

Quality knows *no borders*
CERHA HEMPEL

**ADVENTI
KÜLÖNKIADÁS
III.
2023**





CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



Mikor érvényesíthet a vállalkozó többlet-, és állásidő költséget?

Az átalánydíj által nem fedezett, előre nem látható költségek érvényesítése sokszor fejtörést okoz a vállalkozók számára. Négyrészes cikksorozatunk harmadik részében az átalánydíj által nem fedezett, vállalkozó oldalán felmerülő költségek mibenlétét és érvényesítési lehetőségeit tárgyaljuk. E körben bemutatjuk, hogy milyen átalánydíjon felüli díjak és költségtérítések merülhetnek fel a vállalkozó oldalán. Megvizsgáljuk, hogy a kivitelezés – vállalkozó felelősségén kívüli – elhúzóadásából adódóan felmerülő többletmunka előre nem látható költsége milyen feltételek esetén nyerhet megtérülést.

Mit fedez és mit nem fedez az átalánydíj?

- [1] **Főszabály: az átalánydíj minden díjat és (többlet)költséget fedez:** Főszabályként a vállalkozót terheli minden felelősség és kockázat azért, hogy a vállalását határidőben, az általa kalkulált költségkeretből teljesíteni tudja. Ezért az alább ismertetett kivételektől eltekintve a vállalkozó a szerződéses műszaki tartalom kivitelezéséért többletdíjat, költségtérítést nem igényelhet. **Ökölszabályként rögzíthető: az átalánydíj nem csak az előre kalkulált, hanem főszabály szerint az előre nem látható költségemelkedés fedezetéül is szolgál.**
- [2] **Átalánydíjon felüli díjra és költségtérítésre jogosító fő esetek:** a pótmunka díja (és költsége) [Ptk. 6:245. § (1) bekezdés], a többletmunka előre nem látható költsége [Ptk. 6:245. § (1) bekezdés], a kivitelezés akadályoztatásából eredő kár, többletköltség [Ptk. 6:150. § (1) bekezdés].

Milyen átalánydíjon felüli díjak, költségtérítések merülhetnek fel?

- [3] **Pótmunka és többletmunka elhatárolása:** A pótmunka a műszaki tartalom (tipikusan tervmódosítás) megváltoztatásából eredő munkákat jelenti, amelyekkel a vállalkozónak a szerződés megkötésekor nem kellett számolnia, így azokkal a vállalási ár meghatározásakor sem kalkulálhatott, ezért azokért többletdíjazásra jogosult. Ezzel szemben a többletmunka azokat a munkákat jelöli, amelyek már az eredeti műszaki tartalom kivitelezéséhez is szükségesek voltak (nem módosításból erednek), de valamilyen okból (például utólagos fejlemények okán) az eredetileg kalkuláltnál jóval magasabb költségterhet jelentenek a vállalkozó számára. Mivel a megfelelő költségvetés készítése, illetve a költségemelkedés kockázata a vállalkozó kockázatát képezi, ezért többletmunka után főszabály szerint sem díjra, sem költségtérítésre nem jogosult a vállalkozó. A vállalkozó kizárólag az olyan, többletmunkával kapcsolatos költségeinek megtérítésére jogosult, amelyek a szerződés megkötésének időpontjában nem voltak előreláthatóak.

| Összefoglaló táblázat (*átalánydíjas szerződések) | Többletmunka | Pótmunka |
|---|---|-----------------|
| Műszaki tartalom | Nem módosul. | Módosul. |
| Munkadíj | Nem követelhető. | Követelhető. |
| Költségtérítés | Kizárólag a rendkívüli, szerződéskötéskor előre nem látható többletköltségek követelhetőek. | Követelhető. |

