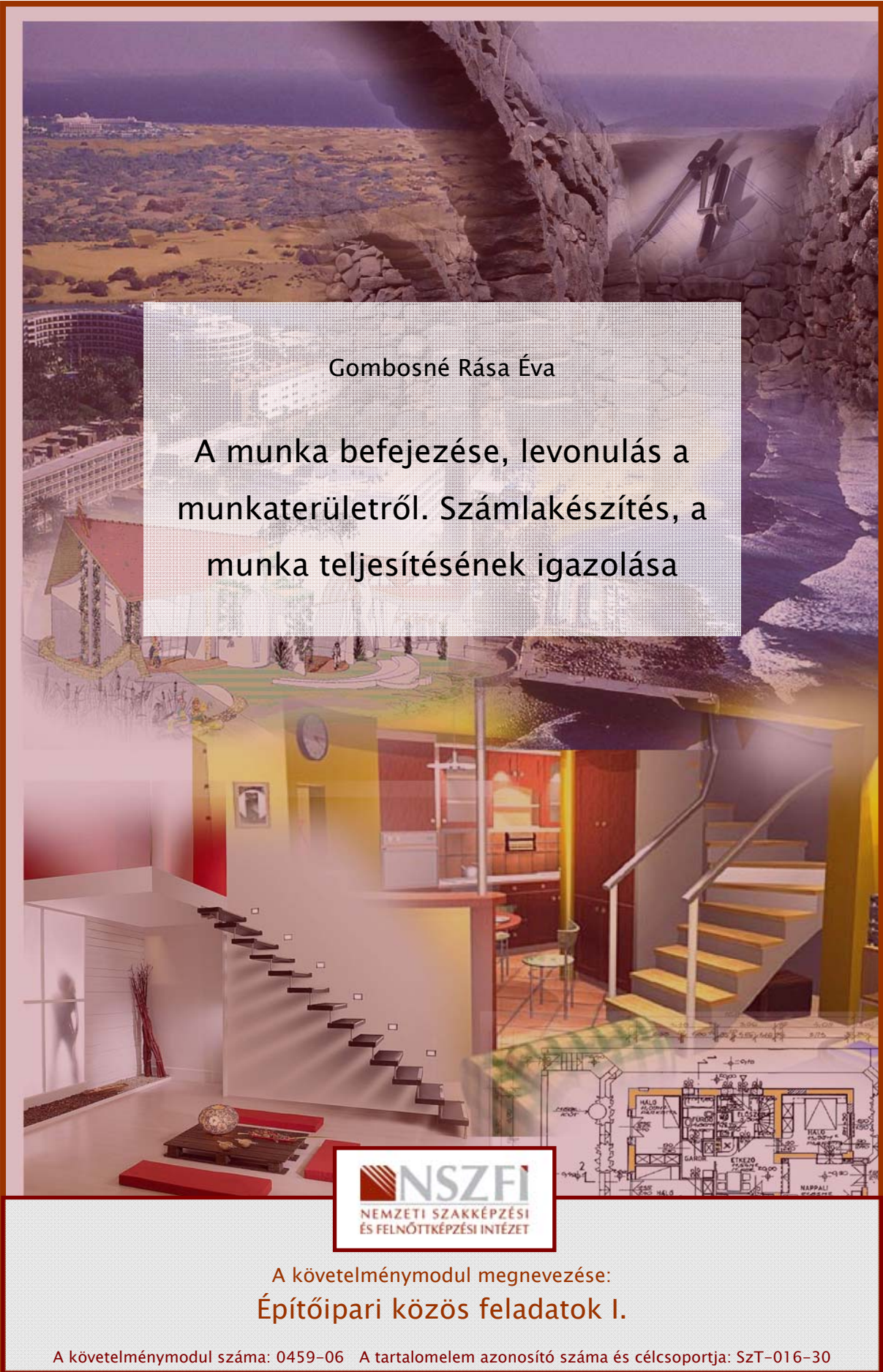




Gombosné Rása Éva

A munka befejezése, levonulás a munkaterületről. Számlakészítés, a munka teljesítésének igazolása

NSZFI
NEMZETI SZAKKÉPZÉSI
ÉS FELNŐTTKÉPZÉSI INTÉZET

A követelménymodul megnevezése:
Építőipari közös feladatok I.

A követelménymodul száma: 0459-06 A tartomelem azonosító száma és célcsoportja: SzT-016-30

AZ ÉPÍTŐIPARI MUNKA BEFEJEZÉSE, LEVONULÁS A MUNKATERÜLETRŐL. SZÁMLAKÉSZÍTÉS, A MUNKA TELJESÍTÉSÉNEK IGAZOLÁSA

ESETFELVETÉS–MUNKAHELYZET

Egy lakóház építését, mint generál kivitelező végezte. A kész munkát át kell adnia az építtetőnek, és le kell vonulnia a munkaterületről. Milyen szempontok, és szabályok betartásának figyelembe vételével bonyolítják le, a készre jelentett átadás-átvételi eljárást? Hogyan rendezik a kivitelezés költségeit az építtetővel?



1. ábra Kőműves gyakorlati vizsgamunka¹

¹ Fotó: Rása Éva: / Dabas, Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola, / TISZK / tanműhely /

SZAKMAI INFORMÁCIÓTARTALOM



2. ábra²

AZ ÁTADÁS-ÁTVÉTELI ELJÁRÁS

1. Az átadás-átvétel lebonyolításának szabályai

Az építés kivitelezés befejeztével az elkészült építményt a generál kivitelező készre jelentése után, folytatják le az építmény egészére a munka átadás-átvételi eljárását. A kivitelező az építményt birtokba adja a megrendelőnek (építtetőnek), és levonul a munkaterületről. Az átadás-átvételi eljárás során a **generálkivitelező írásban nyilatkozik, hogy az építés-szerelési munkákat befejezte**, az építést a kivitelezési szerződésben, és a **kivitelezési tervdokumentációban foglaltak szerint végezte el**. A sikeres átadás-átvételi eljárás lebonyolítása után a használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatható, amely a megrendelő (építtető) kötelezettsége.

² Fotó: Rása Éva: / Dabas, Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola, / TISZK / demonstrációs terem/

Az építtetőt a kivitelező köteles értesíteni, **kivitelezés befejezése előtt 15 nappal az átadás-átvétel időpontjáról, egyben készre jelenteni** az építés kivitelezést. Csak az építtető beleegyezésével tűzhető ki az eljárás időpontja, a szerződésben foglalt határidőtől korábban. Az építtető vagy képviselője (beruházó) köteles a munkaterületen megjelenni, a kitűzött átadás-átvételi időpontban, valamint a jogszabályban előírt szerveket az átadás-átvételre meghívni. (Vonatkozó jogszabály a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről.)

Az építés-szerelési munkát a kivitelező akkor teljesíti, ha azt a vonatkozó előírások, szabványok, kivitelezési tervdokumentáció, a hatósági engedélyek, valamint az építési szerződésben foglaltak szerint határidőre elkészíti, és az építtetőnek (megrendelőnek) műszaki átadás-átvételi eljárás során átadja, a megrendelő pedig a munkát átveszi.

Abban az esetben, ha a kivitelezésben alvállalkozó is részt vett, **az alvállalkozó munkáját a generál kivitelező veszi át**, melybe javasolt az építtetőt vagy annak képviselőjét (műszaki ellenőrt, beruházót) is bevonni. A vállalkozó nem köteles kötbért fizetni a megrendelőnek amennyiben a megrendelő késedelembe esik, vagyis nem jelenik meg az átadás-átvételi eljárásan a kitűzött időpontban, ugyanis a megrendelő magatartása kizárja a vállalkozó késedelmét.

Olyan jelentéktelen hibák és hiányok miatt, amelyek a rendeltetésszerű használatot nem akadályozzák, a megrendelő részéről nem tagadható meg az átvétel. Amennyiben megtagadja ilyen miatt az átvételt, jogosult késedelemnek, szerződésszegésnek minősül.

