

# 7 ÉVES A TELJESÍTÉSIGAZOLÁSI SZAKÉRTŐI SZERV

---

2020.AUGUSZTUS 27.

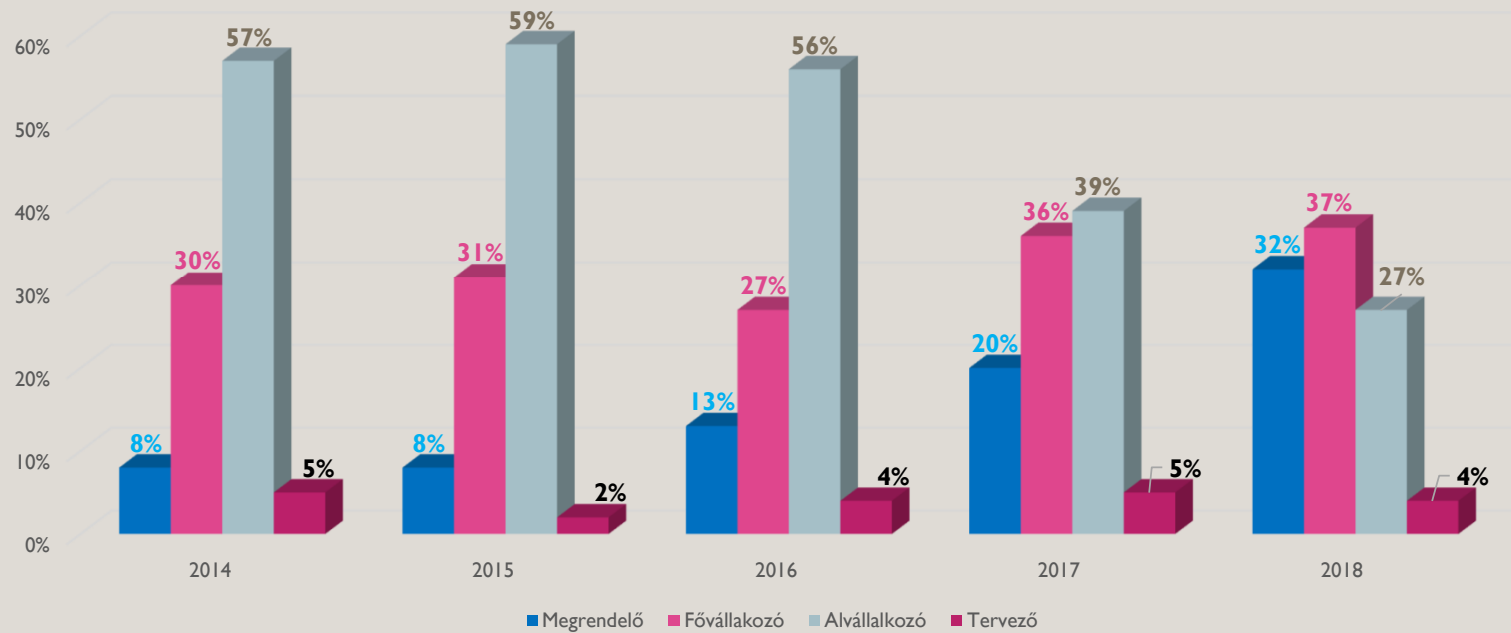
**TÁJÉKOZTATÓ  
A MEGRENDELŐK ÉS A KIVITELEZŐ  
VÁLLALKOZÓK VITÁS ÜGYEINEK  
RENDEZÉSÉT ELŐSEGÍTŐ  
TELJESÍTÉSIGAZOLÁSI SZAKÉRTŐI SZERV  
MŰKÖDÉSÉRŐL**

# A SZERVEZET MŰKÖDÉSE SZÁMOKBAN

---

- 2020. június 30-ig összesen 1738 db kérelmet adtak be a TSZSZ-hez.
- Jól látható tendencia, hogy folyamatosan növekszik a magánépítkezésekhez kapcsolódó vitás ügyek száma. Míg 2017-ben a beadott kérelmek 22%-a ilyen munkákhoz kapcsolódott, addig 2018-ban ez az arány már 30% volt, 2019-ben eddig már 33%.
- A beadott kérelmekben megjelölt vitatott összegek közül a legnagyobb közel 2 Mrd Ft, a legkisebb 100 000 Ft volt. A beadott kérelmek **szerződés szerinti értéke kb. 450 Mrd Ft**, melyből a **vitatott érték 63 Mrd Ft**. A TSZSZ szakértők a szakvéleményekben **ennek átlagosan 70%-át állapították meg**.

