

IX. A VÁLLALKOZÁSI TÍPUSÚ SZERZŐDÉSEK

Jogforrások:

Ptk. 6:238–6:253. §

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.)

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (Épkiv.)

Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet (Szakgyr.)

1. A vállalkozási szerződés általános szabályai

A vállalkozási szerződés szabályozása több rétegű, a Ptk. először a vállalkozási szerződés általános szabályait taglalja, majd áttér a különös szabályokra, azaz az altípusok meghatározására. Az egyes nevesített vállalkozási szerződések az építési beruházásokhoz kötődő tervezési és kivitelezési szerződésekkel kezdődnek, mert a gyakorlatban is a tervezést a kivitelezés követi. Ezután a kutatási szerződés és az utazási szerződés következik, a sor végén találjuk a mezőgazdasági vállalkozási és a közszolgáltatási szerződést.

Azon vállalkozási szerződésekre, melyek nem tartoznak valamely altípusba a vállalkozási szerződés általános szabályait kell alkalmazni. Az altípusok esetében a vállalkozási szerződés közös szabályait, majd a nevesített altípus szabályanyagát kell alkalmazni.

Több nevesített vállalkozási szerződés esetében, külön speciális jogszabályok rendezik az egyes részletkérdéseket.

Az építési kivitelezési szerződés a Ptk. anyagán túl, még két jogszabályban, az Étv.-ben és az Épkiv.-ben, míg a tervezési szerződés az Étv.-ben, az Épkiv.-ben és a Szakgyr.-ben van szabályozva. Az utazási szerződés részletszabályait a 281/2008. (XI. 28.) Korm. rendelet tartalmazza. Az egyes közszolgáltatásokra vonatkozóan (kommunális hulladékszolgáltatás, ivóvízszolgáltatás, kéményseprő szolgáltatás, stb.), szintén külön törvények rendelkezései is irányadóak

1.1. Fogalom

Vállalkozási szerződés alapján a vállalkozó tevékenységgel elérhető eredmény (a továbbiakban: mű) megvalósítására, a megrendelő annak átvételére és a vállalkozói díj megfizetésére köteles.

A vállalkozó fő kötelezettsége a vállalt eredmény létrehozása, a megrendelőé pedig annak átvétele és a vállalkozói díj megfizetése.

A vállalkozási szerződéssel a vállalkozó valamely tevékenységgel elérhető eredmény megvalósítására vállal kötelezettséget, az eredmény megvalósítása a szerződés kritériuma, a díjra eredmény létrehozása esetében jogosult, emiatt minősül az eredménykötelelemnek.

A törvény ettől a kutatási szerződés, mint altípus vonatkozásában enged kivételt, ahol a felek megállapodhatnak abban, hogy díj a kutatás eredménytelen befejezése esetén is jár.

Tipikus vállalkozási tevékenységek egy dolog tervezése, elkészítése, feldolgozása, átalakítása, üzembe helyezése, megjavítása, stb., melyek eredmény létrehozására vezetnek.

A „mű”, mint a tevékenységgel elérhető bármely eredmény összefoglaló kategóriája, nem csak dolog készítését, vagy átalakítását, hanem munkával elérhető mindenfajta eredményt értünk alatta, sőt nem csak emberi munkával, hanem gépek munkájával elérhetőt is.

Az eredmény, a mű, nem csak tárgyi formában jelenhet meg, hanem szolgáltatásként is, mint fürdő, strand, fodrászati, kozmetikai, éttermi, stb. szolgáltatások, kulturális rendezvények szolgáltatása (színház, mozi, kiállítás, koncert), sportrendezvények szolgáltatása.

Az ellenszolgáltatás, a vállalkozói díj megfizetése megrendelő egyik fő kötelezettsége.

A mű átvétele is a megrendelő főkötelezettsége, ennek elmulasztása, szerződésszegés. A mű átvétele két okból fontos, egyrészt ezzel száll át a kárveszély viselése, másrésztől, a szerződésszerű átvétel esetén, vállalkozót nem terheli a felelős őrzés.

1.2. Személyes tevékenység kifejtése

Meg kell említenünk, a Ptk. nem írja elő, hogy a vállalkozónak a tevékenységet saját magának kell kifejtenie, nem kell abban személyesen részt vállalnia, azaz teljes egészében elvégeztetheti a munkát közreműködőkkel.

Az utóbbi években azonban születtek olyan közjogi szabályok, melyek egyes altípusok körében, legalább részben, kötelezik a vállalkozót saját tevékenység kifejtésére (pl.: Épkiv., Szakgyr.). A kivitelezési szerződésnél és a tervezési szerződésnél ezek háttérindoklása az, hogy a jogalkotó a tényleges munkavégzés nélküli „közvetítői” tevékenységet szeretné ily módon megszüntetni, növelve a ténylegesen munkát végezni akarók esélyeit, illetve csökkentve a „feleslegesen kiadott közvetítői” költségekkel a vállalkozói díjakat.

1.3. Alakszerűség és tartalmi előírás

A vállalkozási szerződés általános szabályai nem tartalmazzak alakisági követelményt, ugyanakkor a Ptk. az utazási szerződés tekintetében megköveteli az írásbeliséget. Külön jogszabályok alapján kötelező az írásbeliség a kivitelezési, építészeti-műszaki

tervezési szerződés, közszolgáltatási szerződések esetében, sőt, kötelező tartalmi előírások is vannak.

1.4. A tevékenység megszervezése

A vállalkozási szerződés a vállalkozó szemszögéből két szakaszra oszlik, az eredmény megvalósításáig tartó tevékenység kifejtésének és az annak eredményeként létrejött átadás-átvétel szakaszára. A vállalkozó saját tevékenységét, illetve az ahhoz szükséges közreműködők tevékenységét köteles megszervezni, mégpedig úgy, hogy biztosítsa a tevékenység biztonságos, szakszerű, gazdaságos és határidőre történő befejezését.

A Ptk. alapján az anyag beszerzése a vállalkozó kötelezettsége, mert többnyire szakemberként ő tudja megítélni, hogy a vállalt eredmény eléréséhez milyen anyagok szükségesek, illetve általában neki van a beszerzési forráshoz kapcsolata, vagy ő rendelkezik ismeretekkel arról, hogy az honnan beszerezhető. A felek ettől eltérhetnek, megrendelő is szolgáltathatja az anyagot.

1.5. A megrendelő utasítási joga

A vállalkozó köteles a megrendelő utasítása szerint eljárni, de ez az utasítási jog nem korlátlan, miután a tevékenység megszervezése a vállalkozó kötelezettsége, így az utasítás erre nem terjedhet ki. Az utasítás, ezentúl, nem teheti a vállalkozó teljesítését terhesebbé, azaz nem róhat rá nagyobb terhet, mint amelyet a szerződés megkötésekor díjának kalkulálása során számításba vett. Az utasítási jog célja, hogy a megrendelői érdekek érvényesülhessen, a vállalkozói tevékenységkifejtés során felmerült kívánságok, vagy elképzelések megvalósuljanak, az eredmény megfeleljen a megrendelő elvárásainak, azaz leginkább az eredmény tulajdonságaira vonatkozik.

A vállalkozásnál többnyire a vállalkozó az, aki az érintett tevékenység vonatkozásában szakértelemmel rendelkezik, illetve átlátja a munkafolyamatokat. Emiatt előfordulhat, hogy a megrendelő célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad. A vállalkozó nem hajthatja azt közömbösen végre, hanem köteles erre a megrendelő figyelmét felhívni. A célszerűtlen, szakszerűtlen utasítás fenntartása esetén vállalkozó választhat, eláll a szerződéstől (pl. annak végrehajtása nem teszi lehetővé az eredmény elérését, illetve gazdaságtalan) vagy a feladatot a megrendelő utasításai szerint, a megrendelő kockázataira ellátja (gyapjú kabát nem vegyi úton történő tisztításának kérése, annak ellenére, hogy a vállalkozó figyelmeztetett az anyag összeugrásának veszélyére). Amennyiben, a szakszerűtlen utasításra nem figyelmeztetett, azt végrehajtotta, köteles viselni ennek következményeit, így a hibás teljesítés következményeit is.