A műszaki átadás-átvételi helyszíni bejárason az elvégzett munkák minőségét és mennyiségét, összehasonlítják a kivitelezési műszaki tervdokumentációkkal, a rá vonatkozó hatályos jogszabályokkal, valamint az érvényben lévő szabványokkal. Az átadás-átvételi eljárás során az építtető (megrendelő), vagy annak képviselője, a munkát köteles megvizsgálni, és az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzíteni:

- az észlelt hibákat és hiányokat,
- az érvényesíteni kívánt szavatossági igényeket,
- a hibás munkarészekre vonatkozó költségvetési összegeket.

Levonulás a munkaterületről

A műszaki átadás-átvétel napján az építményt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell átadni a megrendelőnek. A műszaki átadás-átvételt követően, – az esetleges felmerült javítási munkák elvégzése után –, a kivitelező köteles az építési terület egész területéről levonulni, és tisztán átadni azt az építtetőnek.

A megmaradt építőanyagokat, amely a kivitelező tulajdonát képezi, az építőipari gépeket, szerszámokat, és építési hulladékot legkésőbb az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített időpontban – kivéve, ha a vállalkozói szerződésben más időpont szerepel –, köteles elszállítani.

Az építési hulladék elszállítására, és annak költségeire vonatkozóan a kivitelező és az építtető az építési vállalkozói szerződés megkötésekor egyeznek meg, amelyet célszerű írásba foglalni a későbbi viták elkerülése végett.



3. ábra Válaszfal falazás indító sorának készítése³

³ Fotó: Rása Éva

2. Utófelülvizsgálati eljárás

Az átadás-átvételt követő egy éven belül az építési munkát, újból át kell vizsgálni helyszíni bejárás keretén belül. Az utófelülvizsgálat időpontját a felek közös megegyezéssel egy éven túli időpontban is kitűzhetik. Az **építtető (megrendelő) készíti elő az utófelülvizsgálati eljárást**, amelyre meghívja azokat a vállalkozókat, akik a kivitelezést végezték. Az utófelülvizsgálati eljárás a Ptk. 405. §-a értelmében be lehet jelenteni a korábban jelentkezett hibákat is, és a vállalkozó nem hivatkozhat arra, hogy az építtető nem jelezte korábban a problémákat.



4. ábra Kőműves gyakorlati vizsgamunka átvétele⁴

3. Pótmunka, többletmunka

Azokat a műszakilag szükséges munkákat, a költségvetésből hiányzó, de a tervben szereplő munkákat (többletmunkát), valamint amelyek nélkül a létesítmény rendeltetésszerűen nem használható, a Ptk. előírásai szerint a vállalkozó köteles elvégezni. Bár a többletmunkák díjáról a Ptk. (1959.évi IV. tv. 403.§-a) szerint külön jogszabály rendelkezik, a valóságban azonban ilyen jogszabály nem létezik.

⁴ Fotó: Rása Éva: / Dabas, Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola, / TISZK / tanműhely

A 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységekről 2.§.-a megfogalmazásában

" e) **többlitmunka**: a szerződéskötés alapját képező (ajánlatkérési vagy kivitelezési) dokumentációban kimutathatóan szereplő, de a szerződéses árban (vállalkozói díjban) figyelembe nem vett tétel,

f) **pótmunka**: a szerződés alapját képező dokumentációban nem szereplő külön megrendelt munkatétel (munkatöbblet) "

"A két fogalom közötti különbségnek az átalánydíjas szerződés esetén van jelentősége, ugyanis: ⁵

- **A többlitmunkáért nem jár további díjazás az átalánydíjas szerződés esetén.** Ennek ellenére a vállalkozó köteles a többlitmunkát elvégezni. Tételes elszámolás esetén is csak akkor számolható el a többlitmunka, ha a vállalkozó a beárazott tételes költségvetéssel bizonyítani tudja, hogy az nem szerepel a költségvetésben.
- **A pótmunkáért plusz díjazás jár,** mivel azt az átalánydíj nem tartalmazza. Azt a pótmunkát, amelynek elvégzése nélkül, az építmény rendeltetésszerűen nem használható, a vállalkozó köteles elvégezni. Az új pótmunkákat, amelyek nem tartoznak az előbbi fogalomkörbe, a vállalkozó nem köteles elvégezni. A pótmunka műszaki szükségességét a vállalkozó az építési naplóban haladéktalanul köteles közölni az építtetővel, ill. az építtető a pótmunka igényét a vállalkozóval."

⁵ Gombosné Rása Éva : Az építőipari műszaki-átadás átvételi eljárás.



5. ábra Szakképző iskolai tanműhely⁶

A műszaki átadás-átvétel résztvevői

Az építés nagyságától függ a műszaki átadás-átvételi helyszíni bejárásen résztvevők száma. A használatbavételi eljárás nem tartozik ugyan az átadás-átvételbe, esetenként mégis a használatbavételi eljárással egyidejűleg folytatják le.

Azon az átadás-átvételi eljárásen, amely a használatbavételi engedélyezési eljárással egybekötött, általában részt vesznek:

- az építtető, vagy megbízott képviselője (beruházó),
- az építés generálkivitelezője, és alvállalkozói,
- a műszaki ellenőr (a megbízó érdekeit képviselő személy),
- a felelős műszaki vezető (az építés minőségéért felelős személy),
- a felelős tervezők, és altervezők,
- a szakhatóságok képviselői
- az elsőfokú építés hatóság műszaki ügyintézője.

6 Fotó: Rása Éva (Dabas, Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola, TISZK tanműhely)



6. ábra Válaszfaltégla vágása téglavágógéppel⁷

Az átadás-átvételi eljárás lefolytatásához szükséges dokumentumok

Az átadás-átvételi jegyzőkönyv alapját képezik az átadás-átvételi eljárás dokumentumai, ezért a dokumentumokat úgy kell összeállítani az eljárás lefolytatásához, hogy azok félreérthetetlenek, egyértelműek, és utólag módosíthatatlanok legyenek. A dokumentumok átadás-átvételéről írásos átvételi jegyzőkönyvet kell kiállítani.

Az átadás-átvételi eljáráshoz szükséges dokumentumok:

- építési szerződés,
- készre jelentési nyilatkozat,
- jelenléti ív,
- átadási tervdokumentáció,
- építési napló, mellékleteivel,
- felmérési napló, mellékleteivel,
- beszabályozási jegyzőkönyvek a beépített gépészeti berendezésekről,
- gépkönyvek, garancia jegyek a beépített gépészeti berendezéshez,
- különböző mérési jegyzőkönyvek,
- megfelelőségi igazolások a beépített anyagokról

⁷ Fotó: Rása Éva

- garancia levelek, stb.

Építési szerződés:

Az építési szerződés, speciális vállalkozási szerződés, melynek megkötésekor a Ptk. és a Kivitelezési jogszabályok szerint kell eljárni. Építési vállalkozási szerződés a 2009. október 1.-től hatályban lévő 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet értelmében, csak írásban köthető meg üzletszerű gazdasági tevékenységként folytatott építőipari tevékenység esetén, ezen kívül bizonyos esetekben (17.§) ügyvéd, vagy jogtanácsos ellenjegyzése is szükséges. Minden építési szerződésnek bizonyos tartalmi elemeket kötelezően tartalmaznia kell.

Ilyen tartalmi elemek a szerződés:

- **alanyai (építtető és kivitelező),**
- az esetleges alvállalkozók megnevezése
- tárgy (építés-szerelési munka),
- az építési terület pontos címe, helyrajzi száma,
- a kivitelezési tervdokumentáció szolgáltatásának határideje,
- építési munkaterület átadásának időpontja,
- az építési napló megnyitásának ideje,
- az építés megkezdésének ideje,
- **az építés befejezésének időpontja (határnapja),**
- a építés kivitelezés során keletkezett **építési hulladék elszállíttatására kötelezett megnevezése,**
- az építésre vonatkozó követelmények (minőség, mennyiség),
- **a vállalkozói díj összege,**
- **elszámolás módja,**
- az esteleges pótmunka díjának elszámolás módja,
- **a fizetés módja és határideje.**



7. ábra Választégla vágása kőműveskalapáccsal⁸

Az építési szerződéseknek több típusa van, az építés tárgya, valamint a megrendelő, és a vállalkozó jogviszonya szerint.