# A KÉRELMEK SZÁZALÉKOS ELOSZTLÁSÁT BEMUTATÓ DIAGRAM 2014-2018



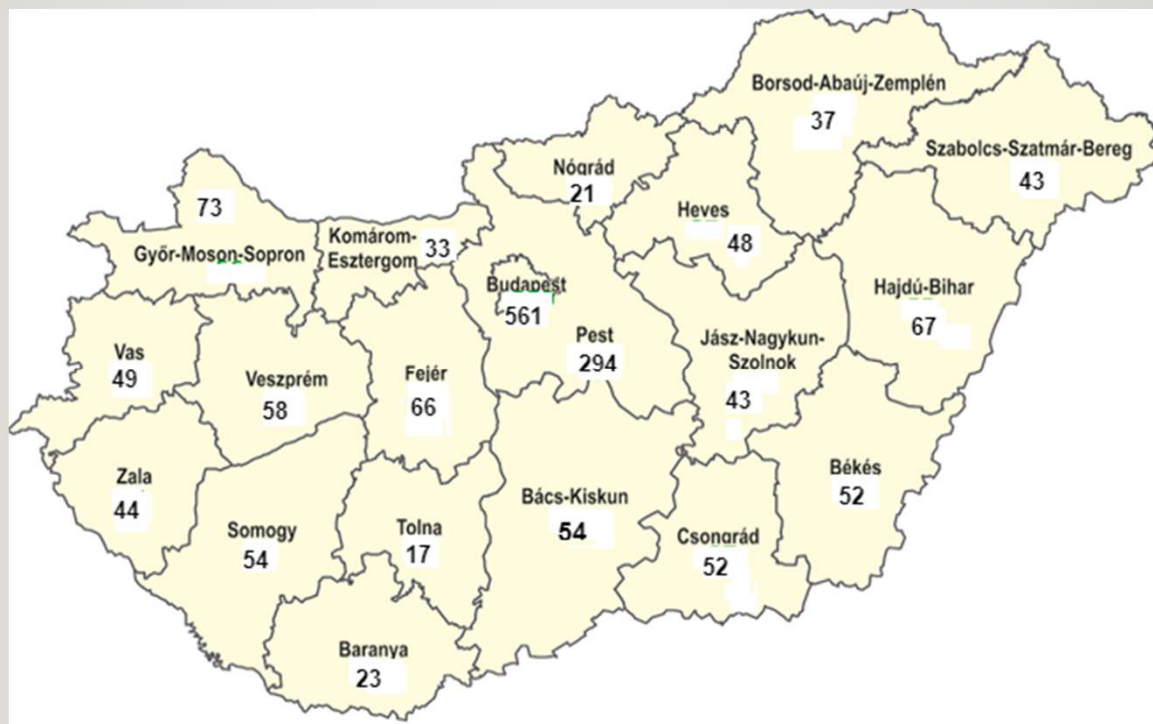
# AKTUALITÁSOK SZÁMOKBAN

2019	ügyek száma	ebből magánszemély megrendelő
január	32	12
február	29	10
március	26	7
április	28	11
május	29	7
június	38	8
július	32	11
augusztus	24	5
szeptember	40	13
október	37	10

	Megrendelő	Fővállalkozó	Alvállalkozó	Tervező
2014	8%	30%	57%	5%
2015	8%	31%	59%	2%
2016	13%	27%	56%	4%
2017	20%	36%	39%	5%
2018	32%	37%	27%	4%
2019	33%	27%	38%	2%