A vállalkozó akkor is köteles a megrendelőt figyelmeztetni arra, hogy a megrendelő utasítása szerint a munka hibátlanul nem végezhető el, ha a megrendelő is rendelkezik szakértelemmel.

Vállalkozó kötelessége az utasítás megtagadása, ha az jogszabály vagy hatósági határozat megsértéséhez vezetne, illetve veszélyeztetné *mások* személyét vagy vagyonát. Ennek elmulasztása esetén, minden ebből fakadó kárért felel.

A figyelmeztetési, értesítési kötelezettség megszegése szerződésszegés, jogkövetkezményét a Ptk. szerződésszegésre vonatkozó közös szabályai rendezik.

1.6. A tevékenység végzésének helye

Számos vállalkozási tevékenységet a megrendelő által megjelölt helyen kell végezni, annak lakásán, telephelyén, telkén, üzemben, műhelyben, stb., amelynél fogva leginkább megrendelő van abban a helyzetben, hogy azt a tevékenység folytatásához alkalmas állapotba hozza, így ez az ő kötelezettsége.

Az Épkiv. szintén tartalmazza a *munkaterület* kifejezést, arra kivitelezésre vonatkozóan ad meghatározást, a 2. § a) pont szerint, *építési munkaterület* az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének helye; ennek minősül a munkaszervezéssel összefüggő felvonulási, előkészítési, valamint a tevékenység végzéséhez szükséges építési anyagok, gépek, szerkezetek, szerelvények és felvonulási épületek elhelyezésére és az előkészítő technológiai munkafolyamatok elvégzésére szolgáló terület is.

A vállalkozó nem kötelezhető arra, hogy tevékenységét hátráltató, akár veszélyeztető körülmények között dolgozzon, épp ezért, a munkaterület alkalmassá tételéig a tevékenység megkezdését megtagadhatja (pl.: hegesztési munka végzéséhez a munkavégzés helyét meg kell tisztítani a gyúlékony anyagoktól).

Amennyiben megrendelő felszólítás ellenére nem biztosítja a munkavégzésre alkalmas munkaterületet, a vállalkozó elállhat a szerződéstől és kárának megtérítését követelheti.

A megrendelő mulasztó magatartása valójában ún. közbenső szerződésszegés, de ezt az esetet a Ptk. mégis speciálisan itt rendezzi.

A felek abban is megállapodhatnak, hogy a tevékenység végzésére kijelölt helyet a vállalkozó teszi a tevékenység végzésére alkalmassá, ennek költségeit, miután a megrendelő kötelezettsége lett volna, megrendelőnek kell viselni.

1.7. A megrendelő ellenőrzési joga

Megrendelő a tevékenységet és a felhasználásra kerülő anyagot bármikor ellenőrizheti.

A törvényszövegből érzékelhető, a megrendelő az ellenőrzésre nem köteles, hanem jogosult. Érdeke fűződik ahhoz, hogy ne csak a vállalkozási tevékenység eredményét vizsgálja meg, hanem már a tevékenység végzése közben is ellenőrizzen, a vállalkozó betartja-e utasításait, a szerződésben meghatározottak szerint jár-e el, a megfelelő anyagot használja-e fel, nem történt-e előzetes szerződésszegés, stb. A gyakorolt ellenőrzési jog hozzásegíthet a vállalkozó szerződésszegésének mielőbbi feltárásához, illetve annak sikeres korrekciójához, a későbbi károk elkerüléséhez.

A felhasználásra kerülő anyag ellenőrzésének akkor van jelentősége, mikor azt a vállalkozó szerzi be. A megrendelő által átadott anyagot a vállalkozónak kell megvizsgálnia, és megrendelőt tájékoztatnia, ha az a szerződés céljának elérésére alkalmatlan (*figyelmeztetési kötelezettség*).

Az ellenőrzés célja nem az, hogy a vállalkozó szolgáltatásért fennálló felelősségét megszüntesse, vagy csökkentse. Az ellenőrzés elmulasztása, vagy annak nem megfelelő elvégzése nincs kihatással a vállalkozó felelősségére, kármegosztásra sem teremt alapot. Az sem mentesíti a vállalkozót a szerződésszegés jogkövetkezményei alól, ha az ellenőrzéssel a megrendelő szakembert bízott meg, kivitelezés esetében például műszaki ellenőrt, tervezői művezetőt, stb. és annak ellenőrzése nem tárta fel a vállalkozói hibát, mert *a vállalkozó ellenőrzés nélkül is a megfelelő eljárásra köteles.*

1.8. Közreműködő igénybevétele

A Ptk. a kötelmi általános részben alaptételként mondja ki, hogy a felek kötelezettségük teljesítéséhez, vagy joguk gyakorlásához más személy közreműködését vehetik igénybe [6:129. § (1) bek.]. A közreműködőért való felelősséget ettől kicsit távolabb, a szerződésszegés általános szabályai között rendezi a törvény (6:148. §).

Bár a Ptk. megkötés nélkül engedi a kötelmi általános szabályok között közreműködő igénybevételét és ezt a vállalkozási szerződések között sem szűkíti, vannak jogszabályok, melyek korlátokat állítanak fel. Előírják például, hogy közreműködőt csak akkor vehet igénybe a vállalkozó, ha ennek jogát a szerződés tartalmazza, vagy kifejezetten nem tiltja, illetve a közreműködő személyét kifejezetten meg kell jelölni a szerződésben (pl.: A Kbt., Épkiv., Étv.).

1.9. A munkavégzés összehangolása

Ha ugyanazon a munkaterületen egyidejűleg vagy egymást követően több vállalkozó tevékenykedik, a munkák gazdaságos és összehangolt elvégzésének feltételeit a megrendelő köteles megteremteni.

Az együttműködési kötelezettség, ezen belül a megrendelőt terhelő kötelezettség különleges esete a vállalkozók munkájának összehangolása, mellyel szemben kritérium, hogy az *gazdaságos* legyen, azaz ne okozzon a vállalkozóknak felesleges kiadást, idővesztést, vagy egyéb hátrányt. Amennyiben a vállalkozók munkája egymásra épül, akkor az egyik legfontosabb megrendelői feladat a munkák időbeli és sorrendbeli meghatározása, annak olyan formán történő összeszervezése, ami nem jár felesleges idővesztéssel.

Akár egyszerre, akár egymást követően tevékenykednek a vállalkozók ugyanazon munkaterületen, a munka gazdaságos feltételeinek biztosításához hozzátartozik a megfelelő munkafeltételek biztosítása, mint pl. a szükséges villamos áram, víz, stb.

rendelkezésre bocsátása. Mindez arra szolgál, hogy a vállalkozók egymás tevékenységét ne gátolják, vagy nehezítsék, illetve egymás munkáját ne tegyék tönkre.

Természetesen, a vállalkozó által igénybe vett közreműködők (köztük alvállalkozók) munkavégzésének feltételeit, tevékenységük összehangolását magának a vállalkozónak kell biztosítania. *A vállalkozók tevékenységét a megrendelő hangolja össze, a közreműködőik (alvállalkozóik) tevékenységét pedig a vállalkozók.*

1.10. Többletmunka, pótmunka

A többletmunka, pótmunka fogalmának pontos meghatározása és megkülönböztetése a *vállalkozói díj megfizetése szempontjából lényeges kérdés*, kifejezetten akkor, ha a felek a vállalkozói díjat *átalánydíj* formájában határozták meg. Az ún. tételes költségelszámolás alapján meghatározott vállalkozói díj esetén ezeknek nincs jelentősége, hiszen a vállalkozó a ténylegesen elvégzett munka után és igazolt költségei alapján járó díjat kapja meg.

a) A többletmunka

A vállalkozó köteles elvégezni a vállalkozási szerződés tartalmát képező, de a vállalkozói díj meghatározásánál figyelembe nem vett munkát és az olyan munkát is, amely nélkül a mű rendeltetésszerű használatra alkalmas megvalósítása nem történhet meg (többletmunka).