- [4] **Többletmunka előre nem látható költsége:** a többletmunkáknak, tehát azoknak a munkáknak a költségét, amelyek a műszaki tartalom részét képezik vagy annak kivitelezéséhez, a rendeltetésszerű használat biztosításához szükségszerűen kapcsolódnak, a vállalkozó köteles viselni akkor is, ha azt az átalánydíj meghatározásakor elmulasztotta beárazni. Azonban a szerződéses kötelezettségvállalásra és költségviselésre irányadó fentiekben ismertetett jogelvi korlátokkal összhangban, a méltányos kockázatalosztás érdekében e szabály alól speciális kivételt biztosított a jogalkotó. A vállalkozó kockázatviselésének határát a szerződéskötéskor előrelátható költségekig húzta meg. A bírósági gyakorlat és jogirodalmi példák alapján az érvényesíthető többletmunka költségek főbb kategóriái a következők:
- *A műszaki szükségességből felmerülő többletmunkák költségvonzata kockázatmegosztási kérdés: az előre nem látható – nem is tervezhető és így költségvetésben sem árazott – munkatételek költségvonzatát a kikötött vállalkozói díjon felül az átalánydíj jellegére, az eredménykötelem természetére figyelemmel főszabályként a kivitelező terhére indokolt értékelni. A tervben nem szereplő, műszaki szükségességből felmerülő munka költsége az átalánydíjon felül kivételesen akkor érvényesíthető, ha a munka felmerülésének kockázatával a kivitelező az eset körülményeire, a munka természetére, nagyságrendjére és költségvonzatára figyelemmel a díj meghatározásakor előzetesen kellő gondosság mellett sem számolhatott (például a kivitelezés helyszíne alatti fel nem ismerhető akadályok).*

- *Talajkockázatok:* A bírósági gyakorlatból az olvasható ki, hogy az előre nem látható (észszerűen feltételezhetőől eltérő) talajadottságok többletköltség elszámolására jogosíthatják fel a vállalkozót. Egy, a jogirodalomban is széles körben hivatkozott esetben például sikerrel érvényesített a vállalkozó többletígényeit arra való hivatkozással, hogy megrendelő téves talajmechanikai szakvéleményt bocsátott a vállalkozó rendelkezésére, amely szerint az uszoda építéséhez 200 köbméter földet kellett (volna) kitermelnie a vállalkozónak a talajréteg nem megfelelő szilárdsága miatt. A munkavégzés megkezdése után azonban kiderült, hogy a biztonságos építkezés érdekében valójában 3000 köbméter földet kell kitermelni.¹ Egy másik esetben azt állapította meg a bíróság, hogy a vállalkozónak nem kellett számolnia azzal, hogy a földben robbanószer, lőszer van. Ezeket a munkaterület feltárásakor észlelt körülményeket olyan rendkívüli helyzetnek minősítette, ami alapot ad a vállalkozó számára többletköltségei elszámolására.² A jogirodalom a talajjal kapcsolatos rejtett kockázatokat szintén olyannak tekintik, amelyek adott esetben feljogosíthatják a vállalkozót többletköltség igények előterjesztésére.³

[5] **Többletmunka költségének érvényesítési feltételei:** Az irányadó esetekből, magyar és nemzetközi példákban a következő feltételek szűrhetőek le:

- *Ellenőrzési körön kívüli felmerülés:* Abban az esetben, ha a vállalkozó befolyásolta vagy elvárható gondos eljárás esetén befolyással lehetett volna azokra a körülményekre, amelyek később teljesítését elnehezítették, akkor azokra hivatkozással többletköltség igényt nem terjeszthet elő.
- *Előreláthatóság hiánya:* A vállalkozó nem hivatkozhat olyan körülményekre, amelyekkel kellő gondossággal eljárva számolhatott volna, és nem tarthat számot azon költségei megtérítésére sem, amely költségek felmerülésének lehetőségével az észszerűen, kellően elővigyázatosan eljáró vállalkozók általában számolnak.
- *Költségelkerülési és enyhítési lehetőségek kihasználása:* A vállalkozóval szemben akkor is elvárás, hogy a szerződést tartalma szerint (az ott rögzített határidőben, minőségben és egyéb feltételek szerint) teljesítse, ha ezért teljesítését előre nem látható körülmények okán át kell szerveznie, többleterőforrásokat kell bevonnia. Ebből fakadóan az elvárható reorganizációval és kapacitás bővítéssel járó többletköltségek is vállalkozót terhelik. Az előre nem látható költségek aránytalan, így a kivitelezés nagyságrendjét érintő viselése azonban nem várható el a vállalkozótól.
- *Üzleti kockázaton túlmutató, jelentős (költség)változás:* Az általános, adott üzlet, illetőleg iparágban ismert és vállalkozók által tipikusan figyelembe vett kockázatok és azokból eredő költségeket a vállalkozó nem háríthatja át, azokkal meghatározott mértékben számolnia kell. A vállalkozó igényt a tipikus üzleti kockázatokon túlmutató, a kivitelezési munka nagyságrendjét, egészét érintő akadályok költségvonzata tekintetében terjeszthet elő.

¹ BARTAL Géza: A vállalkozási típusú szerződések. In WELLMANN György (szerk.): Az új Ptk. magyarázata VI/VI. Második, átdolgozott, bővített kiadás. Budapest, 2014. 94. o.