# A BEADOTT KÉRELMEK MEGOSZTLÁSA A VITATOTT TELJESÍTÉS HELYSZÍNE SZERINT 2018. DECEMBERIG

---



# SZERZŐDÉST BIZTOSÍTÓ MELLÉKKÖTELEZETTSÉGEK (GARANCIA, KEZESSÉG) LEHÍVÁSÁNAK VIZSGÁLATA

---

- Az 119 ügyben a vitatott összeg 10 491 888 308,- Ft volt.
- A szakvéleményben indokoltnak tartották a lehívást 25 esetben, 967 101 139,- Ft értékben.
- **A részben indokolt esetekkel együtt a TSZSZ eddig több, mint 1,7 milliárd forint garancia indokolatlan lehívását akadályozta meg!**
- **A pandémia időszakában 17 kérelem érkezett be, amely bankgarancia lehívására irányult, ebből a szakértők által indokolatlan lehívás csaknem fél milliárd Ft értékben.**

# AZ ÚJ POLGÁRI PERRENDTARTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI

---

**Osztott perszerkezet:** elkülönül a perfelvételi és az érdemi tárgyalási szak. Perfelvétel = jogvita kereteinek meghatározása, ideértve a bizonyítás módjának és eszközeinek megválasztását is.

**Professzionális pervitel:** **ügyvédkényszer** a törvényszéki ügyekben, szigorú formai és tartalmi követelmények.

**Rendelkezési elv hangsúlyozása:** bizonyítást érintő intézkedés csak indítványra történhet (kevés kivétellel).

**Formalizmus:** a korábbinál sokkal kötöttebb eljárásrend.



# A TSZSZ TÖRVÉNY MÓDOSÍTÁSAI AZ ÚJ PP MIATT (A)

---

- 8/A. § A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv **szakvéleményére alapított per** a szerződés teljesítéséből eredő díjkövetelés érvényesítése iránt indított **olyan per**, amelyben a felperes az érvényesíteni kívánt **jog alapjául** a Teljesítésigazolási **Szakértői Szerv szakvéleményére** hivatkozik.
- 8/B. § Az új polgári perrendtartásról szóló törvény rendelkezéseit a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv szakvéleményére alapított perben a jelen alcímben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

# A TSZSZ TÖRVÉNY MÓDOSÍTÁSAI AZ ÚJ PP MIATT (B)

---

- 8/C. § (1) Ha a perben érvényesíteni kívánt **díjkövetelés** összegéhez igazodó pertárgyérték a hárommillió forintot nem haladja meg, e körülmény nem akadályozza annak, hogy a felperes igényét – **a fizetési meghagyásos eljárás mellőzésével** – **közvetlenül perben** érvényesítse.
- (2) A keresetlevelet a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv szakvéleményének kézbesítésétől számított **hatvan napon belül kell benyújtani**.
- (3) A keresetlevélhez – a polgári perrendtartásról szóló törvényben meghatározott mellékleteken túl – **csatolni** kell a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv **szakvéleményét**, az annak kézbesítési **időpontját igazoló okiratot**. Ezek pótlására hiánypótlási felhívás nem adható ki.

# TSZSZ TÖRVÉNY MÓDOSÍTÁSAI AZ ÚJ PP MIATT (C)

---

- (4) A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv szakvéleményére alapított perben **a jogi képviselőt kötelező.**
- 8/D. § (1) A bíróság kérelemre – a rendelkezésre álló **iratok alapján, a felek meghallgatása nélkül** – ideiglenes intézkedéssel **elrendeli** a kereseti kérelemben (vizontkeresetben), illetve az ideiglenes intézkedés iránti kérelemben foglalt azon **összeg bírósági elnöki letétbe helyezését**, amely a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv **szakvéleménye szerint** teljes bizonyossággal megállapíthatóan **teljesített tervezési, építési és kivitelezési munkák szerződés szerinti** értéke. Az ideiglenes intézkedés elrendelése biztosítékadáshoz nem köthető.