A többletmunka esetén, a vállalkozó nem mérte fel kellően a szerződés szerinti mű megvalósítása során elvégzendő munkák tételeit, nagyságrendjét, ezek költségigényét. Ha a munka a szerződésben, vagy az annak alapját képező és átadott dokumentációban, annak bármely részében – hatósági előírás, szakvélemény, egyéb leírás, stb. – szerepelt, *a munkavégzés azokból következett, azt a vállalkozónak saját költségére el kell végeznie többletmunkaként.* Pl.: A tetőszerkezet vaselemeinek tűzálló anyaggal történő bevonását csak a tűzvédelmi leírás tartalmazta, de a kiviteli terv nem, a vállalkozó ezt a munkatételt nem vette figyelembe a vállalkozói díj meghatározásánál. Azonban a szerződés szerinti teljesítéshez az is hozzátartozott, hogy a tetőfödémek tartószerkezeteit tűzvédő bevonattal lássa el a vállalkozó.

Fő szabály szerint, a rendeltetésszerű használatra való alkalmassághoz szükséges munkák ellenértékét is vállalkozónak kell viselnie átalánydíjas vállalkozási szerződés esetén. Azonban az előre nem látható, a kivitelezési munka egészét, vagy nagy részét érintő akadályok költségvonzata nem terhelhető a vállalkozóra. Ha a munka felmerülésének kockázatával a kivitelező az eset körülményeire, a munka természetére, nagyságrendjére és költségvonzatára figyelemmel, a díj meghatározásakor előzetesen, kellő gondosság mellett nem számolhatott, e munkák díjára, átalánydíj esetén is jogosult.

*munka
díj
munka*

b) A pótmunka

A vállalkozó köteles elvégezni az utólag megrendelt, különösen tervmódosítás miatt szükségessé váló munkát is, ha annak elvégzése nem teszi feladatát aránytalanul terheesebbé (pótmunka).

Pótmunka a szerződés tartalmában nem szereplő olyan munka, mely utólag kerül megrendelésre, valójában a szerződést módosítja. A vállalkozó alapvetően köteles elvállalni, ez alól akkor mentesül, ha az feladatát aránytalanul terheesebbé teszi. Az ítélkezési gyakorlat szerint, pótmunkának nem csupán a szerződéskötés után felmerült, korábban egyáltalán nem ismert újfajta megrendelői igény minősül, hanem az is, *ha az eredetileg előirányzott munkák műszaki tartalmának módosulását eredményezi a megrendelői utasítás, pl.: gardróbszekrénybe az eredetileg megrendelt polcokon túl, két fiókot is be kell építeni, lakás kivitelezése során, padlószőnyeg helyett hajópadlót kell letenni, ami csiszolást is igényel, stb.*

1.11. A vállalkozói díj

A törvény bár rendelkezésében megemlíti, de nem határozza meg az *átalánydíj* és a *tételes elszámolás* fogalmát. Átalány díj alatt a gyakorlat azt érti, hogy a vállalkozó előre, fix összegben határozza meg díját, mely mindent magába foglal, így a kalkulált költségeit, a munkadíjat és a nyereséget is. Az átalány díj lényege abban áll, hogy a rossz kalkuláció kockázatát (nem vett figyelembe munkatételeket, kevesebb anyagot számolt, alacsonyabb áron kalkulált, stb.) vállalkozónak kell viselnie.

A tételes elszámolás szerint meghatározott vállalkozói díj azt jelenti, hogy a szerződés megkötésekor a felek egy tájékoztató irányárban állapodnak meg, de a vállalkozó teljesítéskor számol el a megrendelővel, díját az általa meghatározott, igazolt költségek, munkadíj, elhasználásra került anyagok alapján határozzák meg. Ez utóbbi kevesebb kockázatot hordoz magában, mert az előre nem látott, vagy esetleg számításba nem vett, de elvégzett és igazolt munkatételek ellenértékét is köteles megrendelő megtéríteni. A tételes elszámolás szerint meghatározott vállalkozói díj esetén a vállalkozó az elvégzett munka ellenértékére jogosult.

Ugyanakkor a megrendelő számára transzparens a vállalkozói díj, így az abba foglalt nyereség is.

A Ptk. elvi éllel fogalmazza meg, hogyha a felek átalánydíjban állapodtak meg, a vállalkozó az átalánydíjon felül csak a pótmunka ellenértékét igényelheti, a többletmunka ellenértékének megtérítésére nem jogosult.

Kiegészítő szabályként mondja ki viszont, hogy megrendelő köteles megtéríteni a vállalkozónak a többletmunkával kapcsolatban felmerült olyan költségét, amely a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható.

A törvény célja, hogy olyan szabályozási környezetet teremtsen, amelyben egy kellő gondossággal eljáró vállalkozó pontosan kalkulálhat a vállalkozás során felmerülő költségeivel, és a vállalkozói díjat ennek megfelelően határozhatja meg. Egy vállalkozási szerződés teljesítése során, különösen például komplex kivitelezési szerződések esetén számos előre nem látható körülmény merülhet fel, amellyel egy gondosan eljáró vállalkozó sem számolhatott. A törvény e körülmények ellenére is kötelezi a vállalkozót a szerződés teljesítésére, de az így felmerült költségei megtérítését a vállalkozó követelheti a megrendelőtől.

A Ptk. fő szabályként mondja ki, hogy a vállalkozói díj a szerződés teljesítésekor esedékes. A szabályozás diszpozitív jellegére való tekintettel, a felek ettől közös akarral eltérhetnek.

A gyakorlatban elterjedt, időnként visszaélészerűen, hogy a vállalkozói díj kifizetésére nem a teljesítést követő ésszerű határidőn belül, hanem hónapokkal később került sor, a szerződés kikötése alapján. Ez gyakran lánctartozások kialakulását segítette elő, ami ellen már uniós szinten is folyik a küzdelem. Ennek hatására került bele a Ptk.-ba, hogy a vállalkozások közötti szerződés esetén az ellenkező bizonyításáig *tisztességtelen kikötésnek kell tekinteni* a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a jogosult hátrányára eltérő olyan szerződési feltételt, amely *a pénztartozás teljesítésére hatvan napnál hosszabb határidőt határoz meg* [6:130. § (4) bek].

1.12. A vállalkozót illető törvényes zálogjog

A vállalkozót a vállalkozói díj és a költségek biztosítására zálogjog illeti meg a megrendelőnek azokon a vagyontárgyain, amelyek a vállalkozási szerződés következtében birtokába kerültek.

A vállalkozással együtt járhat, hogy a megrendelő bizonyos vagyontárgyai a vállalkozó birtokába kerülnek, átalakítandó, feldolgozandó, javítandó dolgok, szolgáltatott anyag, stb. Ez lehetőséget nyújt arra, hogy a vállalkozó a vállalkozói díj megfizetése esetén biztosítékot kapjon. Ezt a törvény a díjkövetelés erejéig biztosítja, kiegészítve a költségekkel, törvényes kézizálogjog formájában. A törvényes zálogjog csak azon vagyontárgyakra terjed ki, melyek *a megrendelő vagyontárgyai és az érintett vállalkozási szerződés következtében, azzal összefüggésben kerültek a vállalkozó birtokába.*

A zálogjog nem terjed ki azon vagyontárgyakra, melyeket a vállalkozó már kiadott a megrendelőnek, nem is követelheti azokat vissza.

Ingtalan vonatkozásában sem érvényesül a vállalkozó zálogjoga, függetlenül attól, hogy meglévő ingatlannal kapcsolatban végzett tevékenységet, vagy az ingatlant ő építette, mert nem teljesülnek a jelzálogjog törvényes feltételei, annak alapításához ingatlannyilvántartási bejegyzés szükséges.

A vállalkozót akkor is megilleti a vállalkozói díj erejéig a zálogjog (pl.: a tisztítóban hagyott öltöny, a cipésznél megsarkalt cipő, autószerelő által megjavított autó), ha a megrendelő vállalkozó birtokában lévő ingóságainak értéke meghaladja a vállalkozót illető vállalkozási díj összegét.