² BH1998. 124

³ Lásd: BARTA i.m. 21. o.: „Az előre nem látható többletmunka olyan többletmunka, ami szükséges a mű rendeltetészerű használatra való alkalmasságához, de a vállalkozó ennek ellenértékét nem tudta előre, a szerződéskötéskor kalkulálni, mert maga a munka akkor még nem volt előre látható (pl. földfelszín alatti szennyeződés, robbanószer, barlang, pince, forrás, eltakart szerkezetek esetében korrodálódás, egészségre ártalmas anyagok, stb.)”

- *Megrendelői adatszolgáltatás vagy „szavatosság”*: Az előre nem látható többletköltségek megítélését alapvetően befolyásolja, hogy a vállalkozó a szerződéskötéskor figyelembe vett körülmények miatt vagy a megrendelő felhívására vett alapul olyan tényezőket, amelyek később helytelennek bizonyultak. Előbbi esetben a fent irányadó szempontok a vizsgálandóak. Az utóbbi esetben viszont azt kell elemezni, hogy csak a vállalkozó által felülmérlegelhető (adott esetben felülmérlegelendő) megrendelői adatszolgáltatásról van szó vagy kvázi „megrendelői szavatosságról”, amelytől eltérő körülményekkel a vállalkozónak nem kellett számolnia.

- [6] **Árinflációból eredő veszteségek:** Ahogy említettük, főszabály a vállalkozó általi költségviselés. A vállalkozó – a megbízási jogviszonyban eljáró megbízottal szemben – az eredmény elmaradását akkor sem mentheti ki, illetve nem várt költségeinek megtérítését akkor sem követelheti, ha a tőle elvárható gondossággal járt el; és ennek ellenére nem volt megvalósítható a létesítmény az eredeti költségkeretből. A vállalkozó nem várt többletköltségeinek megtérítésére, illetőleg szerződésszegésének kimentésére szűk körben, az alábbi kivételes esetekben van lehetőség: Amikor a vállalkozó a terhessé vált szerződésének – eredeti feltételek szerint történő – teljesítése alól szabadulni kíván, két célt fogalmazhat meg: a) szerződéses értékegyensúly helyreállítását, illetve b) a szerződés nem teljesítését kimentését. E két eshetőség között fennálló eltérés nyilvánvaló: a) esetben, bár megváltoztatott feltételek szerint, így például többletköltség-térítésért, de továbbra is teljesít a vállalkozó; b) esetben a teljesítés elmarad, és szerződésszegésének következményeit igyekszik enyhíteni. E praktikus különbségen túl a jogi lehetőségek terén is eltér egymástól a két opció.
- *Szerződés értékegyensúly helyreállítása módosítással*: két jogcímen lehetséges. Egyrészt a bírósági szerződésmódosításon keresztül; másrészt a többletköltségek megtérítésének követelése révén. Mindkét jogalap olyan kivételes esetekben alkalmazható, amikor a szerződéses értékviszonyok egy utólag bekövetkezett, szerződéskötéskor előre nem látható, felek által objektív módon nem befolyásolható, rendes üzleti kockázatokon egyértelműen kívül eső okból, jelentősen felborulnak, ami a vállalkozó lényeges jogi érdekeinek sérelmével jár.
 - Szerződésszegés kezelése: Abban az esetben, ha a szerződést annak megkötését követően a vállalkozó érdekkörén kívül beállt változás következtében előre nem látott, rendkívüli nehézségek árán lehet csak teljesíteni, ami a vállalkozótól nem várható el, és az értékarányosság helyreállítására nincsen mód, akkor a szerződés megszűnésének (lehetetlenülés címén történő) megállapítása, illetve a kárfelelősség kimentése maradhat opció. Erre azonban még a fentieknél is ritkább esetben van lehetőség.