# A TSZSZ TÖRVÉNY MÓDOSÍTÁSAI AZ ÚJ PP MIATT(E)

---

- (2) Az írásbeli **ellenkérelem**, illetve a viszontkeresetlevél, beszámítást tartalmazó irat előterjesztésére vonatkozó határidő **tizenöt nap**, amelyet a bíróság kivételesen legfeljebb tizenöt nappal hosszabbíthat meg.
- (3) A perfelvétel során további írásbeli perfelvétel elrendelésének nincs helye. **A tárgyalási időköz nyolc nap**, a tárgyalás kitűzésére vonatkozó határidő **kettő hónap**.
- 8/H. § A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv szakvéleménye **választott bírósági** eljárásban is felhasználható.

# MIKOR TELJESÍTÉS A TELJESÍTÉS?

---

- Van **írásbeli szerződés** (kik, mit, mikorra, mennyiért?)
- **Dokumentálva** van a munka (építési napló, egyéb írásos forma, fotó, jegyzőkönyv stb.)
- Rendelkezésre állnak a beépített anyagok **teljesítmény-nyilatkozata (számlák)**

# ESETTANULMÁNYOK

## I. ALVÁLLALKOZÓ

---

- **Vitatott teljesítés részletes leírása:** Az elvégzett munka után megkaptam a teljesítési igazolást, aminek alapján kiállítottam egy fordított adózású számlát. Részükre levélben és email-en is megküldtem, valamint a befogadói nyilatkozatokat, illetve a szállítólevelek példányait is. A pótmunka még nem került számlázásra, pedig minden szükséges dokumentum el lett küldve részükre, amivel igazoljuk, hogy a mennyiségek valóságosak. Arra hivatkozva tartják vissza az összeget, hogy a megrendelő részükre nem akar fizetni.

# ESETTANULMÁNYOK

## I. ALVÁLLALKOZÓ

---

- **Átadott dokumentumok:**

- kérelem
- vállalkozási szerződés (aláírás nélkül)
- teljesítésigazolás
- számla

- **Hiánypótlás dokumentumai:**

- mindkét fél által aláírt vállalkozási szerződés (a kérelem befogadásának feltétele!)
- befogadó nyilatkozatok és szállítólevelek
- releváns tervdokumentáció
- e-napló pdf formátumban
- a teljesítésigazolásban szereplő el nem végzett munka részletezése
- fényképek
- az ügygel kapcsolatos érdemi levelezés
- a szakértői díj befizetésének igazolása
- a TSZSZ-hez beadott dokumentumok tartalomjegyzéke
- a mellékelt nyilatkozat kitöltve, aláírva

# ESETTANULMÁNYOK

## I. ALVÁLLALKOZÓ

---

Megállapítható volt, hogy a Vállalkozó teljesítése kevesebb, mint amit a szerződésben vállalt. A kérelemben felsorolt munkák már takartak voltak a szemlén, de elkészültek. A kérelemben megjelölt teljesítés valós adatokra épül.

		Nettó összeg	Megjegyzés
A	A szerződésben meghatározott vállalkozási díj:	6 025 224	
B	A kérelemben megjelölt vitatott összeg:	3 466 600	
	a vállalkozási szerződésből fakadó:	3 466 600	
	pótmunkából fakadó:	0	
	<i>A szakértői tanács által jóváhagyott teljesítés ellenértéke:</i>		
C	A vállalkozási szerződés szerinti teljesítés értéke:	3 466 600	
D	Elfogadott pótmunka értéke:	0	
E	Esetlegesen felmerülő levonások (értékcsökkenés, javítási költség):	0	
F	<b>A szakértői tanács által jóváhagyott összeg (C+D-E):</b>	<b>3 466 600</b>	