Az építési szerződés típusai:

Egyszerű építési vállalkozási szerződés:

Egyszerű építési vállalkozási szerződés esetén az építtetővel a kivitelező, ill. kivitelezők közvetlen szerződéses jogviszonyban vannak.

Az ilyen típusú szerződésnél, több vállalkozó esetén, **a vállalkozók munkáját az építtető (megrendelő) hangolja össze.** Az építtető olyan kivitelezőkkel köt külön-külön építési szerződést, akik saját maguk végeznek el egy-egy építési munkanemet, vagy a kivitelezési munkát teljes egészében.

Generál-kivitelezési szerződés:

⁸ Fotó: Rása Éva

Generál-kivitelezési szerződés megkötésére abban az esetben kerül sor, ha az építtető a kivitelezés valamennyi munkanemét egy olyan vállalkozótól (generálkivitelezőtől) rendeli meg, aki alvállalkozókat von be (alvállalkozói szerződéssel) a munka elvégzésébe. Az **alvállalkozók munkáját a generálkivitelező hangolja össze**. Közvetlen szerződéses jogviszonyban az építtetővel, csak a generálkivitelező van, így az alvállalkozók munkájáért a generálkivitelező tartozik felelősséggel a megrendelő (építtető) felé. **Generál-kivitelezés esetén, a tervdokumentációt a megrendelő biztosítja.**

Fővállalkozói szerződés:

A generálkivitelezői szerződéstől a fővállalkozói szerződés abban különbözik, hogy **fővállalkozás esetén, a tervdokumentációt a fővállalkozó biztosítja**. A munka elvégzésébe alvállalkozókat von be (alvállalkozói szerződéssel). A fővállalkozó lebonyolítja az építmény valamennyi munkafázisát, a tervezéstől a "kulcsrakész" állapotig, amelyért felelősséggel tartozik az építtetőnek (megrendelőnek). Az építtetővel, csak a fővállalkozó van közvetlen szerződéses jogviszonyban.



8. ábra Válaszfal falazás⁹

⁹ Fotó: Rása Éva

KÉSZRE JELENTÉSI NYILATKOZAT

A készre jelentési nyilatkozatát a fővállalkozó szóban, vagy írásban – hivatalos levél formájában – küldi meg az építtetőnek, ill. bejegyezve az építési naplóba teszi meg. Bár a A Az építés kivitelezés elvégzésére történő szóbeli megállapodás esetén, a Ptk. lehetővé teszi a készre jelentési nyilatkozat szóban történő megtételét. A későbbi vitás helyzetek elkerülésére, azonban ajánlott az írásbeli készre jelentési nyilatkozat megtétele.



9. ábra Szakmai vizsgamunka¹⁰

ÁTADÁS-ÁTVÉTELI JEGYZŐKÖNYV

A helyszíni bejárás során feltárt hiányosságokat, minőségi hibákat, valamint azok pótlását, kijavítását átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik. Abban az esetben, ha több épület átadás-átvételi eljárását bonyolítják, akkor épületenként kell felvenni a jegyzőkönyvet.

- Az átadás-átvételi **jegyzőkönyv három példányban készül.**
- Tartalmazza azokat a tényeket, amelyek jogvita esetén bizonyító erejűek lehetnek.
- A jegyzőkönyv egy példánya **az építési napló mellékletét képezi, egy-egy példánya pedig, a kivitelező és az építtető tulajdona lesz.**

¹⁰ Fotó: Rása Éva (Dabas, Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola, TISZK tanműhely)

Az átadás-átvételi jegyzőkönyv tartalmazza többek között:

- az eljárásban résztvevők nevét, részvételi státuszát,
- az átadás-átvételi eljárás kezdetének és befejezésének időpontját,
- a mennyiségi hiányosságokat, azok megnevezésével, valamint a felfedezett minőségi hibákat (javítható és javíthatatlan),
- a kivitelező aláírásával, valamint a kijavításért és átvételért felelős személy megnevezésével, nagyobb mennyiségű hiányosság esetén az átadás-átvételi jegyzőkönyv mellékletét képező hiánypótlási hibajegyzéket, vagy jegyzőkönyvet,
- az építtető észrevételeit és szavatossági igényeit,
- az egyéb nyilatkozatokat, amelyeket a jogszabályok előírnak,
- az építtető nyilatkozatát arról, hogy az építményt átveszi-e, valamint a hibák kijavítását kéri, vagy árendedményt kér,
- az átadás-átvétel során az építtető számára, a kivitelező részéről átadásra kerülő dokumentumok megnevezésének felsorolását,
- az átadás-átvételi eljáráson résztvevők aláírását.

Előzetes átadás jegyzőkönyvei:

Az építés folyamatában, a teljesítés előtt a megrendelőnek lehetősége van arra, hogy bizonyos munkarészeket ideiglenes jelleggel átvegyen.

Az előzetes átadás nem minősül részteljesítésnek, és az így átadott munkarészek megrongálódásáért a vállalkozó nem felel, vagyis a kárveszély átszáll az építtetőre.

Az előzetes átadást jegyzőkönyvben rögzítik, és az építési naplóhoz mellékelik, ugyan úgy, mint a vállalkozók egymás közötti munka átadás-átvételének jegyzőkönyveit.



10. ábra Dabas, TISZK épületének átadása ¹¹

Az átadás-átvételi eljárás során az építtetőnek, a kivitelező köteles átadni az elkészült építmény megvalósulási tervdokumentációját, kezelési és karbantartási útmutatóját. Az átadás-átvételi dokumentáció összeállítását a generálkivitelező végzi, közösen az alvállalkozókkal, a beszállítókkal, és a kiviteli tervdokumentációt készítő tervezővel.

Nem tagadható meg az épület átvétele hiányos, de javítható kivitelezés esetén, ez esetben értékcsökkenést, vagy kijavítást kell megállapítani.

Az építtető nem várhat kijavítást a kivitelezőtől, ha értékcsökkenést állapított meg.

Kijavítás kérése esetén:

A hiba kijavításának készre jelentését követő 5 napon belül az építtető köteles a kijavított munkát átvenni, és a javítás tényéről írásban köteles nyilatkozni. Amennyiben a kivitelező nem végzi el határidőre a javítást, az építtető, más kivitelezővel is elvégeztetheti a javítási munkákat, a hibásan teljesítő kivitelező költségére.

A berendezések átadás-átvétele:

¹¹ Fotó: Rása Éva (Dabas, Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola, TISZK)

A berendezések átadás-átvétele nyomáspróbával, próbaüzemeléssel, és végül üzempróbával történik. A kivitelezőnek a technológiai berendezések megfelelőségéről nyilatkoznia kell.



11. ábra Dabas, TISZK szakképző iskolai demonstrációs terem átadása¹²

Egyéb, az építető által biztosítandó dokumentumok

1. Energetikai tanúsítvány

2009. január 1.-től az **épületeknek** az **energetikai tanúsítását** el kell készíttetni. A 176/2008.(VI.30.) Korm. rendeletben foglaltak értelmében, az új épület energetikai tanúsítványának elkészíttetéséről **az építetőnek kell gondoskodnia**, legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárás megkezdéséig.

Meglévő épületre, lakásra 2011. december 31.-ig önkéntes alapon készíttethető, **2012. január 1.-től kötelező az energiatanúsítás**,

El kell készíttetni az energetikai tanúsítást, ha:

¹² Fotó: Rása Éva (Dabas, Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola, TISZK szakképző demonstrációs terem)

- Építésügyi hatósági engedély alapján új épület építése esetén.
- Ellenérték fejében az épület tulajdonjogát átruházzák (értékesítik).
- Az épületet egy évet meghaladó időtartamra bérbe adják.
- Az épület 100 m²-nél nagyobb hasznos alapterületű (hűtött-fűtött).
- Közhasználatú épület esetén.