- [7] **Általánosan alkalmazható elvek az árinfláció érvényesíthetőségével kapcsolatban:** Azt, hogy az adott ügyben melyik eszköz (bírósági szerződésmódosítás / többletköltség igénylés / lehetetlenülés / kárfelelősség kimentés) alkalmazása indokolt, esetről, esetre mérlegelhető jogi szempontból. Mindenesetre abban az esetben, ha az alábbi tényezők bizonyítására felkészülnek, akkor azzal mindegyik opció alkalmazásának esélyét növelhetik:

- **Előre nem látható körülmény bizonyítása:** Az eredeti szerződéses keretből alapvetően olyan eseteken lehet kilépni, amikor egy, a szerződéskötéskor előre nem látható, a felek által nem befolyásolható körülmény lép fel. Egy esemény

akkor nem látható előre, ha az azonos tapasztalatokkal rendelkező, hasonló helyzetben lévő, elővigyázatosan eljáró üzleti szereplők sem számolhattak (nem számoltak általában) azzal, mint egy legkedvezőtlenebb forgatókönyvvel (worst-case scenario) sem. Fontos azonban kiemelni, hogy abban az esetben, ha a szerződésmódosításra kerül sor, akkor főszabály szerint (így például kellően konkrét módon megfogalmazott jogfenntartás hiányában) az előreláthatóság szempontjából már a módosítás időpontja lesz a referencia időpont. Ez azt jelenti, hogy ha a szerződés megkötésekor még nem volt előrelátható például az ukrajnai háború, de a módosításkor már zajlott, akkor az igényérvényesítés esélye elenyészhet. Ezért fontos kellő odafigyelést tanúsítani a szerződésmódosítások megfogalmazásakor.

- **Objektíve befolyásolhatatlan (Vis maior) körülmény bizonyítása:** Egy esemény akkor nem befolyásolható, **ha – szintén az összehasonlítható piaci, szakmai szereplőket alapul véve – mások sem voltak, illetve objektíve nem is lehettek abban a helyzetben**, hogy az eseményre, annak lefolyására, következményeire befolyással legyenek. Ilyennek minősülnek általában a vis maior események, így például a járvány, háború, embargó, határlezárás, teljes ellátási láncok összeomlása. Fontos azonban kiemelni, hogy nem elég általánoságban vis maiorra (például a koronavírusra) hivatkozni, hanem annak a szerződéses viszonyt közvetlenül befolyásoló, speciális vonatkozásait kell bemutatni (például azt, hogy a járvány miatt karantén alá helyezett gyár leállása következtében máshonnan, drágábban kellett beszerezni a nyersanyagot).
- **Rendes üzleti kockázatot meghaladó költség-növekmény bizonyítása:** Rendes üzleti kockázatot meghaladó körülményekről akkor beszélhetünk, ha az adott szerződéstípus esetében szokásos kockázatviselést jelentősen meghaladó módon terhesebbé vált a kötelezett számára a teljesítés. Így például, ha az általános, korábbi piaci volatilitást jelentősen és előre nem látható módon meghaladó mértékben növekedtek meg a költségek. A költségek összehasonlításának referencia időpontját szintén a szerződéskötés határozza meg. Előre nem látható többletköltségként (költségnövekményként) a szerződéskötéskor alapul vett és az általános piaci volatilitás mértékével növelt költségösszeg, valamint a tényleges összeg különbsége lehet adott esetben követelhető. Hiszen az árnövekményt az általános üzleti kockázat mértékéig mindenképp a vállalkozó köteles viselni. A költségnövekmény kiszámításakor esetről, esetre kell döntést hozni abban a kérdésben, hogy a) miként bizonyítjuk a szerződéskötéskor alapul vett költségek összegét; valamint b) a szerződéskötést megelőző általános piaci volatilitást milyen időszak alapján állapítjuk meg. Az alapul vett költségösszeg bizonyítása árazott költségvetés esetén könnyebb feladat lehet. Ha ez nem áll rendelkezésre, akkor a szerződéskötéskor fennálló átlagos költségszint lehet a kiindulópont. A tényleges többletköltségek felmerülése is kardinális kérdés, ehhez adott esetben konkrét, projekthez kötődő költség számlákra is szükség lehet. Ezért a gördülő (folyamatos), nem a konkrét projektekhez köthető nyersanyag vásárlásból eredő költségek kimutatása nehezebb feladat. Erre üzemgazdasági számítások, a nyersanyagköltség futó projektekre való leosztása és átlagolása nyújthat esetleges megoldást.
- **Közvetlen okozati összefüggés bizonyítása:** Az igényérvényesítés sikerét alapvetően határozza meg az, hogy költségnövekmény mennyiben írható le **a vis maior esemény közvetlen, elháríthatatlan következményeként**. Azontúl, hogy – ahogy említettük – a vis maior események projektet közvetlenül érintő vonatkozásait kell bemutatni, azt is prezentálni kell, hogy az ebből eredő