# ESETTANULMÁNYOK

## II. BANKGARANCIA

---

- **Vitatott teljesítés részletes leírása:**
- Az elkészített greslap padlóburkolat csúszás ellenállási képessége nem a tervekben szereplő értékű. A kivitelezési terület műszaki átadását követően a használat közben merült fel, hogy az érintett területen (közlekedők, várók, lépcsőháza stb.) beépítésre kerülő mázas greslap burkolatra nagyon sok panasz érkezett, hogy nagyon csúszós és veszélyes rajta a közlekedés. A megrendelő garanciális hibaként jelezte a kivitelező részére, hogy a padlólap nagyon csúszik, ezért megoldást kér erre a problémára. A kivitelező ettől elhatárolódott, miszerint a padlóburkolat megfelelő. A megrendelő a rendelkezésre álló dokumentumokat átvizsgálta, majd megállapította, hogy a tervekben szereplő (R11) csúszás ellenállású padlóburkolat helyett (R10) lett beépítve.

# ESETTANULMÁNYIK

## II. BANKGARANCIA

---

- **Átadott dokumentumok:**

- kérelem
- vállalkozási szerződés (alap és mellékletei, módosítások)
- eljárási díj befizetése
- EMI vizsgálati jegyzőkönyv
- gyártói nyilatkozat
- teljesítmény nyilatkozat
- jólteljesítési biztosíték
- levelezés
- garancia lehívására vonatkozó levelezés

- **Hiánypótlás dokumentumai:**

- a tervezési program
- a vitatott burkolat kiválasztását és elfogadását igazoló dokumentum (e-napló, jegyzőkönyv stb.)
- a TSZSZ-hez beadott dokumentumok tartalomjegyzéke
- a mellékelt nyilatkozat kitöltve, aláírva

# ESETTANULMÁNYOK

## II. BANKGARANCIA

### 5/B Szakmai ténymegállapítás:

A helyszíni szemle jegyzőkönyvhöz csatolt vállalkozási szerződés és annak 1. sz. módosítása szerint Kérelmező 15.483.537,- Ft + 27 % Áfa = 19.664.093,- Ft összegért cseréltette le a nem megfelelő csúszásgátlási osztályú burkolatot úgy, hogy a burkolóanyagot a Zalakerámia Zrt- biztosította Kérelmezőnek. A kérelmezett összeg (12.984.375,- Ft) ettől kevesebb. Az 1. sz. szerződés módosítás szerint elvégzett burkolás  $264,83 + 1404,72 = 1669,55$  m<sup>2</sup>, mely nem több a tervdokumentáció szerinti burkolatmennyiségnél. A burkolatcsere összege – tekintettel arra, hogy a kórház működését a burkolatcsere időtartamára nem lehetett felfüggeszteni – nem tekinthető túlzottnak. Így a Kérelmező igényét a szakértői tanács jogosnak ítélte meg.

# ESETTANULMÁNYOK

## III. FŐVÁLLALKOZÓ

---

### **Vitatott teljesítés részletes leírása:**

A fenti építési helyszínen a kérelmezővel - továbbiakban: Vállalkozó - szerződő fél - továbbiakban: Megrendelő - a mellékelt szerződést egyoldalúan, rendkívüli hatállyal felmondta szerződését, melyet a Vállalkozó rendes felmondásként tudott elfogadni az addig szerződés szerűen teljesített munkálatok teljes körű elszámolása mellett. Ennek okán a Vállalkozó egyeztetett a projekt - banki - műszaki ellenőrével, aki a mellékelt teljesítést aláírásával elfogadta. A projekt aktuálisan banki hitel keretszerződésből finanszírozott a Megrendelő részéről, amelyhez a banki műszaki ellenőri aláírás mellett a Megrendelő aláírása is szükséges. A felmondást követően a Vállalkozó felkérte megrendelőjét a teljesítés aláírására és számlájának befogadására, mely számlát a formai okokra hivatkozva nem fogadott be és a teljesítés igazolást visszaküldte aláírása nélkül. Ennek okán fordul a Vállalkozó a T. TSZSZ-hez, hogy a TSZSZ véleménye alapján peres eljárás keretén belül érhesse el teljesítésének teljeskörű leigazolását és számlájának befogadását.