2. Szervizkönyv

A szervizkönyv tartalmáért a tulajdonos felel, több tulajdonos esetén a felelősség egyetemleges. A szervizkönyv mellékletét képezi az építési napló harmadpéldánya, valamint az energia tanúsítvány.

A 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10.§ (1) bekezdésben meghatározott építményekre szervizkönyvet kell vezetni. Egyéb építmények esetén a tulajdonosa dönt, vezet-e szervizkönyvet vagy sem. A szervizkönyv igazolja, hogy az épület biztonságosan, és rendeltetésszerűen használható, valamint az épület állapotára vonatkozó megállapításokat, és a szakértői véleményeket tartalmazza. A szervizkönyv legfontosabb feladata az épület állapotának, állapotváltozásának dokumentálása.

A szervizkönyvet az épület tulajdonosa, vagy megbízottja nyitja meg az építési napló lezárásának napján, vagy legkésőbb a használatbavételi engedély megszerzésének napján. Épület-fenntartási szempontból is jelentős a szervizkönyv vezetése, mivel a mindenkori tulajdonos, az épületkezelő, a karbantartási, felújítási, munkákat végzők számára fontos információkkal szolgál.



12. ábra Dabas, TISZK épületének átadása¹³

HIBÁS TELJESÍTÉS, SZAVATOSSÁG

1. Hibás teljesítés

Csekély hiba esetén, amely a rendeltetésszerű használatot nem akadályozza, az építmény átvételét az építtető nem tagadhatja meg. Előfordul, hogy a kivitelező a szerződésben foglaltakat nem megfelelő minőségben, vagy nem a vállalt tartalommal teljesíti. Ez jogi következményekkel jár. Az építtető a kivitelező hibás vagy hiányos teljesítése esetén jogosult a készre jelentett munka átvételének megtagadására.

Az építtető hibás teljesítés esetén, élhet szavatossági igényével:

1. kérheti a hiba kijavítását, vagy
2. árleszállítást igényelhet, vagy
3. elállhat szerződéstől.

Kijavítás:

A kijavítást a hibásan teljesítő kivitelező köteles, megfelelő időn belül kijavítani. A kijavítást a lehető legkevesebb kényelmetlenség okozásával kell elvégeznie.

¹³ Fotó: Rása Éva (Dabas, Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola, TISZK)

Amennyiben a kijavítást a hibásan teljesítő kivitelező megfelelő határidőre nem vállalja, vagy nem végzi el, az építtető a kivitelező költségére más vállalkozóval kijavíttathatja, vagy saját maga kijavíthatja.

A hibás munkanem kijavításáig az építtető, az építési díj megfizetéséből, arányos részt visszatartathat.

Árleszállítás:

Amennyiben a hiba a rendeltetésszerű használatot nem akadályozza, és minőségileg kifogásolható eredmény érhető el a kijavítással, az építtető a hiba kijavítása helyett árleszállítást kaphat.

Elállás:

Csekély hiba esetén az építtető nem állhat el a szerződéstől, és az építmény átvételét nem tagadhatja meg.

2. Szavatosság

Szavatosság: A kivitelező a hibás teljesítésért felelősséggel tartozik.

Szavatossági igény: Az építtetőnek a hibás teljesítésből eredő jogai. A károsult építtető a szavatossági jogainak érvényesítésén kívül a hibás teljesítésből eredő kárának megtérítését is követelheti. A kártérítés szabályait a Ptk. 310.§-a tartalmaz.

Az ide vonatkozó jogszabályok, amelyek jelenleg hatályban vannak:

- 1959. évi IV. tv. (Ptk.); 1978. évi 2. tvr. (Ptk. módosítása)
- 12/1988. (XII. 27.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-KVM egy.rend.
- 11/1985. (VI. 22.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-BkM egy.rend.



13. ábra. Kőműves gyakorlati vizsgamunkák¹⁴

Az építetű szavatossági jog gyakorlásának határideje:

Rejtett hiba esetén, a szavatossági jogok érvényesítésének határideje a teljesítés (átadás-átvétel) időpontjától számít.

Rejtett hiba:

Ha a hiba jellegénél fogva, vagy az építmény természeténél fogva meghatározott időn belül nem volt felismerhető, észlelhető.

A három évnél kevesebb alkalmassági idő kikötése a kivitelezői szerződésben semmis.

Rejtett hiba esetén a kötelező alkalmassági idő:

1. 1 év
2. 3 év a tartós rendeltetésű szerkezet, dolog esetén,
3. 3 évtől több, amennyiben külön jogszabályban, kötelező alkalmassági idő van megállapítva, ebben az esetben, az tekintendő az igény érvényesítési határidejének.

¹⁴ Fotó: Rása Éva (Dabas, Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola, TISZK tanműhely)

Az építés kivitelezéskor felhasznált, **beépített anyagok, és az egyes épületszerkezetek kötelező alkalmassági idejét** a 11/1985. (VI.22.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-BkM együttes rendelet szabályozza.

11/1985. (VI.22.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-BkM együttes rendelet melléklete szerint például:

- *5 év a kötelező alkalmassági idő:* égetett agyag válaszfalelemek, előregyártott vb. válaszfalelemek, tetőcserepek, bitumenes vízszigetelő lemezek, nyílászáró szerkezetek, nyílászárók szerelvényei, műanyag vízszigetelő és burkoló lemezek, fóliák, cementkötésű padló lapok, kerámia padló és falburkoló lapok, stb.
- *10 év a kötelező alkalmassági idő:* többek között az alapozási szerkezetek, a teherhordó szerkezeti elemek, a födém szerkezeti elemek, fedélszerkezetek, épületgépészeti csővezetékek, stb.

Bizonyos nyomvonal jellegű építményszerkezetek **kötelező alkalmassági idejét** a 12/1988. (XII.27.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-KVM együttes rendelet szabályozza.

A mellékletében szereplők értelmében például:

- 5 év a kötelező alkalmassági idő: térburkolatok, járdák, stb.
- 10 év a kötelező alkalmassági idő: falszerkezetek, alépítmények, burkolatszegélyek, stb.

A szavatossági kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos költségek a hibásan teljesítő kivitelezőt terhelik. Az építtető (megrendelő) részéről történő szavatossági jogok érvényesítési határidejének elmulasztása, jogvesztéssel jár.



14. ábra Építés befejező munka, teraszkorlát készítése¹⁵

3. A jótállás (garancia)

A kivitelezőnek jótállási kötelezettsége azokban az esetekben van, ha azt jogszabály írja elő, vagy építési/vállalkozási szerződésben a felek ilyen kötelezettségeket kötnek ki. Olyan hibás teljesítésre vonatkozik a jótállás, amelynek oka az átadást megelőzően a kivitelező hibájából keletkezett. **A jótállás nem azonos a szavatossággal.** A jótállási időtartam után szavatossági és kártérítési igényt lehet érvényesíteni.

A kivitelező köteles írásban jótállási nyilatkozatot tenni, melyet az átadás-átvételkor az építtetőnek át kell adnia.

A jótállási nyilatkozatnak tartalmaznia kell:

- A jótállás kötelezettjének (kivitelező) megnevezését, címét.
- Az építtető jótállásból eredő jogainak érvényesítésének módját.
- A jótállás tartalmát, időtartamát, területi hatályát.