konkrét negatív következmények és terhek is elháríthatatlanok voltak. Minél specifikusabb és minél inkább konkrétan megfogható a vis maior esemény kivitelezést érintő negatív következménye, annál nagyobb esély van a sikerre. Így a vírus vagy a háború következtében elszabadult nyersanyag árakra való általános hivatkozásnál jóval nagyobb lehet a fogadókészség (mind a szerződéses partner, mind a bíróság részéről) olyan kimutatásokra, amelyek a projektet egyedi módon érintő terhek demonstrálásán alapulnak. Például azon, hogy egy előre nem látható okból (kivitelezés helyszínét érintő karantén, háború miatt leálló szállítás) át kellett szervezni, újra kellett ütemezni a munkákat vagy ezért a beszállító kényszerű lecserélésére került sor. Általánosan hasznos megközelítési mód lehet, ha a költségnövekményt nem önmagában, hanem mint a vis maior esemény folyományaként terhesebbé vált kivitelezés következményét próbáljuk bemutatni. Érdemes tehát a költségnövekedést nem egymagában (például csak számlákkal), hanem a – kifejezetten és egyedi módon – az adott kivitelezést sújtó események (például beszállítói problémák) tükrében, azok következményeképp bemutatni.

JAVASLATOK

Költség és kockázatvállalás konkretizálása a szerződéskötési szakaszban

- [8] **Pótmunka viták megelőzésének legmegfelelőbb eszköze az egyértelmű és részletes műszaki tartalom:** A pótmunkákkal és többletmunkákkal kapcsolatos kockázatok hatékony módon a műszaki tartalom minél pontosabban és részletesebb megfogalmazásával kerülhetőek el. Elterjedt gyakorlat, hogy a felek a pótmunka és többletmunka fogalmának részletes szabályozásával próbálják meg kezelni ezt a problémakört, de ez általában csak a fogalomhasználat túlbonyolításához és még több bizonytalansághoz vezet. A Ptk. pót- és többletmunka fogalma megfelelő elhatárolást jelent, amelyet a bíróságok nagy biztonsággal tudnak alkalmazni. Éppen ezért a perek során sem e két fogalom elhatárolása jelent jellemzően dilemmát, hanem annak megválaszolása, hogy a kérdéses munkatétel eredetileg a szerződéses műszaki tartalom részét képezi-e vagy sem. **Ebből adódóan elsősorban a műszaki tartalom konkretizálására érdemes fókuszálni.** Ezzel kapcsolatban lásd cikksorozatunk első részét.
- [9] **Árazásnál figyelembe vett, illetve figyelembe nem vehető tényezők rögzítése:** A fentihez hasonló problémakör, amikor a műszaki tartalmon kívüli, egyéb bizonytalan tényezők állnak fenn, amelyeket a vállalkozó nem tudott megfelelően felmérni és árazni. Ezek esetében is **érdemes rögzíteni a felmérés hiányában alkalmazott árazási elveket és vélelmeket**, valamint azt, hogy ha – az előre fel nem mérhető és becsülhető – tényleges helyzet ezektől az elvektől, vélelmektől jelentősen eltér, akkor milyen ár, illetőleg költségtérítés kiigazítás alkalmazandó. Ezekre a helyzetekre a földfelszín alatti kockázatok jelentenek tipikus példát. Ezek megfelelő felmérésére sokszor nincsen tényleges lehetőség az ajánlattétel során, így a vállalkozó vagy megközelítő adatokra, vélelmekre vagy megrendelői adatszolgáltatásra alapozza árazását. Ezt a tényt pedig a későbbi félreértések elkerülése érdekében érdemes külön is rögzíteni a szerződésben – így külön kitérve

arra, hogy a vállalkozó kalkulációja, milyen megrendelői adatszolgáltatáson alapult, és arra is, hogy ezen megrendelői adatszolgáltatás felülvizsgálatára sem felhívást, sem lehetőséget nem kapott a vállalkozó, ezért azt felül nem vizsgálandó tényként (kvázi „megrendelői szavatosságként”) kezelte.

- [10] **Minimális állásidő költség (kötér) meghatározása:** Tekintettel az időhosszabbítási költség érvényesítés adminisztrációs és bizonyítási nehézségeire, érdemes a szerződésben tételesen rögzíteni azt, hogy a kivitelezési idő megrendelő által okozott elhúzóda esetén a vállalkozó naponként (vagy egyéb meghatározott időszakonként) milyen költségtérítésre (kárátalányra / kötbérre) lehet jogosult.
- [11] **Költségnövekmény klauzulák:** A költségek elszállásának, illetve a hiperinflációs folyamatoknak az ellensúlyozására megfelelő eszköz jelenthetnek – a tipikusan angolszász országokban alkalmazott, de Magyarországon sem ismeretlen – költségnövekmény klauzulák („escalation clauses”). A költségnövekmény klauzulák alkalmazhatóak az összes lehetséges költség, vagy akár egyes meghatározott költségek tekintetében is. E szerződéses rendelkezések a szövegezésüktől függően akár a felek utóbbi egyeztetése alapján, akár automatizáltan, algoritmus alapján képesek rendezni a váratlan költségterhek viselésének kérdését. Nemzetközi szinten ismert és használt mintaklauzula található például a sárga FIDIC könyvben.