A törvényes zálogjog nem csak a szerződés tárgyát képező dolgokra, hanem a megrendelő által átadott munkaeszközökre, egyéb eszközökre is kiterjed.

Más jogviszonyból, más szerződésekből (pl.: letét), akár másik vállalkozási szerződésből eredően a vállalkozóhoz került vagyontárgyakra viszont a törvényes zálogjog nem vonatkozik.

1.13. A szolgáltatás átadás-átvétele

A vállalkozási szerződés teljesítésének befejező fázisa a tevékenység folytán előállított munkaeredmény átadás-átvétele. Valójában átadás-átvételre akkor kerülhet sor, ha a tevékenység eredménye valamilyen dologban, vagy dolgon testesül meg. Az átadás-átvétel célja, hogy megrendelő vállalkozó jelenlétében megvizsgálja a művet és ellenőrizze, hogy az megfelel-e a szerződésnek. A törvény nem határozza meg, hogy milyen vizsgálatokat kell elvégezni, hanem utal arra, hogy azt adott szakmában szokásos, ismeretes és elterjedt eljárás keretei között kell megejteni (pl.: más a mezőgazdasági vállalkozási szerződés esetében, ahol a felnevelt hízott libát adja át a vállalkozó, mint egy fodrász esetében, ahol a kész frizurát kell megvizsgálni, megint más egy iskolaépület átadásánál, vagy egy esküvői fotósorozat, esküvőről készült rövidfilm átadásánál, stb.).

Határidőben teljesít a vállalkozó, ha az átadás-átvétel a szerződésben előírt teljesítési határidőn belül megkezdődik, azaz az átadás-átvételi eljárás időtartama nem számít bele (pl.: irodaépület átadás-átvétele megkezdődik a teljesítési határidőn belül, de az négy hétig tart, a teljesítés időpontja nem az átadás-átvételi eljárás befejezése lesz).

Az átadás-átvétel időtartama a Ptk. szerint harminc nap. Vállalkozások közötti szerződés, illetve szerződő hatóság által megrendelőként szerződő hatóságnak nem minősülő vállalkozással kötött szerződés esetén az átadás-átvétel időtartamára vonatkozó rendelkezéstől a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a vállalkozó hátrányára eltérő szerződési feltételt – mint tisztességtelen kikötést – a vállalkozó megtámadhatja. Az érintet szabály a kereskedelmi ügyletekhez kapcsolódó késedelmes fizetések elleni fellépésről szóló 2011/7/EU irányelvnek való megfelelést szolgálja, annak érdekében, hogy teljesüljön az irányelvnek az átadás-átvételi eljárás keretében történő teljesítés határidejére vonatkozó előírása. E szerint, amennyiben az áruk vagy a szolgáltatások szerződésszerű teljesítését átvételi vagy ellenőrző eljárással kell megállapítani, a tagállamoknak biztosítania kell, hogy ezen eljárás időtartama ne haladja meg a 30 naptári napot –, kivéve, ha a szerződésben kifejezetten másként állapodtak meg, és ez nem súlyosan hátrányos a hitelezővel (díjra jogosulttal) szemben.

Az átvétel megtagadása a megrendelő részéről nem lehet önkényes, ennek feltételeit a törvény előírja. Olyan kisebb hiányok miatt, amelyek a rendeltetészerű használatot nem gátolják, a megrendelő az átvételt nem tagadhatja meg. A jelentéktelen, kisebb hibák együttes előfordulása vagy azok javítása miatt a megrendelő az átvételt akkor tagadhatja meg, ha azok megakadályozzák, ellehetetlenítik a rendeltetészerű használatot. A mű létrehozatala után végzett javítások természetes velejárója, hogy kényelmetlenséget, a használatban fennakadást okoznak, a teljesítés időpontját illetően azonban csak az olyan hibáknak, hiányoknak van jelentősége, melyek a létesítmény rendeltetészerű használatát oly mértékben akadályozzák, hogy ezzel a mű használatát, például a létesítmény működését lehetetlenné teszik.

A törvény a joggyakorlat eredményeit felhasználva építi be a törvényszövegbe, hogy ha a megrendelő az átadás-átvételi eljárást nem folytatja le, a teljesítés joghatásai a tényleges birtokbavétel, illetve használatbavétel alapján is beállnak.

1.14. A dolog tulajdonjogának átruházása

Ha a szerződés alapján a vállalkozó dolog tulajdonjogának átruházására köteles, a dolog a mű átadásával és az *ellenérték* megfizetésével kerül a megrendelő tulajdonába.

Az idézett törvényi szabály csak viszonylag szűk esetkörben alkalmazható, olyankor, mikor a vállalkozó által, a szerződés alapján létrehozott mű a vállalkozó tulajdonában van. Vizsgálni kell egyrészt, hogy a vállalkozó milyen esetben rendelkezik a mű tulajdonjogával, másrészt, hogy mikor elegendő az átadás és díjfizetés a tulajdonszerzéshez. Amennyiben a vállalkozó saját anyagával, saját költségére készít olyan ingó dolgot, melyet beépít (ablak, ajtó, gipszkartonozás, fűtési rendszer, stb.) azok beépítéssel a fődolog alkotórészeivé válnak, oszttják a fődolog jogi sorsát, így a dologi jogi szabályok szerint azok a beépítéssel, a díjfizetéstől függetlenül, a fődolog tulajdonosának, azaz a megrendelőnek tulajdonába kerülnek.

Amennyiben a vállalkozó épület kivitelezésére vállalkozik más telkén és azt teljes egészében saját költségén és saját anyaggal teszi, sem szerez az épületre tulajdonjogot, mert az előzők szerint, az épület a telek, mint fő dolog alkotórészeivé válik, ily módon az épület jogi sorsa oszttja a telek jogi sorsát, az a telek tulajdonosának tulajdonába kerül. A vállalkozó nem adhat át olyan tulajdonjogot, mellyel nem rendelkezik.

Ráépítéssel sem tud a vállalkozó akár a telekre is kiterjedően tulajdont szerezni, mert egyrészt nem ő az építtető, másrészt nem saját maga javára, hanem a megrendelő javára és érdekében emeli az épületet, azaz a ráépítőnek a megrendelőt kellene tekinteni.

A Ptk. idézett szabályának alkalmazására akkor nyílik mód, ha a vállalkozó saját anyagból, saját költségén állít elő nem alkotórésznek szánt ingó dolgot, ekkor az átadáson kívül a megrendelő tulajdonszerzéséhez a vállalkozói díj (és nem ellenérték) megfizetése is szükséges.

1.15. A szerződés lehetetlenülése

A Ptk. csak az olyan okból bekövetkezett lehetetlenülést rendezi külön itt, melyért egyik fél sem tehető felelőssé (objektív lehetetlenülés). A bármelyik fél hibájára visszavezethető lehetetlenülésre a szerződések közös szabályainál található 6:180–6:182. §§ előírásait kell alkalmazni.

A külön szabályozásra azért van szükség, mert a vállalkozás eredménykötelmi jellegéből az következik, hogyha a vállalkozó tevékenysége nem vezet eredményre, akkor nem jogosult díjra, azonban ennek maradéktalan betartása bizonyos helyzetekben sértené a vállalkozó érdekeit. E speciális lehetetlenülési szabályok ezért kifejezetten a vállalkozói díj fizetésére vonatkozóan adnak irányutatót, a szerint differenciálva, hogy a lehetetlenülés kinek az érdekkörében merült fel:

- ha a vállalkozó érdekkörében, nem jár a vállalkozói díj,
- ha megrendelő érdekkörében, vállalkozói díj jár, levonva abból, amit vállalkozó költségként megtakarított, illetve másutt keresett, keresetett,
- mindkét fél érdekkörében, vagy érdekkörén kívül, a mű készülségi fokához igazodó, arányos díj jár.

1.16. Megrendelő elállási, felmondási joga

A megrendelő a szerződéstől a szerződés teljesítésének megkezdése előtt bármikor elállhat, ezt követően a teljesítésig a szerződést felmondhatja.