Új lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállás:

¹⁵ Fotó: Rása Éva

- Az építmény átadás-átvételi eljárás befejezésének napja a jótállási időtartam kezdete. A 181/2003. (XI. 5.) Korm. rend. értelmében az új lakásépítéssel kapcsolatos **kötelező jótállási idő 3 év.**

A lakás karbantartási és javítási szolgáltatásokra:

- a jótállási időtartam kezdete az átadás, vagy az üzembe helyezés időpontja. Abban az esetben, ha a bruttó díja meghaladja a húszezer forintot a szolgáltatásnak a 249/2004. (VIII.27.) Korm. rendelet értelmében a lakás karbantartási és javítási szolgáltatásokra is vonatkozik a **kötelező jótállás**, ennek a jótállási ideje **6 hónap.**

4. Kártérítés

A kivitelező kártérítést köteles fizetni az építtetőnek, ha az építési tevékenység során, bizonyíthatóan jogellenesen és felróható módon kárt okoz. A kivitelező általa okozott különböző károkra, – többek között az építtetőnek okozott károkra is –, a kivitelező által az építési tevékenységre kötött, teljes körű kivitelezői felelősségbiztosítás fedezetet nyújt. Amennyiben a felek az építési szerződésben úgy állapodnak meg, a biztosítási kötvényt a szerződésben meghatározott időn belül (általában a szerződés megkötését követő 5 munkanapon belül) a kivitelező köteles az építtetőnek bemutatni, vagy arról az építtető a kivitelezőtől másolatot kérhet. A biztosítási kötvény bemutatási határidőn belül történő bemutatásának elmulasztása esetén, az építtető minden jogkövetkezmény nélkül, elállhat a szerződéstől.

5. Kötbér (késedelmi, hibás teljesítési, meghiúsulási)

A késedelmes, vagy hibás teljesítésért, valamint a teljesítés elmaradásáért a kivitelező köteles kötbért fizetni az építtetőnek. A szerződő felek közös megegyezéssel határozzák meg a kötbér mértékét, és megfizetésének módját, melyet az építési (vállalkozási) szerződésben rögzítenek.

Késedelmi kötbér

A késedelmes teljesítés lehet:

1. késedelmes részteljesítés
2. késedelmes végteljesítés

A késedelmes részteljesítési kötbért az építtető (megrendelő) általában a következő számlába beszámíthatja.

Késedelmes végteljesítés esetén pedig, az építtető a végszámla kifizetésére akkor köteles, ha a kivitelező a kötbért már megfizette (számlájára átutalta) az építtetőnek.

6. Teljesítési, jóteljesítési biztosíték (bankgarancia)

A szerződő felek – a kötbérhez hasonlóan –, közös megegyezéssel határozzák meg, a teljesítési és jóteljesítési garancia mértékét, és megfizetésének módját, amelyet az építési (vállalkozási) szerződésben rögzítenek.

Teljesítési bankgarancia

A kivitelező a teljesítési biztosíték (bankgarancia) összegét általában a munkaterület átadás-átvételének napján köteles átutalni az építtető bankszámlájára. A bankgarancia átutalás teljesítésének határidőre történő elmulasztása esetén, az építtető mindenféle jogkövetkezmény nélkül elállhat a szerződéstől. A teljesítési biztosíték a kivitelezőnek a műszaki átadás-átvételt megtörténtét tanúsító jegyzőkönyv alapján visszajár, mely összeget az építtető köteles a kivitelező számlájára visszautalni a szerződésben foglalt határidőn belül.

Jóteljesítési bankgarancia

A kivitelező (vállalkozó) jóteljesítési garancia vállalása, biztosíték a kivitelezési munka szerződésszerű teljesítésére. Általában a jóteljesítési garancia teljesítése a végszámla kifizetésének a feltétele. A kivitelezőnek a jóteljesítési biztosíték visszajár, mely összeget az építtető köteles – a garancia lejártát követően –, a kivitelező számlájára visszautalni az építési szerződésben foglalt határidőn belül.



15. ábra Építés befejező munka, járda aljzatkészítés¹⁶

7. Számlázás, fizetési feltételek

Az építési folyamat zárásaként kerül sor a számlázásra. A vállalkozási díj megfizetését az építési (vállalkozási) szerződés tartalmazza, a felek közös megállapodása alapján meghatározott módon és feltételekkel. A felek megállapodása alapján a vállalkozási díj lehet átalányáras, vagy tételes elszámolású. A számla helyes kitöltése nagyon fontos, mivel az adóhatóság az ellenőrzései alkalmával többnyire azért bírságol, mert a számla nem felel meg a törvényben előírtaknak.

A számlázás történhet:

1. részszámlázással
2. végszámlázással

Az építtető csak szabályszerűen kiállított számlákat köteles kiegyenlíteni, amelyek a szerződésszerűen teljesített munkákról kerültek kiállításra. A kivitelező (vállalkozó) késedelmi kamatot számíthat fel (Ptk. 301/A§) az építtetőnek (megrendelőnek), ha a számlákat késedelmesen egyenlíti ki.

Számla kiállításának módja:

¹⁶ Fotó: Rása Éva

- forgalomban kapható számlatömbben, vagy
- számítógépes számlázó programmal

Mindkét számlázási mód szigorú számadási kötelezettséggel jár, ezért a beszerzésükről a számlát meg kell őrizni, a számlatömböket, a számlázó program megfelelőségi nyilatkozatát és programleírását pedig nyilvántartásba kell venni. A bizonylat megőrzési kötelezettségnek a jogszabályban foglalt ideig eleget kell tenni a kiadási, és a bevételi számlák esetében is.

Számla helyett **nyugtát** lehet **kibocsátani** jogszabályban foglalt esetekben (a **megrendelő magánszemély és azonnal fizet, valamint 900 ezer forint értékhatár alatt van a szolgáltatás**).

- **A számla** kiállítható **magyar nyelven**, vagy **élő idegen nyelven**.
- A devizában kiállított ÁFA-s számlán, az ÁFA összegét forintban is fel kell tüntetni. Az MNB árfolyam akkor alkalmazható, ha az APEH felé előre be lett jelentve.
- Adóellenőrzéskor az idegen nyelven kiállított számláról a kibocsátó saját költségén köteles hiteles magyar nyelvű fordításról gondoskodni.
- **A nyugta** kizárólag **magyar nyelven** állítható ki.

Számla

Eredeti példány

CK7SB 0516487

Az eladó neve, címe, bankszámlaszáma, adószáma:			A vevo neve, címe, bankszámlaszáma, adószáma:		
Közösségi adószám: HU			Közösségi adószám:		
A fizetés módja:	A teljesítés időpontja:		A számla kelte:	A fizetés határideje:	
A termék (szolgáltatás) megnevezése, besorolási száma (VTSZ, SZJ, ÉJ) és egyéb jellemzői	ÁFA kulcs	Mennyiségi egysége	Mennyisége	Egységára (ÁFA nélkül)	Értéke (ÁFA nélkül)
Számla érték ÁFA nélkül:					
Az ÁFA kulcsa.....% és összege:					
1	A számla végösszege:				

.....
aláírás

16. ábra. Számla¹⁷

¹⁷ Rása Éva

A számla adattartalma

A számla adattartalmát az ÁFA törvény határozza meg. Részletes számla esetén az ÁFA törvény 169. §-a, egyszerűsített számla esetén pedig az ÁFA törvény 176. §-a. A forgalomban beszerezhető számlatömbök, vagy a megfelelőségi nyilatkozattal rendelkező számítógépes számlázó programok adattartalma a jogszabályi követelmények szerinti, így azokat csak értelemszerűen ki kell tölteni. Az új jogszabályok szerint a számlában az Sza számot, a mennyiséget nem kötelező feltüntetni, és a számla aláírása sem kötelező. A mennyiséget és egységárat csak akkor kell feltüntetni, ha az természetes mértékegységben (pl. m³, m², fm, stb.) kifejezhető. A programmal kitöltött számlát kézzel javítani tilos! A jogszabály szerint a programmal kiállított számla kézi javítása nem megengedett. Hibásan kiállított számla esetén stornó, vagy helyesbítő számla kiállítása szükséges.

A számla kötelező adattartalma az ÁFA törvény 169. §-a szerint:

- a számla kibocsátásának kelte
- a számla sorszáma, amely a számlát egyértelműen, kétséget kizáróan azonosítja
- a szolgáltatás, termék értékesítőjének neve, címe és adószáma
- a szolgáltatás, termék beszerzőjének neve, címe és adószáma
- az értékesített szolgáltatás, illetve termék megnevezése (az SZJ szám, a VTSZ megnevezése nem kötelező, de ajánlott)
- teljesítés időpontja
- adó alapja, a szolgáltatás, illetve a termék adó nélküli egységára
- alkalmazott adó mértéke
- ha nem adómentes a számla, az áthárított adó mértéke
- adómentesség esetén, egyértelmű utalás arra, hogy a számla adómentes
- ha adófizetésre kötelezett szolgáltatás igénybevevője, illetve a termék beszerzője, egyértelmű utalás arra, hogy a másik fél adófizetésre a kötelezett
- pénzügyi képviselő alkalmazása esetén: a pénzügyi képviselő neve, címe és adószáma.