A pótmunkából eredő igények érvényesítése

- [12] **Pótmunka díj érvényesítése:** A megrendelők sokszor egyszerű, informális (akár szóbeli) utasítással kötelezik a vállalkozókat arra, hogy a szerződéses műszaki tartalom felül munkát végezzenek. A mögött, hogy a megrendelő nem tesz formális pótmunka megrendelést, állhat stratégiai megfontolás is, de egyszerű félreértés is. **Akármi is álljon a háttérben, abban az esetben, ha a vállalkozó arra a megállapításra jut, hogy a megrendelő az eredeti szerződéses műszaki tartalom felüli, attól eltérő munkavégzést kíván tőle, akkor erre mindenképp javasolt felhívni a megrendelő figyelmét** – lehetőség szerint rögzítve azt is, hogy a vállalkozó az utasítást pótmegrendelésnek, az érintett munkákat pótmunkának tekinti, amelyre tekintettel pótmunka díjat fog érvényesíteni. Amennyiben lehetséges, már az első figyelemfelhívásban érdemes rögzíteni, legalább nagyságrendileg (akár becslésként), hogy a pótmunka mekkora díj (és költségtérítés) többlettel fog járn.
- [13] **Általános javaslatok pótmunka díj és többletköltség érvényesítése esetén:** A pótmunka követelésekkel, valamint általában minden olyan többletdíj és költségtérítési igényérvényesítéssel kapcsolatban, amely a vállalkozói munkavégzés megnövekedett terheiből fakad, az első és egyik legfontosabb lépés, amire a vállalkozónak ügyelnie kell, a megrendelő gyors és részletes tájékoztatása. A vállalkozónak fel kell hívnia a megrendelő figyelmét arra, hogy a megnövekedett terhek pontosan milyen körülményekből (akadályokból / váratlan fejleményekből / pótmegrendelésből) fakadnak, ezeket a nehézségeket a vállalkozó milyen intézkedésekkel kívánja kezelni, és mindez milyen következményekkel jár a projektre, annak idejére, a (megrendelő által fizetendő) költségeire. A megrendelőt érdemes lehet már az intézkedések tervezésébe is bevonni, számára észrevételezési, kérdészi lehetőséget biztosítani. Ezáltal számos későbbi lehetséges kifogás elkerülhetővé, illetőleg időben megismerhetővé válik.