# ESETTANULMÁNYOK

## III. FŐVÁLLALKOZÓ

---

### • **Átadott dokumentumok:**

- kérelem
- vállalkozási szerződés
- teljesítésigazolás

### • **Hiánypótlás dokumentumai:**

- A munkaterület átadása-kori állapot dokumentálása (szerződés 1. sz. melléklete és kiegészítései)
- A szerződés 2. sz. melléklete (tervdokumentáció).
- A szerződés alapját képező műszaki tartalom és árajánlat (a szerződés 3. sz. melléklete)
- Ütemterv (szerződés 4. sz. melléklete).
- E-napló.
- Az ügygel kapcsolatos érdemi levelezés (a kifizetés megtagadásának indoklása).
- Eddigi kifizetések dokumentumai (teljesítésigazolás, számla stb.)
- Az eljárási díj befizetésének igazolása.
- Tartalomjegyzék.
- A mellékelt nyilatkozat kitöltve, aláírva.

# ESETTANULMÁNYOK

## III. FŐVÁLLALKOZÓ

---

- **5/B Szakmai ténymegállapítás:**
- A **Szakértői tanács** véleménye szerint az azonnali hatályú felmondás esetében a tételes végelszámolást max. 10 napon belül el kellett volna végezni. A **Megrendelő a Vállalkozót** kiltotta a munkaterületről, így a **Vállalkozó** az elszámolás ügyében ellehetetlenült.
- Az elszámolásra a **Vállalkozó** többször is kísérletet tett, amelyet a **Megrendelő** okkal vagy anélkül elutasított.
- A **Megrendelői megbízott** jelezte a Szakértői tanácsnak, hogy a **Vállalkozó** munkájával kapcsolatosan mennyiségi és minőségi észrevételei vannak a **Megrendelőnek**, de arról **tételes kimutatást, és minőségi laborvizsgálati eredményeket a Szakértői tanácsnak bemutatni nem tudott. A Szakértői tanács az utólagos reklamációt etikailag aggályosnak ítéli.**
- A **Megrendelő** megbízottja által felsorolt szerződéses problémák jogi kérdések, melyekkel a **Teljesítésigazolási Szakértői Szervezet Szakértői Tanácsa** kompetencia hiányában nem foglalkozik, annak rendezése jogi úton történik.
- A **Szakértő tanács** csak az építési helyszínen ténylegesen megvalósult építési-szerelési munkákat igazolja.

# ESETTANULMÁNYOK

## III. FŐVÁLLALKOZÓ

---

### 6. Vélemény

A Szakértői tanács a Megrendelői és a Banki műszaki ellenőr aláírt teljesítésigazolása alapján a Kivitelező teljesítését 18. 845.460.-Ft összegben fogadja el, amelyből a ki nem fizetett járandósága 6.912.059.-Ft.

		Nettó összeg	Megjegyzés
A	A szerződésben meghatározott vállalkozási díj:	<b>342 291 478 Ft</b>	
B	A kérelemben megjelölt vitatott összeg:		
	a vállalkozási szerződésből fakadó:	<b>7 275 851 Ft</b>	
	pótmunkából fakadó:		
	<i>A szakértői tanács által jóváhagyott teljesítés ellenértéke:</i>		
C	A vállalkozási szerződés szerinti teljesítés értéke:	<b>18 845 460 Ft</b>	
D	Elfogadott pótmunka értéke:	0.-Ft	
E	Esetlegesen felmerülő levonások (értékcsökkenés, javítási költség):	-942 273 Ft -10 991 128 Ft	gar. visszatartás 1.sz. rész számla
F	<b>A szakértői tanács által jóváhagyott összeg (C+D-E):</b>	<b>6 912 059 Ft</b>	

# KÖSZÖNÖM A MEGTISZTELTŐ FIGYELMET!

---

- Makkainé Hoksza Éva
  - TSZSZ szakértő
- Telefon: +36-305-207-993
- Email: [Makkaine@hotmail.com](mailto:Makkaine@hotmail.com)