A számla kelte (kiállítás ideje): A számlát **fő szabály szerint a teljesítés időpontjában** (átadás-átvételi jegyzőkönyv), de **legkésőbb** a teljesítéstől számított **15 napon belül** kell kiállítani. Amennyiben az építető előleget fizet, vagy az építési vállalkozási díjat megfizeti, számlát kell kiállítani.

A számlával egy tekintet alá eső okirat:

1. a helyesbítő számla
2. stornó számla

A számlával egy tekintet alá eső okiratról az Áfa tv. 77-79.§-a rendelkezik, a tekintetben is, hogy mikor melyiket kell kibocsátani.

Helyesbítő számlát kell kibocsátani, **ha** a gazdasági esemény **megtörtént**, de

1. *nem megfelelően dokumentálták, vagy*

2. utólag árendedményt adtak

Stornó számlát kell kibocsátani (nullára történő helyesbítés), **ha** a gazdasági esemény **nem történt meg**

1. érvénytelenség, vagy elállás miatt,
2. az előleg visszafizetésre került.
3. ha számítógéppel kiállított számlában utólag hiba észlelhető, vagy ha az előállítás során hiba történik (pl. a nyomtatóban elakad a papír).

Ha a helyesbítésnél a fizetendő adó növekszik, és a helyesbítés adó-elszámolási időszaka eltér az eredeti ügylet adó-megállapítási időszakától, helyesbítő számlát kell kibocsátani. A szankciók elkerülése érdekében önellenőrzéssel együtt kell végezni.

Ha a helyesbítésnél, illetve a stornírozásnál a fizetendő adó csökken, a változást csak abban az időszakban lehet figyelembe venni, amikor a helyesbítő/stornó számla kibocsátásra került, vagy a visszajáró ellenértéket, előleget már megtérítették.

Számlával egy tekintet alá eső okirat minimális adattartalma:

1. az okirat kibocsátásának kelte
2. az okirat sorszáma, amely az okiratot kétséget kizáróan azonosítja
3. hivatkozás arra a számlára, amelynek adattartalmát az okirat módosítja
4. a számla adatának megnevezése, amelyet a módosítás érint, valamint a módosítás természete, illetőleg annak számszerű hatása, ha ilyen van.

Bizonylat megőrzési kötelezettség

A számviteli törvény 169. §-a rendelkezik a bizonylat megőrzés idejéről, mely szerint:

1. az éves beszámolót, és az azt alátámasztó leltárt, értékelést, főkönyvi kivonatot, a **naplófőkönyvet**, nyilvántartásokat olvasható formában legalább **10 évig**,
2. a könyvviteli elszámolást **alátámasztó bizonylatokat** pedig legalább **8 évig** kötelező megőrizni.

A szigorú számadású bizonylatok esetén a **megőrzési kötelezettség a rontott példányra is vonatkozik.**

Fontos, hogy az **elektronikus** formában kiállított bizonylatokat, úgy kell meg őrizni, hogy azokat **utólag ne lehessen módosítani.**

TANULÁSIRÁNYÍTÓ

1. Keresse meg az interneten a **191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletet** az építőipari kivitelezési tevékenységről, és tanulmányozza az átadás-átvételre vonatkozó részt, majd beszéljék meg tanuló társaival az olvasottakat!

2. Az interneten keressen rá a 11/1985. (VI.22.) ÉVM–IpM–KM–MÉM–BkM együttes rendeletre, és tanulmányozza az építés kivitelezéskor felhasznált, beépített anyagok, és az egyes épületszerkezetek kötelező alkalmassági idejét.

a) Gyűjtsenek információt a leggyakrabban előforduló épületszerkezetek, beépített anyagok kötelező alkalmassági idejéről, és készítsen jegyzetet a kijelölt helyre!

Blank lined area for notes, overlaid with a large diagonal watermark reading 'MUNKAANYAG'.

b) Tanulótársaival beszéljék meg, és értékeljék egymás kigyűjtött anyagát!

3. Keressen rá az interneten, az alábbi honlapon lévő Építőipari Közös feladatok I. Az építőipari műszaki átadás-átvételi eljárás. (NSZFI) tananyagra, és tanulmányozza! Majd beszéljék meg tanulótársaival! http://www.kepzesevolucioja.hu/dmdocuments/4ap/9_0459_tartalomelem_008_munkaanyag_100228.pdf
4. **Tanulmányozza az alábbi vállalkozói szerződést**, és beszélje meg társaival az olvasottakat!

Vállalkozási szerződés (tájékoztató jellegű iratminta)¹⁸

Vállalkozási szerződés,

amely létrejött egyrészről a név:(székhelye:
képviselő:ügyvezető igazgató), mint megrendelő (a továbbiakban:
Megrendelő),

másrészről

¹⁸ <http://www.jogiforum.hu/iratmintak#axzz0vRfPHPoW>

https://ugyintezes.magyarorszag.hu/dokumentumok/vallalkozasi_szerzodes.rtf

AZ ÉPÍTŐIPARI MUNKA BEFEJEZÉSE, LEVONULÁS A MUNKATERÜLETRŐL. SZÁMLAKÉSZÍTÉS, A MUNKA TELJESÍTÉSÉNEK IGAZOLÁSA

név:(születési hely és idő:anyja neve:
személyi igazolvány száma: lakcíme:

mint vállalkozó (a továbbiakban: Vállalkozó) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

A Vállalkozó kötelezi magát arra, hogy (cím) cserépkályhát építsen és üzemeljen be a szerződés 1. számú mellékletét képező műszaki terv alapján.

A Vállalkozó a berendezés elkészítéséhez szükséges anyagokat e szerződés 2. számú mellékletében meghatározott mennyiségben és minőségben beszerzi.

A Megrendelő köteles a Vállalkozónak Ft+áfa, azaz forint+áfa vállalkozói díjat fizetni, amely egy összegben, a munka befejezésekor esedékes. A vállalkozói díj magában foglalja a berendezés előállításához szükséges valamennyi munka-, anyag- és egyéb költséget.

A Vállalkozó a szerződésben vállalt kötelezettségének év hónap napjáig köteles eleget tenni.

A Megrendelő év hónap napjától köteles a Vállalkozó számára szabad bejárást és energiavételezési lehetőséget biztosítani a megjelölt ingatlanban.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni.

A jelen szerződés három példányban készült, melyet a szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásukkal megerősítenek.

Kelt:

.....

Megrendelő

.....

Vállalkozó

5. Tanulmányozza az alábbi építési szerződést, és beszélje meg társaival az olvasottakat!

Építési szerződés (tájékoztató jellegű iratminta)¹⁹

Építési szerződés,

amely egyrészt (cégnév, székhely) mint megrendelő – a továbbiakban: Megrendelő –, másrészt (cégnév, székhely) mint vállalkozó – a továbbiakban: Vállalkozó – között jött létre az alábbi feltételekkel:

1. A Megrendelő megrendelésére a Vállalkozó elvállalja cím alatt létesülő irodaház építési-szerelési munkáinak kivitelezését a (cégnév, székhely) által készített kiviteli tervdokumentáció alapján. A Megrendelő kötelezettséget vállal a megállapodás szerint elkészített épület átvételére és a szerződés rendelkezéseinek megfelelő díj fizetésére.
2. A Megrendelő kötelezettséget vállal az építéshez szükséges munkaterület napjáig történő átadására azzal, hogy biztosítja annak alkalmasságát az építési munkák végzésének teljes ideje alatt.
3. A Megrendelő felelősséget vállal arra, hogy a Vállalkozónak átadott munkaterületre harmadik személynek nincs olyan joga vagy igénye, amely az építési munkák kivitelezését akadályozná. A munkaterület átadása jegyzőkönyv felvételével történik.
4. A munkaterület elzárásáról, védelméről és őrzéséről a Vállalkozó gondoskodik, és az építés ideje alatt mindvégig a Vállalkozó feladata azoknak a hatósági előírásoknak a betartása, amelyek az építési-szerelési munkavégzéshez kapcsolódnak. Ha a munkavégzés közterületet is érint, a Megrendelő szerzi be a szükséges engedélyeket és viseli azoknak a díjait.
5. A felek megállapodnak abban, hogy az építési munkák végzését – a Vállalkozó akadályoztatása nélkül – a Megrendelő bármikor ellenőrizheti. A Megrendelő naponként köteles ellenőrizni a kivitelezést abból a szempontból, hogy az a kiviteli terveknek és a költségvetésnek megfelelően történik-e, s az ezzel kapcsolatos észrevételeit az építési naplóba köteles bejegyezni.
6. Az építési napló vezetése és az abba való bejegyzés a szakma szabályai szerint történik. A szerződés teljesítésével kapcsolatos közlések az építési naplóban történnek.
7. A Megrendelő kötelezettséget vállal arra, hogy a kiviteli tervdokumentációt, a műleírásokat napjáig a Vállalkozó rendelkezésére bocsátja.

¹⁹ https://ugyintezes.magyarorszag.hu/dokumentumok/epitesi_szerzodes.rtf (2010.06.05.)

8. A Megrendelő kötelezettsége, hogy az építés megvalósításához szükséges építési engedélyt, a szakhatósági engedélyeket és közműnyilatkozatokat napjáig beszeresse és a Vállalkozónak ezeket átadja.
9. Az építési munkák megkezdésének időpontja: Az épület átadásának időpontja: A felek a Vállalkozó teljesítésének határidején belül az építés egyes részeinek átadását és azok határidőit a szerződés mellékletében határozzák meg.
10. A szerződés tartalmát jelentő munkákat a tervezői műleírás és a kiviteli tervek adják. Ezekhez képest pótmunkák elvégzésére csak írásban rögzített szerződésmódosítás alapján kerülhet sor. Az eredeti szerződés írásbeli módosításával adhat a Megrendelő a terv és annak megfelelően a kivitelezés módosítására megrendelést azzal, hogy ez esetben ennek minden következményéről a szerződésmódosítás rendelkezik.
11. A Vállalkozó a munkákat úgy végzi el, hogy az osztályos előírást tartalmazó szabványok esetében az a legmagasabb előírt követelményeknek felel meg, a minőségi osztályt nem tartalmazó szabványoknál pedig a szabványelőírás követelményeit kielégíti. A felhasznált, beépített anyagok csak első osztályú minőségűek lehetnek.
12. A tervdokumentációban szereplő anyagokat a Vállalkozó szerzi be. Ha azok időben történt megrendelés ellenére nem szerezhetők be – a Megrendelő előzetes értesítése mellett – helyettük a Vállalkozó más anyagokat is vásárolhat, ha azok használati értéke azonos, az árak pedig nem magasabb az eredetinél.
13. A kivitelezés teljes ideje alatt a tervezői művezetésről a Megrendelő gondoskodik. A kivitelezési munkák felelős építésvezetői feladatait (név, cím, telefonszám) végzi, míg a Megrendelő műszaki ellenőre (név, cím, telefonszám).
14. A szerződésben meghatározott munkák ellenértékét a felek millió Ft + áfa összegben határozzák meg. A végszámla szerinti vállalkozói díjat a Megrendelő banki átutalással napon belül teljesíti a Vállalkozó sz. bankszámlájára. A Vállalkozó a 9. pontban meghatározottak szerint jogosult részszámla kiállítására, amelynek ellenértékét napon belül fizeti meg a Megrendelő.
15. A szerződés teljesítéséhez szükséges közigazgatási és egyéb hatósági illetékeket és hozzájárulásokat a Megrendelő viseli. Az építés alatt és azzal összefüggésben keletkezett közüzemi díjakat (víz, csatorna, elektromos áram) – mérésük és azok számlái alapján – a szerződő felek külön számolják el azzal, hogy ezek a költségek a Vállalkozót terhelik.
16. A Vállalkozó az elkészült épületet a megjelölt teljesítési határidőben, de előzetes értesítés után átadás-átvételi eljárás keretében adja át a Megrendelőnek. Az erről készült jegyzőkönyvben kell rögzíteni a teljesítést, annak esetleges hiányait és hibáit, valamint a szavatossági igényeket. A Vállalkozó által teljesített feltételek alapján a Megrendelő feladata a használatbavételi engedély beszerzése.

17. A Vállalkozó jogosult a szerződésben kikötött teljesítési határidő előtt is teljesíteni, azonban erről nappal korábban értesítenie kell a Megrendelőt. A Megrendelő kisebb jelentőségű és a rendeltetésszerű használatot nem akadályozó hiba esetén az átvételt nem tagadhatja meg.

18. A 9. pontban meghatározott teljesítési határidő megszegése esetén a Vállalkozó Ft/nap késedelmi kötbért köteles fizetni.

19. A Vállalkozót az általa elvégzett munkák után a teljesítés idején hatályos jogszabályokban előírt szavatossági felelősség terheli, beleértve a kötelező alkalmassági időket is.

20. A Megrendelő a szerződés aláírásakor Ft összegű díjelőleg átutalását igazolta a Vállalkozónak azzal, hogy az a végszámlában kerül elszámolásra.

21. A Megrendelőt fizetési késedelme esetén évi% késedelmi kamatfizetési kötelezettség terheli, a késedelmes napokra.

22. A Megrendelőt egyéb teljesítési késedelme esetén Ft/nap késedelmi kötbér fizetésének kötelezettsége terheli.

23. A Vállalkozó napot meghaladó késedelme esetén – a részteljesítéseket is ideértve – a Megrendelő a szerződéstől elállhat, és kártérítést követelhet.

24. A Vállalkozó jogosult alvállalkozók igénybevételére, ezekért úgy felel, mintha a munkákat maga végezte volna.

25. A szerződés és annak mellékletei (kiviteli tervek, műszaki leírás, költségvetés, megvalósulási és pénzügyi ütemterv, hatósági engedélyek stb.) együttesen tartalmazzák a felek megállapodását.

26. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Kelt:

.....

Megrendelő

.....

Vállalkozó

ÖNELLENŐRZŐ FELADATOK

1. Feladat

Ha egy lakóház kiviteli munkáit végzi, az építőipari kivitelezés kezdetétől a befejezéséig, van-e lehetősége a befejezés előtt számlát benyújtania az építtetőnek? Hogyan történhet a számlázás?

2. feladat

A kivitelezés során pótmunkák, és többletmunkát is kellett végeznie. Az építőipari kivitelezés befejeztével ki kell állítania az elvégzett munkáról a számlát. Hogyan érvényesíti a számlázásnál ezeket a munkákat? Mi a különbség a többletmunka és a pótmunka között?

3. Feladat

Az építési kivitelezés befejeztével le kell bonyolítani a használatbavételi engedéllyel egybekötött műszaki átadás-átvételt. Kiket kell meghívnia, hogy jogszerű legyen az eljárás? Nevezze meg azokat, akik a használatbavételi engedéllyel egybekötött műszaki átadás-átvételi eljárásban részt vesznek!

4. Feladat

Az építési kivitelezés megkezdése előtt építési szerződést köt. Melyek azok a legfontosabb tartalmi elemek, amelyeket feltétlenül belevesz a szerződésbe?

5. Feladat

Az átadás-átvételi eljárás során kiderül, hogy hiányos, de javítható kivitelezési hibák vannak. Ez esetben, hogyan kell eljárnia az építtetőnek?

6. Feladat

Az elvégzett munkákról számlát, vagy nyugtát milyen nyelven állíthat ki? Mi a teendő, ha idegen nyelven készített számlát?

7. Feladat

Az elvégzett építés kivitelezési munkákról az építető csak nyugtát kér Öntől. Megteheti-e, hogy nyugtát adjon, és ne számlát, ha igen, milyen esetekben?