A Ptk. szerint megrendelőt *objektív*, nem a vállalkozó magatartására visszavezethető elállási jog illeti, amit a megrendelő rendszerint akkor gyakorol, ha már nem áll érdekében a vállalkozó teljesítése, pl. nincs fedezete a teljes műre, vagy nincs már szüksége a műre.

Elállásra csak a teljesítés megkezdéséig van lehetőség, hiszen az elállás a szerződést megkötésére visszamenőleges hatállyal szünteti meg, már megkezdett munka esetében ez nem lenne lehetséges. A teljesítés megkezdését követően, a teljesítésig, megrendelőt felmondási jog illeti. A teljesítést követően pedig szerződésszegés okán van helye felmondásnak.

Az elállás, illetve a felmondás jogát a törvény biztosítja a megrendelő számára, így az ezzel okozott kár „jogszerű”, így azt kártalanításként kell megtéríteni.

A törvény korlátozza a vállalkozót illető kártalanítás mértékét: a vállalkozó annál magasabb összegre, mint amihez a szerződés szerű teljesítése eredményeként jutott volna – vagyis a vállalkozói díjat meghaladó összegre – nem tarthat igényt. A vállalkozót egyebekben a kártalanítás tekintetében is terheli a kárenyhítési kötelezettség, azaz figyelemmel kell lenni arra, hogy a vállalt kötelezettség kiesése folytán felszabaduló munkaerejét tudta e máshol hasznosítani.

Amennyiben a vállalkozó már megkezdte a teljesítéshez szükséges tevékenység kifejtését, úgy a díj arányos részére jogosult.

1.17. Ingyenes vállalkozási szerződés

A vállalkozási szerződés rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell az olyan vállalkozási szerződésre, amely alapján a megrendelő ellenszolgáltatás nyújtására nem köteles.

A vállalkozási szerződés ingyenessége ellenére is, a Ptk. megrendelőt kötelezi a vállalkozó költségeinek megtérítésére.

A vállalkozási szerződés fogalmi eleme a visszterhesség. A jogbiztonságot szolgáló alapelv, hogy a diszpozitív szabályozás ellenére sem térhetnek el a felek törvényi fogalmaktól, azaz nem köthetik ki, hogy a megrendelő nem köteles vállalkozói díjat fizetni. Emiatt a jogalkotó, olyan szerződések esetében, ahol a gyakorlat megkívánta, külön rendelkezett azok ingyenes alakzatáról (pl.: ingyenes megbízás Ptk. 6:280. §).

E szerződések körében is előfordul az ingyenesen, szívességből végzett tevékenység, családon, baráti körön belül, de akkor is, ha a társaság saját tagja részére, vagy épp az egyetlen tagja részére végez vállalkozási tevékenységet.

Az ingyenes vállalkozási szerződések esetében, a felek külön megállapodhatnak viszont arról, hogy a vállalkozó költségei megtérítésére nem tart igényt.

Meg kell jegyezni, hogy *az ingyenes szerződések megszegésével okozott károk vonatkozásában, épp az ingyenes kifejtett tevékenységre tekintettel, a Ptk. a szerződésszegés általános szabályai között, különös, enyhébb szabályokat fogalmaz meg (6:147. §).*

2. A tervezési szerződés

2.1. Fogalom

Tervezési szerződés alapján a vállalkozó tervezőmunka elvégzésére és a tervdokumentáció átadására, a megrendelő annak átvételére és díj fizetésére köteles.

Az épített környezet alakításával összefüggésbe hozható tervezői munka alapvetően két nagy területet ölel át, a településtervezési és az építészeti-műszaki tervezési területet. Külön kormányrendelet határozza meg, hogy ezeken belül milyen szakterületeket, részszakterületeket különböztetünk meg. Az építészeti-műszaki tervezési területhez tartozik az *építészeti tervezés* (ezen belül például belsőépítészeti, kerti műtárgyak tervezése), a *kertépítészeti, illetve tájépítészeti, a sajátos építmények műszaki tervezése* (ezen belül például közlekedési építmények, hírközlési építmények, vízgazdálkodási építmények, bányászati építmények, gáz- és olajipari építmények, energiaellátási építmények tervezése), és a *szakági műszaki tervezés* (ezen belül például tartószerkezeti tervezés, építmények gépészeti tervezése, építményvillamosságai tervezés, geotechnikai tervezés). A leírtak alapján használja az Étv. a *társtervező* és *szakági tervező* kifejezéseket. Egy

szálloda építészeti-műszaki tervezéséhez kapcsolódóan társtervező az épület építész-tervezője, a belsőépítész-tervező, a park kertépítész tervezője, illetve a szállodához csatlakozó út, mint sajátos építmény mérnök tervezője. Szakági tervező lesz a szálloda épületének szerkezettervezője, a konyhatechnológia megtervezője, a fűtés és egyéb gépészeti tervek tervezője, a villamos-berendezések tervezője, stb.

A Ptk. által önálló altípusként rendezett tervezési szerződés fogalmi ernyője alá csak azok a tervezési tevékenységek sorolhatók, melyek alapján építészeti-műszaki tervdokumentáció születik, az olyan tervezési tevékenységek, amelyek ruhák, kiegészítők, lakás-kiegészítők, járművek, stb. tervezésére irányulnak, az általános szabályok alá tartozó vállalkozási tevékenységek.

Az Étv. 32. § (1) bekezdése határozza meg az *építészeti-műszaki tervezési tevékenység* fogalmát, mely az építmény, építményrész, építményegyüttes megépítéséhez, bővítéséhez, felújításához, átalakításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, rendeltetésének megváltoztatásához szükséges építészeti-műszaki tervdokumentáció elkészítését jelenti.

2.2. A tervdokumentációval szembeni elvárások

A szabályozás a gyakorlatban előfordult vitás esetekből kiindulva fogalmazza meg a tervdokumentációval szembeni elvárásokat.

A tervdokumentációnak műszakilag kivitelezhetőnek kell lennie, nem tartalmazhat olyan megoldást, még akkor sem, ha külföldön már bevett gyakorlat, melyet a tervezés helyének országában nem lehet kivitelezni, mert az érintett építési anyag, berendezés nem beszerezhető, vagy az nem illeszkedik a kapható egyéb építési termékekhez. Előfordul, hogy a terven rajz formájában meghatározott megoldás, a gyakorlatban nem kivitelezhető. A műszaki kivitelezhetőség követelményét írja elő lényegében az Épkiv. 9. § (7) bekezdése is, mikor kimondja, hogy a tervező felelős az általa készített kivitelezési dokumentáció technológiai megvalósíthatóságáért.

A tervdokumentációnak gazdaságos és célszerű megoldásokat kell tartalmaznia. Előfordul, hogy a tervdokumentáció kivitelezésre ugyan alkalmas, és a látszólag a szerződésnek megfelelő, azonban az általa alkalmazott megoldások, mint német szabványnak megfelelő, repedésmentes betonszerkezet tervezése mélygarázshoz, ami a szükségesnél jóval drágább megoldás, vagy raktárépületbe, ahol a természetes megvilágítás nem preferált szempont, nagyfelületű, drága hőszigetelt ablakok tervezése; drága, ún. fénycső betervezése olyan helyiségbe, amelynek a normál nyílászárókkal is biztosítható a természetes megvilágítása, stb.

A megrendelő felismerhető, a felhasználás céljából következő igényeinek kielégítésére való alkalmasság is követelmény, különösen akkor, ha megrendelők a szerződésben nem részletezték ezeket. A tervezőnek tehát fel kell ismernie az ilyen igényeket, és e szerint kell terveznie, pl. kórházba olyan lift tervezése, melybe a tolókocsi és a beteg-

hordó, sőt ápoló is befér egyszerre, mozgáskorlátozott gyermeket nevelő házaspárnak akadálymentes közlekedést biztosító ház tervezése, kórházban a műtő mellé, ha nincs orvosi szoba, legalább öltöző betervezése, stb.

