



# CERHA HEMPEL

## CONSTRUCTION PAPERS



### **Kivitelezési szerződések tartalma az állami építési beruházások rendjéről szóló törvény szerint**

Ahogy korábbi cikkünkben már közöltük november 8-án hatályba lépett az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény (továbbiakban: Törvény). A vitarendezési eljáráson kívül a kivitelezési szerződések tartalmáról is rendelkezett a jogalkotó. Jelen cikkünkben a Törvény többletkövetelményeit mutatjuk be az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelethez (továbbiakban: Épkiv.) képest.

#### **Mintaszerződések**

[1] Fontos rendelkezés, hogy a Törvény értelmében a beruházások kivitelezésére irányuló kivitelezési szerződéseket a minisztérium honlapján közzétett szerződésminták alkalmazásával kell megkötni. Cikkünk írásakor azonban a szerződésminták még nem elérhetőek. Így az sem világos még, hogy milyen szinten érintik a szerződési szabadságot és a szerződés tartalmának szabad meghatározását. Azokat csak irányvonalként kell-e alkalmazni, amelyek a szerződés keretét dolgozzák ki, vagy konkrét rögzített klauzulákkal lehet mostantól állami építési beruházás kivitelezésére vonatkozó szerződést kötni.

#### **Kivitelezési szerződések tartalma**

[2] A kivitelezési szerződéseknek – az Épkiv-ben foglaltakon felül – a következő táblázatban bemutatott tartami elemeit határozza meg a Törvény. A táblázatban vastag betűvel kiemelt rendelkezések tekintetében megjegyezzük, hogy a jogalkotó már jogszabályi szinten igyekszik megelőzni az elszámolás



körül kialakult vitákat. Ilyen klauzulák beépítése a szerződésekbe megkönnyítheti az esetleges vitarendezést.

Kivitelezési szerződések tartalma az új Törvény szerint az Épkiv-ben foglaltakon felül	
a beruházás mérföldköveinek meghatározását	a teljesítés igazolására, a műszaki átadás-átvétellel kapcsolatos szabályokat
<b>a műszaki tartalom meghatározásának és megváltoztatásának, különösen a pótmunka, többletmunka elrendelésének szabályait és módját</b>	<b>a hibás teljesítésre, szavatosságra és jóállásra vonatkozó szabályokat</b>
a nyertes ajánlat alapján az alkalmazott építőipari rezsiradíjat	a szerződéses szankciókat, és kötbért
a kivitelezés közben felmerült, műszakilag egyenértékű kiváltás elfogadásának rendjét	a felelősségbiztosításra vonatkozó rendelkezéseket
<b>a vállalkozói díj módosításának és a többletköltségigény kezelésének feltételeit, beleértve az építőanyagár-változások kezelését, a pótmunka díjazását, valamint azokat az eseteket, amikor a kivitelező többletdíjazásra nem jogosult</b>	<b>a vis maiorra és előre nem láthatóságra vonatkozó rendelkezéseket</b>
az igényelhető előleg mértékét, az igénylés feltételeit és annak teljesítésének szabályait	a szellemi alkotásokra, a tervfelhasználásra, a projektkommunikációra és a titoktartásra vonatkozó rendelkezéseket
a felek közötti feladat-, felelősség- és kockázatmegosztás szabályozását	az alvállalkozók igénybevételére vonatkozó szabályokat és annak szerződésbeli rögzítését, hogy a kivitelező a teljesítés során köteles az igénybe vett alvállalkozókról és azok díjáról az építetöt haladéktalanul tájékoztatni, oly módon, hogy az a fővállalkozói díjjal összevethető legyen
a kivitelezés végzésére vonatkozó általános szabályokat	<b>az igénykezelési szabályozást és szerződéses vitarendezési eljárásokat</b>
a beruházás egyéb résztvevőivel való együttműködés részletes szabályait	a szerződés megszűnésének eseteit



## Költségnövekmény klauzula

- [3] Az építőipar a gazdasági élet változásaira kifejezetten reaktív ágazatnak tekinthető. Pont emiatt az építőanyagárak tekintetében magas a fluktuáció. Miközben a munkadíj is drasztikusan emelkedhet. Ettől függetlenül a kivitelezések során az átalánydíjas elszámolás gyakoribb. Ekkor a megrendelő a költségcsökkenés a kivitelező pedig a költségnövekmény kockázatát vállalja, ez a rendszer rendes piaci körülmények között kiegyensúlyozottan működik. Előfordul azonban, hogy a piac folyamatai atipikus irányt vesznek. Meglátásunk szerint ezért megelőző eszközként indokolt költségnövekmény klauzulát beépíteni a szerződésekbe, melyben előre rendezik a felek a túlzott költségnövekmény, valamint a hiperinfláció okozta többletköltségeket. A felek megállapodásától függően ezek a klauzulák utólagos egyeztetés, vagy automatizáltan előre lefektetett módszertan szerint biztosítják a kivitelező váratlan költségeit. Ilyen klauzula található például a sárga FIDIC könyvben.
- [4] A költségnövekmény körül kialakuló rendszeres jogvitákat láthatóan a jogalkotó is érzékelte. A Törvény 47. §-a ezentúl előírja, hogy állami építési beruházások esetén a kivitelezési szerződésben rögzíteni kell az előre nem látható mértékű építőanyagár-változással és a munkadíjjal összefüggésben jelentkező költségváltozás kockázatkezelésének objektív piaci mutatók alapján történő, képletszerűen kiszámítható módját. Viszont az építőanyagár-változások hatását az alapanyag igazolt beszerzési idejének figyelembevételével a kivitelezési szerződés megkötésének időpontja és az adott építőanyag kivitelezési szerződés mellékletét képező ütemtervben rögzített megrendelésének időpontja között lehet érvényesíteni.

\*\*\*

Szerzők: dr. Fenyőházi András és dr. Fillár Csongor István

Ha további szakmai anyagok is érdeklék az építési jog világából, látogassa meg honlapunkat, kattintson: [Construction Papers](#)

Copyright © 2023 CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda – all rights reserved.

### **Levelezési címünk:**

CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda  
1011 Budapest  
Fő utca 14-18.  
Magyarország

### **E-mail:**

[andras.fenyohazi@cerhahempel.hu](mailto:andras.fenyohazi@cerhahempel.hu)  
[csongor.fillar@cerhahempel.hu](mailto:csongor.fillar@cerhahempel.hu)