MEGOLDÁSOK

1. Feladat

A számlázás történhet:

- részszámlázással
- végszámlázással

2. Feladat

- **A többletmunkáért nem jár további díjazás az átalánydíjas szerződés esetén.** Ennek ellenére a vállalkozó köteles a többletmunkát elvégezni. Tételes elszámolás esetén is csak akkor számolható el a többletmunka, ha a vállalkozó a beárazott tételes költségvetéssel bizonyítani tudja, hogy az nem szerepel a költségvetésben.
- **A pótmunkáért pluszdíjazás jár,** mivel azt az átalánydíj nem tartalmazza. A kivitelező csak azt a pótmunkát köteles elvégezni (pluszdíjazásért), amelynek elvégzése nélkül, az építmény rendeltetésszerűen nem használható.

3. Feladat

Azon az eljáráson, amely a használatbavételi engedélyezési eljárással egybekötött, általában részt vesznek:

- az építés generálkivitelezője, és alvállalkozói,
- az építtető, vagy megbízott képviselője (beruházó),
- a felelős műszaki vezető (az építés minőségéért felelős személy),
- a műszaki ellenőr (a megbízó érdekeit képviselő személy),
- a felelős tervezők, és altervezők,
- az elsőfokú építés hatóság műszaki ügyintézője,
- a szakhatóságok képviselői.

4. Feladat

Az építési szerződés legfontosabb tartalmi elemei többek között:

- a szerződés alanyai (építtető és kivitelező),
- az esetleges alvállalkozók megnevezése
- tárgya (építés-szerelési munka),
- az építési terület pontos címe, helyrajzi száma,
- építési munkaterület átadásának időpontja,
- az építési napló megnyitásának ideje,
- az építés megkezdésének ideje,

AZ ÉPÍTŐIPARI MUNKA BEFEJEZÉSE, LEVONULÁS A MUNKATERÜLETRŐL. SZÁMLAKÉSZÍTÉS, A MUNKA TELJESÍTÉSÉNEK IGAZOLÁSA

- az építés befejezésének időpontja (határnapja),
- a vállalkozói díj összege,
- a fizetés módja és határideje

5. Feladat

Hiányos, de javítható kivitelezés esetén az építtető:

- nem tagadhatja meg az épület átvételét,
- ez esetben értékcsökkenést, vagy
- kijavítást kérhet.
- Amennyiben az építtető értékcsökkenést állapított meg, nem várhat kijavítást a kivitelezőtől.

6. Feladat

- **A számla kiállítható magyar nyelven, vagy élő idegen nyelven.**
- A devizában kiállított ÁFÁ-s számlán, az ÁFA összegét forintban is fel kell tüntetni. Az MNB árfolyam akkor alkalmazható, ha az APEH felé előre be lett jelentve.
- Adóellenőrzéskor az idegen nyelven kiállított számláról a kibocsátó saját költségén köteles hiteles magyar nyelvű fordításról gondoskodni.
- **A nyugta kizárólag magyar nyelven állítható ki.**

7. Feladat

Jogszabályban foglalt esetekben számla helyett nyugtát lehet kibocsátani, melyek az alábbiak:

- Ha a megrendelő magánszemély és azonnal fizet, vagy
- 900 ezer forint értékhatár alatt van a szolgáltatás

IRODALOMJEGYZÉK

FELHASZNÁLT IRODALOM

Országos Településrendezési és Építési Követelmények (Kiadó: ÉTK)

Magasépítők kézikönyve (Kiadó: ÉTK)

Építési 1x1 Építés előkészítés, telek, kerítés (Kiadó: ÉTK)

Építési műszaki ellenőrök kézikönyve (Kiadó: TERC Kft. Budapest)

Építéstervezési művezetés (Kiadó: Műszaki könyvkiadó)

Lakás-, és lakóház fenntartási Zsebkönyv (Kiadó: Műszaki könyvkiadó)

www.magyarorszag.hu

Iratminta-adatbázis (<http://www.jogiforum.hu/iradmintak#axzz0vMgKN8re>)

Gombosné Rása Éva: Az építőipari műszaki átadás-átvételi eljárás. (NSZFI, A követelménymodul megnevezése: Építőipari közös feladatok I., A követelménymodul száma: 0459-06 A tartalomelem azonosító száma és célcsoportja: SzT-008-30, http://www.kepzesevolucioja.hu/dmdocuments/4ap/9_0459_tartalomelem_008_munkaanyag_100228.pdf (2010.06.05.)

A(z) 0459–06 modul 016–os szakmai tankönyvi tartalomeleme
felhasználható az alábbi szakképesítésekhez:

A szakképesítés OKJ azonosító száma:	A szakképesítés megnevezése
54 215 01 0000 00 00	Műemlékfenntartó technikus
33 582 01 1000 00 00	Ács, állványozó
33 582 01 0100 21 01	Állványozó
33 582 02 0000 00 00	Belsőépítési szerkezet- és burkolatszerelő
33 582 02 0100 31 01	Árnyékolástechnikai szerelő
33 582 02 0100 21 01	Szárazépítő
33 582 03 1000 00 00	Burkoló
33 582 03 0100 31 01	Hidegburkoló
33 582 03 0100 31 02	Melegburkoló
33 582 03 0100 31 03	Parkettás
31 582 02 0000 00 00	Csővezetéképítő
31 582 03 0000 00 00	Építményszerkezet-szerelő
31 582 04 0000 00 00	Építményszigetelő
31 582 04 0100 31 01	Hő- és hangszigetelő
31 582 04 0100 31 02	Vízszigetelő
31 582 05 0000 00 00	Építményszaluzat-szerelő
31 582 05 0100 21 01	Zsaluzóács
31 582 06 0010 31 01	Könnyűgépkezelő
31 582 06 0010 31 02	Nehézgépkezelő
31 582 06 0100 31 01	Emelőgépkezelő
31 582 06 0100 31 02	Energiaátalakító-berendezés kezelője
31 582 06 0100 31 03	Építési anyag-előkészítő gép kezelője
31 582 06 0100 31 04	Földmunkagép-kezelő
31 582 06 0100 31 06	Útépítőgép-kezelő
31 582 07 1000 00 00	Épület- és építménybádogos
33 582 04 1000 00 00	Festő, mázoló és tapétázó
33 582 04 0100 21 01	Mázoló, lakkozó
33 582 04 0100 31 01	Szobafestő
33 582 04 0100 31 02	Tapétázó
31 582 13 0000 00 00	Kályhás
31 582 13 0100 31 01	Cserépkályha-készítő
31 582 13 0100 31 02	Kandallóépítő
31 582 14 0000 00 00	Kőfaragó, műköves és épületszobrász
31 582 14 0100 31 01	Kőfaragó, épületszobrász
31 582 14 0100 31 02	Műkőkészítő
31 582 14 0100 31 03	Sírkőkészítő
31 582 15 1000 00 00	Kőműves
31 582 15 0100 21 01	Beton- és vasbetonkészítő
31 582 15 0100 21 03	Épületfalazó kőműves
54 582 03 0000 00 00	Magasépítő technikus
54 582 04 0000 00 00	Mélyépítő technikus
31 582 17 0000 00 00	Tetőfedő
31 582 17 0100 31 01	Nádtetőkészítő
31 582 19 0000 00 00	Üveges és képkeretező
54 582 05 0000 00 00	Vízépítő technikus

A szakmai tankönyvi tartalomelem feldolgozásához ajánlott óraszám:

18 óra

MUNKANYAG

A kiadvány az Új Magyarország Fejlesztési Terv
TÁMOP 2.2.1 08/1–2008–0002 „A képzés minőségének és tartalmának
fejlesztése” keretében készült.

A projekt az Európai Unió támogatásával, az Európai Szociális Alap
társfinanszírozásával valósul meg.

Kiadja a Nemzeti Szakképzési és Felnőttképzési Intézet
1085 Budapest, Baross u. 52.
Telefon: (1) 210–1065, Fax: (1) 210–1063

Felelős kiadó:
Nagy László főigazgató