érdekében.

LÁNCARTOZÁSOK ÉS KÉSEDELMES FIZETÉSEK A NEMZETGAZDASÁGBAN

A láncartozások, illetve a késedelmes fizetés a nemzetgazdaság különböző ágazatai közül az építőiparban működő vállalatokat sújtja a leginkább. Az MKIK [Gazdaság és Vállalkozáskutató Intézetének](#) kutatása szerint a megkérdezett vállalkozások 55 százalékának legalább egy üzleti partnere késedelmesen fizetett a vizsgált időszakban (2018 első fele). Az építőipari vállalkozások körében ez az arány 67 százalék volt. A láncartozásra vonatkozó felmérésben szintúgy az építőipari vállalkozások körében fordult elő a legmagasabb mértékben (23 százalék), hogy késedelmes fizetés miatt nem tudtak időben fizetni saját beszállítóiknak. Ezzel szemben a nemzetgazdaság egészére vonatkozó arány 15 százalék volt. A láncartozásban

érintett vállalkozások aránya nemzetgazdasági szinten az elmúlt 10 évben jelentősen csökkent. 2007-ben a megkérdezettek 47 százaléka volt érintett, ez az adat 2014 januárjában 13 százalékra zuhant le, majd egy rövid emelkedés után, ismét csökkenő tendenciát mutat.

3. ábra: Késedelmes fizetés miatt legalább egyszer késve fizető cégek aránya a nemzetgazdaságban, 2009-2018



Forrás: [Infoszolg/MKIK GVI kutatás, 2019](#)

Források:

- [2013. évi XXXIV. törvény](#) az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi láncartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról
- [191/2009. \(IX.15.\) Korm. rendelet](#) az építőipari kivitelezési tevékenységről
- [236/2013. \(VI. 30.\) Korm. rendelet](#) a Teljesítésigazolási Szakértői Szervvel kapcsolatos egyes kérdésekről
- [1031/2018. \(II. 8.\) Korm. határozat](#) a hazai építőipari vállalkozások hatékonyságnövelésére irányuló forrás biztosításáról
- [1398/2019. \(VII. 4.\) Korm. határozat](#) az építésgazdaság általános fejlesztését, az építőanyagok hazai gyártását és a hazai építőipari alapanyag-kitermelés támogatását célzó stratégiáról
- AZ EP ÉS A TANÁCS 2006. december 12-i [2006/123/EK IRÁNYELVE](#) a belső piaci szolgáltatásokról
- AZ EP ÉS A TANÁCS 2011. február 16-i [2011/7/EU IRÁNYELVE](#) a kereskedelmi ügyletekhez kapcsolódó késedelmes fizetések elleni fellépésről
- [Teljesítésigazolási Szakértői Szerv \(TSZSZ\)](#)
- GVI: Késedelmes fizetés és láncartozás a magyar vállalkozások körében, [Elemzés](#), 2019. február 11.
- [KSH: Helyzetkép az építőiparról](#), 2018
- Magyar Kereskedelmi és Iparkamara [2018. Évkönyv](#)

Készítette: Horváth Irén
Képviselői Információs Szolgálat
E-mail: infoszolg@parlament.hu

infoszolg

Internet: www.parlament.hu/infoszolg
Intranet: intra.parlament.hu/infoszolg/
Tel.: (1) 441-4529; (1) 441-6486