2.3. A terv hibája miatt érvényesíthető jogok

A tervezési szerződés hibás teljesítése egyrésztől eredményezheti azt, hogy a tervdokumentáció alapján nem adják ki az építési engedélyt, másrésztől azt, hogy a hibás terv alapján kivitelezett építmény is hibás lesz. A tervhiba miatti érdeksérelem az elkészült létesítmény hibájában manifesztálódik.

A bírói gyakorlat és a jogalkotó úgy tekint minden megrendelőre, mint laikusra, azaz, hogy a megrendelő az átadott digitális, vagy papír alapú tervdokumentáció alapján nem tudja teljes mértékben megállapítani, hogy az megfelel, vagy sem a tervezési szerződésben foglaltaknak. Mint ahogy a puding próbája is az evés, a megrendelő is akkor látja igazán, hogy jó volt-e a terv, amikor az elkészült épületet elkezd használni. A tervhiba többnyire ugyanis az épület hibájaként jelentkezik.

A Ptk. ezért rendelkezik úgy, hogy a tervezési hiba miatt felmerülő szavatossági jogok a terv átadásától (teljesítéstől) gyakorolhatók (kijavítás, díjleszállítás, elállás), de ezek nem évülnek el öt éven belül a terv átadásától számítva, mert a tervező kellékszavatossági felelősségének időtartama meghosszabbodik, a szavatossági jogok érvényesíthetők mindaddig, míg a kivitelezővel szemben hibás teljesítés címén fel lehet lépni.

A tervezővel szemben tervhiba miatt így mindaddig lehet igényt érvényesíteni, ameddig a kivitelezővel szemben érvényesíthetők a hibás teljesítésből eredő igények. Nem számít tehát, hogy a tervező a tervezési szerződést mikor teljesítette, a tervdokumentációt mikor adta át, mikor kezdődött a kivitelezés és hány év után fejeződött be, mert a tervezővel szemben mindaddig fel lehet lépni, míg a kivitelezővel szemben megengedett az igényérvényesítés. A kivitelezővel szembeni igényérvényesítés kezdő időpontja az épület átadásának az időpontja, ekkor indul a szavatossági jogok öt éves elévülése.

2.4. Jogszavatosság

A tervezési szerződés különleges vállalkozási szerződés, mert az annak alapján elkészült „mű”, a tervdokumentáció, többnyire szerzői alkotásnak minősül, a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (Szjt.) alapján, ha annak egyéni, eredeti jellege van. Az Szjt. előírja, hogy a szerzői alkotást más csak a szerző engedélyével használhatja fel a meghatározott módokon és terjedelemben, mely engedély felhasználási szerződéssel adható. Ebből a speciális helyzetből következik aztán a jogszavatosság megjelenítése.

A tervező jogszavatossággal tartozik azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a terv felhasználását akadályozza, vagy korlátozza. Ez alatt a tervező azt

szavatolja, hogy az általa megrendelőnek átadott építészeti-műszaki tervek felhasználását 3. személy joga nem akadályozza, vagy korlátozza. E 3. személy lehet egy másik tervező, akinek szerzői jogait sérti a terv elkészítése, mert tervét engedély nélkül, szolgai módon másolták (plagizálás), dolgozták át, változtatták meg, vagy használták fel más módon.

A 3. személy lehet olyan is, aki kizárólagos felhasználási jogot szerzett szerződéssel, vagy a munkáltató, aki a szerző vagyoni jogainak jogutódja. Ezen személyek jogai kizárhatják azt, hogy a tervező az építészeti műszaki tervet másnak is (megrendelő) jogszerűen átadja felhasználásra.

Az engedély nélkül más tervét felhasználó, vagy más felhasználási jogait sértő tervező szerzői jogsértést is elkövet és vállalkozási szerződésszegést is megrendelővel szemben, ez utóbbiért jogszavatossággal tartozik.

3. A kivitelezési szerződés

3.1. Fogalom

A tervezési szerződést logikusan a kivitelezési szerződés követi, melynek oka, hogy a kivitelező szolgáltatását főként tervdokumentáció alapján végzi, a kisebb kivitelezésetől eltekintve, a tervdokumentációban foglaltak megvalósítását vállalja.

A kivitelező építési, szerelési munka elvégzésére, és a törvény kifejezetten előírása alapján, az előállított mű átadására is köteles.

Ugyanakkor csak a közjogi szabályok meghatározásaira figyelemmel lehet egyértelműen lehatárolni, hogy mely vállalkozási tevékenységek minősülnek építési, szerelési tevékenységnek és kell ezért rájuk vonatkozóan, kötött tartalmú, írásbeli kivitelezési szerződést kötni, függetlenül azok nagyságrendjétől. Kivitelezési szerződést kell kötni minden épületet, illetve műtárgyat (építmény) érintő, építési és építéssel összefüggő szerelési tevékenységre.

A kivitelezési tevékenységet érintő szigorú közjogi előírásokra tekintettel, érdemes a kivitelezési tevékenység nevesített szereplőire is kitérni, akik két érdekkörre oszlanak, a megrendelő érdekkörére és a kivitelező érdekkörére, az alábbiak szerint:

- megrendelő érdekkörébe tartozik a műszaki ellenőr,
- kivitelező érdekkörébe tartozik az alvállalkozója és a felelős műszaki vezető.

Az építési műszaki ellenőr olyan, jogszabály által előírt képzettséggel és gyakorlattal bíró szakember, aki a megrendelőt képviseli a kivitelezés helyszínén, ő ellenőrzi megrendelő számára, hogy a kivitelezés a jogszabályoknak, a szerződésnek, az építésügyi hatósági engedélynek és a terveknek megfelelően történik-e. Megbízása kötelező eseteit az Épkiv. írja elő.

A felelős műszaki vezető a kivitelező által, az Épkiv. alapján kötelezően igénybe vett szakember, aki az építési-szerelési munkát irányítja.

Kivitelezési tevékenységet csak olyanok folytathatnak, akik a szakmai kamaránál (Országos Kereskedelmi és Iparkamara) regisztrációval rendelkeznek. A regisztrációnak feltétele, hogy a kivitelező megfelelő szakemberállománnyal rendelkezzen.

3.2. Fővállalkozó, alvállalkozó fogalma

A Ptk. nem tartalmazza az alvállalkozó, fővállalkozó terminológiát, csak az Épkiv. használja ezeket a kifejezéseket és határozza meg, hogy tartalmilag mit kell érteni alattuk.

A fővállalkozó és alvállalkozó elnevezés a vállalkozók vállalkozási láncban elfoglalt helyétől függ. Eszerint *fővállalkozó* kivitelező az *építetővel* (Ptk. szerint megrendelő) *építési szerződést kötő*, építőipari kivitelezési tevékenységet végző vállalkozó kivitelező [Épkiv. 2. § 1) pont]. *Alvállalkozó* pedig az, aki egy másik vállalkozóval, és nem az építetővel köti a vállalkozási szerződést. Az alvállalkozóval szerződő vállalkozó ekkor *megrendelő vállalkozó lesz*. Végeredményben, az építetővel (megrendelő) szerződést kötő vállalkozó a fővállalkozó, aki pedig vele szerződést köt az már alvállalkozó. A fővállalkozó alvállalkozója is köthet mással vállalkozási szerződést, ekkor ő *megrendelő vállalkozó lesz*, akivel köti pedig szintén alvállalkozó. A lánc tehát a következőképp néz ki: építető (megrendelő) – fővállalkozó (megrendelő vállalkozó) – alvállalkozó (megrendelő vállalkozó) – alvállalkozó és így tovább.

3.3. Megrendelő kötelezettségei

A Ptk. az általános szabályokon túl, további két megrendelői kötelezettséget ír elő és emel ki a kivitelezéssel kapcsolatban, a munka elvégzéséhez szükséges tervdokumentáció (engedélyezési, és egyes esetekben kivitelezési), továbbá a hatósági engedélyek beszerzését. A megrendelő további kötelezettségeit a közjogi jogszabályok részletezik (Étv. 43. §, Épkiv.).