Kivitelezés elhúzóásával összefüggő extradíj és költségtérítés érvényesítése

- [14] **Az időhosszabbítási (többletidő) költség fogalma:** Az időhosszabbítási költség (prolongation cost) a vállalkozónak az a többletköltsége, amely azért és kizárólag azért merült fel, mert megrendelői vagy vis maior akadály miatt továbbtartott a kivitelezés befejezése annál, mint amivel eredetileg számolhatott. Ha a kivitelezés elhúzóadásában a vállalkozó késedelme is közrehatott, az az időhosszabbítási költség érvényesítését részben kizárhatja.
- [15] **Az időhosszabbítási költség érvényesíthetősége:** Az időhosszabbítási költség a magyar jogban két jogalap alapján lehet érvényesíthető: vis maior akadály esetén többletmunka költségeként (Ptk. 6:245. § (1) bekezdés), megrendelői akadály esetén szerződésszegéssel okozott kárként (6:142. §).
- [16] **Az időhosszabbítási költségek fajtái:** A kivitelezési idő elhúzóása a vállalkozó projekttel kapcsolatos közvetlen („direkt”) és közvetett („indirekt”) költségeit is érinti:
- A direkt költségek közvetlenül és kizárólagosan visszavezethetők a kivitelezés meghosszabbodott idejére. Ezeket a külföldi irodalom a "bricks and mortar costs" kifejezéssel illeti, amelyek a direkt változó költségeket (például a munkaeszközök bérleti díja) takarják, és amelyek legtöbbször a többletmunka és a többletanyag felmerüléséből adódnak. Ezek a költségek a kivitelezési idő elhúzóásával elkerülhetetlenül (sokszor azzal arányosan) növekednek.
 - Az indirekt költségek közvetlenül és kizárólagosan nem vezethetők vissza a kivitelezés idejének meghosszabbodására, ugyanakkor azokkal szoros összefüggésben állnak. Ezen költségek közé tartoznak a projekt támogatásához közvetlenül kapcsolódó állandó költségek. Ezek az indirekt állandó költségek magukban foglalják a vállalkozó menedzsmentjének és a vállalkozó fenntartásának, üzemeltetésének általános költségeit, tehát a központi működés költségeit („head office overheads”). Ha egy projekt befejezése késik, ezek az állandó indirekt költségek globálisan megnövekedhetnek, és a vállalkozó kérheti e költségek egy részének megtérítését.
- [17] **Eltérő számítási módszerek:** A direkt és indirekt költségek között különbségtétel azért fontos, mert érvényesítésük eltérő bizonyítási stratégiát tesz szükségessé a vállalkozó részéről. A direkt költségek bizonyítása egyszerűbb, esetükben általában elegendő az árváltozás bemutatása, valamint annak az igazolása, hogy az adott árinflációs hatás nem érintette volna a projektet abban az esetben, ha a kivitelezési idő nem húzódik el.
- Ezzel szemben az indirekt költségek érvényesítése nehezebb és nem is mindig teljesíthető feladat elé állítja a vállalkozót. E költségfajta esetében ugyanis nem elegendő az árinfláció és a kivitelezés elhúzóadásának bemutatása – a többletköltség felmerülésének és allokációjának bizonyítása további kimutatásokat tesz szükségessé.
- [18] **Tényleges többletköltség (additional overheads) versus megtérítetlenül maradt költség (lost opportunity cost):**

Abban az esetben, ha a tényköltségek bemutatathatóak, például tételesen bizonyítható, hogy melyek azok az anyag vagy akár vállalatirányítási többletköltségek, amelyek a kivitelezés elhúzódása hiányában nem merültek volna fel, akkor elegendő a vonatkozó számlákra, számviteli dokumentációra hivatkozni. Ilyen eset lehet például, ha egy projektvezetőt kizárólag az adott projekt érdekében, a projekt végéig alkalmaznak, így amennyi hónappal tovább tart a kivitelezés, annnyival több havi fizetést kell kifizetnie a vállalkozónak. („Tényleges többletköltség”)

Abban az esetben azonban, ha a tényköltségek ilyen egyértelmű módon nem bemutatathatóak – például azért, mert állandó feladatokat ellátó vezetők megnövekedett munkaterhét akarja költségen a vállalkozó –, akkor fordított logikát kell alkalmazni. Ilyen költségek esetében nem azt kell bizonyítani, hogy melyek azok a költségek, amelyek nem merültek volna fel (hiszen egy állandó munkavállaló költsége a projekttől, annak elhúzódásától függetlenül felmerül), hanem azt kell prezentálni, hogy melyek azok a fix költségek, amelyekre más projekten megtérülést kereshetett volna a vállalkozó, ha az erőforrásai nincsenek lekötve a késedelmes projekten. („Megtérítetlenül maradt költség”)

[19] **Tényleges költség bizonyításával kapcsolatos kérdések:** Bár a tényleges költségek bizonyítása a megtérítetlenül maradt költségeknél valamivel egyszerűbb, az adminisztrációs terhek ezzel kapcsolatban is jelentősek lehetnek. Így például nem mindig lehetséges bemutatni, hogy melyik nyersanyagot, melyik projektre szerezte be a kivitelező, és késedelem hiányában mennyivel korábban, mennyivel alacsonyabb áron szerezte volna be.

Ha ezek a tényezők nem kimutathatóak, akkor a tényköltségek esetében is központi adatbázisokból, piaci adatokból, elsősorban a KSH építőipari termelői árindexéből kell kiindulni. Ezen adatok alapján matematikai képletekkel, műveletekkel kell alátámasztani, hogy a későbbi megvalósítás következtében a szerződésben eredetileg vállaltnál képest magasabb költségszintű gazdasági környezetbe helyeződött át a projekt. Így az eredetileg számolt (késedelem következtében elavult) költségek, valamint a megemelkedett költségek közötti különbség a vállalkozót többletköltségként terheli, amelynek megtérítésére jogosult. Ennek kimutatására több modell is felépíthető, így például:

- a tervezett megvalósulási középidőhöz tartozó árváltozás,
- a szerződéses kockázatvállalás alapján számított árváltozás különbség,
- a munkatételek árváltozási többletköltsége,
- a tényleges árváltozási többletköltség kimutatása.