A Ptk. diszpozitív szabályozása folytán nincs akadálya annak, hogy a felek megállapodjanak abban, *az építmény megvalósításához szükséges kiviteli tervdokumentációt a kivitelező szerzi be*. Jellemzően, a nagyobb beruházásoknál – különösen a közbeszerzés hatálya alá esőknél, ahol a Kbt. egyébként is lehetővé teszi – fordul elő, hogy a nagy kivitelező cégek saját tervező apparátussal rendelkeznek, és a kivitelezéshez szükséges kiviteli dokumentáció elkészítését is vállalják, vagy konzorcium formájában, a tervező és kivitelező közösen tesznek ajánlatot, egy tervezéssel vagy egyes kivitelezési szerződést kötnek megrendelővel.

3.4. Vállalkozó kötelezettségei

A vállalkozó kötelezettségeit a Ptk.-án túl, az Étv. és a kormányrendelet is részletezi. Az átadott munkahely előírt elkerítéséről, elzárásáról, a figyelmeztető jelzések elhelyezéséről, a munkahely őrzéséről a vállalkozónak kell gondoskodnia. Ugyancsak a vállalkozó kötelessége az alvállalkozók munkájának összehangolása, a munkavédelem megszervezése, az óvórendszabályok és egészségügyi rendszabályok megtartása.

A vállalkozó köteles a megrendelő számára az ellenőrzést lehetővé tenni, az ahhoz szükséges adatokat, valamint felvilágosítást megadni. Az eltakart munkarészek esetében előzetes értesítési kötelezettség is terheli, így biztosítva megrendelő ellenőrzési jogát.

Vállalkozó köteles az átadott tervdokumentációt a szerződés megkötése előtt megvizsgálni, és ha azt tapasztalja, hogy az *hibás, vagy hiányos, a megrendelőt köteles erre figyelmeztetni*. A bírói gyakorlat a megrendelő által átadott tervdokumentációt a megrendelő utasításaként kezeli, annak hiányosságára a kivitelező köteles megrendelőt a 6:240. § (2) bekezdése alapján figyelmeztetni. Ennek elmulasztása a figyelmeztetési kötelezettség elmulasztásának minősül, az így okozott kárt a kivitelező köteles viselni. A szabályozásból tehát az következik, hogyha a kivitelező elmulasztja a tervdokumentáció megvizsgálását, vagy nem tesz eleget a figyelmeztetési kötelezettségének, ennek következményét egyedül ő viseli. Természetesen az nincs kizárva, hogy kivitelező a megrendelőnek kifizetett kárt továbbhárítsa a tervezőre.

Az Épkiv. 3. §-ban is szerepel hasonló rendelkezés: az építési szerződés megkötését követően a *vállalkozó kivitelező viseli annak jogkövetkezményét, amely a tervdokumentáció olyan hiányosságából adódik, melyet a vállalkozó kivitelezőnek a tőle elvárható szakmai gondosság mellett észlelnie kellett volna, de a szerződéskötést megelőzően nem jelzett*.

3.5. Építési napló

Minden építésügyi hatósági engedélyhez vagy tudomásulvételi eljáráshoz kötött, valamint a Kbt. hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről építési naplót kell vezetni [Épkiv. 24. § (1) bek.].

Az építési napló fogalmát az Étv. adja meg: *építési napló az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésétől annak befejezéséig vezetett, hatósági és bírósági eljárásban felhasználható, a szerződés tárgya szerinti építőipari kivitelezési tevékenység jellemzőit – kormányrendeletben meghatározott módon – tartalmazó dokumentum* (2. § 19. pont).

A felek és az arra felhatalmazott képviselőik (műszaki ellenőr, tervezői művezető, felelős műszaki vezető) kötelesek a munkavégzéssel kapcsolatos minden lényeges adatot, körülményt, utasítást a munkahelyen vezetett építési naplóban egymással közölni.

3.6. A kivitelezési tevékenység befejezése

A kivitelezési tevékenység befejezésekor követendő eljárást az Épkiv. szabályozza.

A kivitelezési tevékenység befejezésekor *műszaki átadás-átvételi eljárást* kell folytatni. A műszaki átadási-átvételi eljárás résztvevőit a fővállalkozó kivitelező kezdeményezésére a megrendelő hívja össze. A műszaki átadás-átvételi eljárás célja annak ellenőrzése, hogy az építető és a fővállalkozó kivitelező közötti építési szerződés tárgya szerinti építési tevékenység vagy a technológiai szerelés a szerződésben és jogszabályban előírtak alapján, a kivitelezési dokumentációban meghatározottak szerint maradéktalanul megvalósult-e, és a teljesítés megfelel-e a szerződésnek.

A műszaki átadás-átvételi eljárásról elektronikus jegyzőkönyvet kell készíteni, abban meg kell jelölni a megrendelő szavatossági kifogásait és igényeit.

A jegyzőkönyvben rögzíteni kell az építető döntését arról, hogy átveszi-e az építményt, azonban e jogát csak a Ptk. vonatkozó szabályaira figyelemmel gyakorolhatja.

Ha építető (megrendelő) a teljesítést elfogadja, kiállítja az ún. *teljesítési igazolást*. A teljesítési igazolás alapján, az abban elismert mértékig tudja a vállalkozó a vállalkozói díjról szóló számlát építető (megrendelő) részére kiállítani, aki annak ellenértékét – eltérő törvényi rendelkezés hiányában – *a számla kézhezvételének napját követő 30 napon belül fizeti ki a fővállalkozó kivitelezőnek*.

Csak a számla ellenértékének kifizetését követően köteles a fővállalkozó építetőnek (megrendelő) átadni az építési munkaterületet a „művel” együtt, valamint a teljesítéshez szükséges dokumentumokat, mint pl. a kezelési és karbantartási útmutatót, jótállási dokumentumokat, stb.

A gyakorlatban mind többször fordul elő, hogy megrendelők (fővállalkozók) kitalált hibákra hivatkozva tagadják meg alvállalkozóiktól az átvételt, azért, hogy késleltessék a teljesítési igazolás kiadását, ezzel az alvállalkozói díj kifizetését. Emiatt rendelkezett a törvényalkotó az ún. *Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) felállításáról az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi lánctartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi XXXIV. törvényben*.

A TSZSZ építészeti-műszaki tervezési, építési, kivitelezési szerződés teljesítéséből eredő, vitás kérdésekben ad szakvéleményt, a megrendelő, a tervező, a kivitelező vagy az alvállalkozó megbízása alapján. A szakvéleményt akkor adja, ha a teljesítésigazolás kiadása nem történt meg, ha a teljesítésigazolás kiadása vitás, vagy a teljesítésigazolás kiadásra került, de a kifizetés nem történt meg.

4. A kutatási szerződés

4.1. Fogalom és sajátosságok

A kutatási szerződés alapján a kutató kutatómunkával elérhető eredmény megvalósítására, a megrendelő annak átvételére és díj fizetésére köteles.

A kutatási szerződést az 1977-es Ptk. módosítás hívta életre, azzal, hogy e szerződés feladata a tudományos elméleti tevékenység kiaknázása a gazdasági célok megvalósítása érdekében, a műszaki fejlődés, a magasabb szintre történő felemelkedés elősegítése.