[20] **Megtérítetlenül maradt költségek bizonyításával kapcsolatos kérdések:** E költségfajta tipikus példája a vállalatirányítás központi költsége. A megtérítetlenül maradt költségeket a vállalkozók szerződésszegésre alapozott kártérítési igényként érvényesíthetik. A vállalkozóknak ehhez három feltétel fennállását kell konjunktív módon bizonyítaniuk, melyek az alábbiak:

- *Elmaradt bevétel összege:* a vállalkozó a meghosszabbodott kivitelezési idő alatt a várható bevételeket nem tudta realizálni. A várható, de végül be nem folyt, azaz elmaradt bevételek összege adott esetben múltbeli adatok bázisán is prezentálható lehet. Például az utolsó három év auditált éves beszámolója alapján.
- *Erőforrás lekötöttség:* a vállalkozó azért és csak azért nem tudta realizálni ezeket a bevételeket, mert erőforrásait a késedelmes projekt kötötte le. Ehhez igazolni kell, hogy az erőforrás lekötöttségen kívül egyéb objektív, piaci körülmények nem

játszottak közre a bevétel-elmaradásban, azaz valószínűsíthetően lett volna olyan munka, amelyet lekötöttség hiányában tudott volna vállalni a vállalkozó. (Például ajánlattételi felhívások, közbeszerzési pályázatok száma alapján valószínűsíthető.)

- *Költségallokáció:* mivel e körben alapvetően indirekt, központi költségekről beszélünk, amelyek közvetlenül nem vezethetőek vissza az adott projektre, ezért valamilyen matematikai művelettel a központi bevétel kiesésből meg kell határozni azt a részt, amely a késedelmes projekttel hozható összefüggésbe. A költségallokációra a következő nemzetközi szinten elfogadott képletek lehetnek alkalmazhatóak:

Hudson-képlet:

$$\frac{\text{Működési költség} + \text{nyereség}}{100} * \frac{\text{vállalkozói díj} * \text{késedelem időtartama}}{\text{szerződés időtartama}}$$

Működési költség + nyereség: központi működési költségek és nyereség százaléka az ajánlatban.

A Hudson-képlet kritikája, hogy a számítás alapját egy olyan szám képezi, amely részben már tartalmazza a központi működési költségeket és a nyereséget, így fennáll az eredmény pontatlanságának veszélye.

Emden-képlet:

$$\frac{\text{Működési költség} + \text{nyereség}}{100} * \frac{\text{vállalkozói díj} * \text{késedelem időtartama}}{\text{szerződés időtartama}}$$

Működési költség + nyereség: központi működési költségek és nyereség százaléka (tényleges).

A Hudson-képlethez hasonlóan az Emden-képlettel szemben megfogalmazott kritika, hogy a képlet azt feltételezi, hogy a munkálatok megkezdésekor várt átlagos heti szerződéses forgalom a késedelem ideje alatt is változatlan marad, így felmerülhet a kettős megtérülés problémája.

Eichleay-képlet:

1. lépés: a szerződéshez rendelhető központi működési költségek meghatározása az alábbiak szerint: a végleges vállalkozói díj (a központi működési költségekre vonatkozó igény nélkül) osztva a teljes szerződéses időtartamra vonatkozó bevétellel, szorozva a szerződés teljesítésének tényleges időtartama alatt felmerült központi működési költségekkel.

2. lépés: az egy napra jutó összeg megállapítása érdekében az 1. lépés eredményeként kapott összeg osztva a szerződés tényleges teljesítése napjainak számával.

3. lépés: a 2. lépés eredményeként kapott összeg szorozva a kártérítésre jogosító késedelem napjainak számával.

Az Eichleay-képlet előnye, hogy az átlagos heti forgalmat a szóban forgó munkák végszámlájából és az elvégzett munka tényleges (nem pedig a várható) időtartamából vezeti le, mivel a szerződésből eredő központi működési költségek és a nyereség-visszatérítés nem duplikálódik a képlet eredményében. Továbbá, a képlet feltételezi, hogy a központi működési költségek a szerződés teljes időtartama alatt egyenletesen oszlanak meg.

Szerzők: dr. Rajkai Bence és dr. Nánási Anna

Ha további szakmai anyagok is érdeklík 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:

bence.rajkai@cerhahempel.hu
anna.nanasi@cerhahempel.hu