A kutatási szerződés sajátosságainál fogva lényeges eltéréseket mutat a többi vállalkozási szerződéshez képest:

- a) A szerződés nem feltétlenül eredménykötelem, díj eredmény nélkül is járhat. Bár fő szabályként a kutatási szerződés eredmény létrehozására irányul, azaz eredménykötelem, emiatt a kutató díjat csak akkor és annyiban követelhet, amikor és amennyiben munkavégzése eredményes volt, a felek megállapodhatnak abban is, hogy díj a kutatás eredménytelen befejezése esetében is jár. Ekkor a kutatás végzésére és a díjigényre a megbízás szabályait kell alkalmazni.
- b) Közreműködő igénybevételének joga korlátozott. Míg a Ptk. a közreműködő igénybevételét sem a vállalkozási szerződések közös szabályai között, sem a többi altípusnál nem korlátozza, szabadon érvényesül a kötelmi jog közreműködő igénybevételét biztosító szabálya, addig kutatásnál, fő szabályként, a közreműködő igénybevételéhez szükséges a megrendelő hozzájárulása. Ez összefügg a kutatás bizalmi jellegével, illetve azzal, hogy a megrendelő a kutató kiválasztásakor figyelemmel van annak ismereteire, korábbi eredményeire, tapasztalataira, stb., ami a kutatás eredményessége miatt nem közömbös. Nem szükséges a közreműködő igénybevételéhez a megrendelő hozzájárulása, ha az a kutatás jellegével együtt jár.
- c) A kutatás eredményeként keletkezett szellemi alkotás felhasználásának legteljesebb jogát biztosítani kell megrendelő számára. A kutatás eredményeként szellemi alkotás keletkezhet, melyet vállalkozó nem csak átadni köteles, de köteles az ahhoz fűződő vagyoni jogokat is átadni. A kutatási szerződés egyben felhasználási szerződés is. A törvény egyértelművé teszi, hogy a kutatási szerződés arra irányul, hogy a kutató kutatómunkával elérhető, jogi oltalomban részesíthető eredményt állítson elő. Az átadott szellemi alkotást (iparjogvédelmi, szerzői alkotással) a megrendelő – az érintett szellemi alkotásra irányadó külön jogszabályok szerint – akkor aknázhatja ki a legteljesebben, azaz hasznosíthatja azt, ha erre felhasználási engedéllyel rendelkezik. A kutatási szerződés ezért egyben a felhasználási szerződés szerepét is betölti, különben nem valósulhatnak meg azok a célok, amelyek miatt a megrendelő e szerződést megkötöti, és a kutatást finanszírozza. A szellemi alkotások védelmére irányuló

külön jogszabályok szerint, a szellemi alkotást létrehozó szabadon dönthet arról, hogy milyen terjedelmű felhasználási jogokat enged át. Tervezésnél is, a szerződés közvetlen célját meghaladó felhasználás engedéséről, alapvetően a tervező dönt. A Ptk., a szerződés céljának biztosítása érdekében, korlátozza e szabadságot azzal, hogy kimondja, a kutató köteles a vagyoni jogokat a megrendelőre átruházni, ha az eredmény szerzői jogi védelemben részesül vagy iparjogvédelmi oltalomban részesíthető, vagy ha ez nem lehetséges, a megengedett legszélesebb terjedelmű felhasználási jogot engedélyezni. A diszpozitív szabályozásnak köszönhetően, a felek megállapodhatnak úgyis, hogy a kutató is rendelkezik felhasználási jogokkal. A szerzői alkotásokhoz fűződő vagyoni jogok átruházhatóságát az Szjt. korlátozza olyan értelemben, hogy csak meghatározott szerzői alkotásokhoz fűződő vagyoni jogok átruházását engedi, így a szoftverhez, az adatbázishoz fűződő vagyoni jogok, a reklámozás céljára megrendelt műre vonatkozó vagyoni jogok és a megfilmesítés joga ruházható át. A többi szerzői alkotás vonatkozásában a szerzőt illető *vagyoni jog nem átruházható, annak gyakorlása engedhető át* ún. felhasználási szerződés útján. A felhasználási szerződéssel a szerző engedélyt ad az alkotás felhasználására, az ennek alapján átengedett felhasználási jog lehet olyan terjedelmű, mint a vagyoni jogot átruházó szerződés alapján gyakorolható jog. A felhasználási szerződés ugyanis adhat a felhasználónak kizárólagos jogosultságot, minden ismert felhasználási módra vonatkozó, a teljes védelmi időre szóló, területi korlátozás nélküli, harmadik személynek is átengedhető jogot. Mindezekkel olyan terjedelmű jogot biztosítva, mint amikor a jogosult átruházással megszerzi a jog feletti rendelkezést. Joghatás szempontjából a két ügylet lehet tehát azonos.

4.2. Jogszavatosság

A kutató a megrendelő részére átadott eredményért jogszavatossággal tartozik, hasonlóan a tervezési altípusnál taglaltakhoz, amely alatt azt szavatolja, hogy 3. személynek nincs olyan joga, mely a hasznosítást kizárja vagy korlátozza. A törvény, a szerződés céljának biztosítása érdekében, a jogszavatosság kizárását, vagy korlátozását itt – elmentésben a tervezési szerződéssel – nem engedi.

4.3. A szerződéssel összefüggő üzleti titok

A kutatás során nem csak külön jogszabályok védelme alatt álló szerzői jogi, vagy iparjogvédelmi alkotások születhetnek, hanem olyan egyéb kutatási eredmények is, melyek az üzleti titok ernyője alá tartoznak. Az üzleti titok fogalmát a Ptk. határozza meg, és részesíti azt magánjogi védelemben. A kutató által létrehozott, üzleti titoknak minősülő eredményhez a törvény úgy biztosítja megrendelő jogát, hogy az üzleti titok jogosultjának őt tekinti, és nem a kutatót.

Fontos annak kimondása is, hogy a kutatás alapján létrehozott szellemi alkotások nem hozhatók szabadon nyilvánosságra (a nyilvánosságra hozatal jogát, mint személyhez fűződő jogot, egyebekben a külön törvények fenntartják a jogosult számára), kizárólag a megrendelő előzetes hozzájárulásával, így biztosítva annak érdekeit. Egy óriási költséggel megfinanszírozott kutatás eredményének idő előtti nyilvánosságra kerülése annulálhatja megrendelő piaci előnyét versenytársaival szemben (pl.: gyógyszeripari kutatások, számítástechnikai fejlesztések, stb.).

Felhasznált irodalom:

- VILÁGHY Miklós (szerk.): *Magyar Polgári Jog* egyetemi tankönyv II. kötet, Budapest, Tankönyvkiadó, 1962.
- SZLADITS Károly (szerk.): *A magyar magánjog* Negyedik Kötet. Kötelmi jog Különös rész. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1942.,
- JUHÁSZ László (szerk.): Szegedi Ítéltábla Polgári Kollégiuma 1/2006. (XI. 30.) számú kollégiumi ajánlása a vállalkozói díj meghatározása építési vállalkozási szerződésben In.: *Ítéltáblák Civilisztikai Állásfoglalásai 2003–2012*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2013., 811–820. o.
- MENYHÁRD Attila: *Dologi Jog* Budapest, Osiris Kiadó, 2007.
- GÖRÖG Márta: A kutatási szerződés, mint a kutatási együttműködések tipikus kontraktusának néhány jellemző vonása In: *Jogelméleti Szemle*, 2015/2. szám, 25–32. o.
- CSEHI Zoltán: Felvetések és gondolatok a 2009. évi CXX. törvény vállalkozási szerződés szabályozása kapcsán. In.: Szerk.: Barta Judit – Wopera Zsuzsa: *Kodifikációs tanulmányok a polgári jog és a polgári eljárásjog témakörében*. Novotni Alapítvány, Miskolc, 2011, 21–36. o.
- KEMENES István: A vállalkozási szerződés. A tervezési szerződés. A kivitelezési szerződés. In.: Szerk.: Vékás Lajos – Gárdos Péter: *Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz 2. kötet*, Wolters Kluwer, Budapest, 2014., 1737–1792. o.
- PETRIK Ferenc (szerk.): *Polgári jog IV. Kommentár a gyakorlat számára*, HVG-ORAC, Budapest, 2014, 503–537. o.
- BARTA Judit: A vállalkozási szerződés. A tervezési szerződés. A kivitelezési szerződés. A kutatási szerződés. In.: Szerk: Osztovits András: *A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja*, OPTEN Informatikai Kft., Budapest, 2014., 584–640. o.
- SZILÁGYI János Ede: *Vízjog*. Miskolci Egyetem, Miskolc, 2013, 79–93., 163–214. o.
- SZILÁGYI János Ede: A magyar víziközmű-szolgáltatók integrációja jogi nézőpontból, *Pro Futuro*, 2014/1. szám 144–162. o.