

**2012-2013 évben
bekövetkezett és
várható
építésügyi
változások**

**Az építőipari láncartozás megakadályozását
segítő intézkedések**

2013. április 11.

dr. Bedő Katalin

- **A Kormány 109/2013. (IV. 9.) Korm. rendelete az építőipari láncartozás megakadályozását segítő intézkedésekről**

- Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet módosítása
- Az építési beruházások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 306/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet módosítása
- Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet módosítása

Az alábbi témakörök vonatkozásában szabályoz:

- 1. a lánctartozás megakadályozását elősegítő intézkedésekről szóló 1593/2012. (XII. 17.) Korm. határozat 3. pontjában meghatározott feladat végrehajtása,**
- 2. a minimális rezsióradíj vizsgálatának előírása a közbeszerzési eljárásban,**
- 3. az elektronikus építési napló bevezetésével kapcsolatos módosítások,**
- 4. a kivitelezői nyilvántartáshoz kapcsolódó szankciók erősítése.**
- 5. A regisztráció, a munka vállalása és a munka végzése feltételeinek meghatározása**

I. A lánctartozás megakadályozását elősegítő intézkedésekről szóló 1593/2012. (XII. 17.) Korm. határozat

A Kormány felhívja a belügyminisztert és a közigazgatási és igazságügyi minisztert, hogy a tartozási lánc elleni fellépés egyik lehetséges eszközeként

- vizsgálják meg az építési szerződések teljesítéséhez kapcsolódó munkaterület birtokba adásának feltételeit, korlátozását vagy kizárását, valamint a birtoklás tartalmát, és korlátozását,
- dolgozzanak ki olyan javaslatot, amely az építési munkaterület építtető birtokába adásának korlátozásával elősegítheti a vállalkozó jogos követelésének kiegyenlítését.

Két célterület

- a) a használatbavételi engedély eljárási szabályainak az építési munkaterület átadásának (birtokbaadásának) eljárási szabályaival történő összekapcsolásával segítséget adni a fővállalkozónak a kivitelezési munka ellenértékének megszerzéséhez, *kizárólag építető-fővállalkozó viszonylatában*
- b) a nem fizető vállalkozó kivitelezők szankcionálása az MKIK által vezetett kivitelezői nyilvántartásban való nemfizetési jelzés megjelenítésével, legszigorúbb esetben a nyilvántartásból való törléssel.

A birtoklás szabályait a polgári jog határozza meg

Az építésügyi szabályozás tartalmazza:

- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építtető az építési helyszínt átadja a fővállalkozó kivitelezőnek, ha pedig az építtető nem azonos az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosával a tulajdonosnak is ellen kell jegyezni a munkaterület átadását

- a fővállalkozó kivitelező mindaddig az építési munkaterület jogszerű használója, amíg azt az építtetőnek az építési szerződés szerinti kivitelezési munka teljesítését követően, az ellenérték kiegyenlítésével párhuzamosan vissza nem adja *(szükséges mértékig)*
- ha a vállalt építési tevékenység elkészült, a fővállalkozó kivitelező a használatbavételhez szükséges nyilatkozatokat az építési naplóban megteszi, az építmény üzemeltetéséhez szükséges dokumentumokat átadja, az építési munkaterületet visszaadja, ha az építtető a teljesítést elfogadta és a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékét kifizette,

- a használatbavételi engedély illetve a használatbavételi tudomásulvétel építető általi kezdeményezésének egyik lényeges feltétele az építési munkaterület építési naplóban dokumentált átvétele (feltétel, hogy az építető a munka ellenértékét a kivitelezőnek kifizette)
- Rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasság – polgári jogi viták eldöntése

ha az építési napló a használatbavétel kezdeményezésekor az építési munkaterület építtető általi átvételét nem igazolja (pl. mert az ellenérték nem került kifizetésre) a használatbavételi engedélyhez kötött, illetve a használatbavétel tudomásulvételi eljárás körébe tartozó építési tevékenység esetén:

- az építésügyi hatóság az ÉTDR általános tájékoztató felületén, valamint az építési naplóban is tájékoztatja az érdekelteket, hogy a használatbavételi engedélyezési eljárást az építtető – a munkaterület átvételének igazolása hiányában – megindította és 60 napos határidő kitűzésével hiánypótlást írt ki.

A 60 napos hiánypótlási határidőn belül lehetősége van

- az építtetőnek az építési munkaterület átvételét utólag igazolni, és
- a fővállalkozó kivitelezőnek vitarendezési eljárást vagy a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv eljárását kezdeményezni.

A használatbavételt az építésügyi hatóság a munkaterület átvételének igazolásától számított 5 napon belül vagy a munkaterület átvételének igazolása hiányában a 60. nap leteltét követő 5 napon belül engedélyezi.

- a fővállalkozó kivitelező a szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben a birtokláshoz való jogára - a munkaterület átvételétől annak átadásáig - kellő alappal hivatkozhat az építtetővel, illetve az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosával szemben is;
- a fővállalkozó kivitelezőt megillető birtoklás jogára az alvállalkozó kivitelező is hivatkozhat az építtetővel, illetve az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosával szemben

2. a minimális rezsióradíj vizsgálatának előírása a közbeszerzési eljárásban,

- az ajánlatkérő köteles arra vonatkozóan is tájékoztatást kérni, hogy az ajánlattevő milyen összegű rezsióradíjjal számolt, és annak részeként milyen költségeket vett figyelembe
- Aránytalanul alacsony árajánlatnak minősül, ha az ajánlattevő által alkalmazott rezsióradíj alacsonyabb az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása alapján az építésügyért felelős miniszter rendeletében megállapított minimális építőipari rezsióradíj mértékénél.

- A minimális rezsióradíj alatt benyújtott ajánlat nem automatikusan érvénytelen, ilyenkor is van lehetőség objektív alapú indokolásra.
- A rezsióradíj alapja a szakmunkás órabér, amely az Építőipari Ágazati Kollektív szerződésben évente meghatározott Ágazati Bértarifa Megállapodásban szereplő minimális szakmunkás alapbér alapján kerül kiszámításra.
- A minimális rezsióradíj alatti értékben benyújtott ajánlatok esetében különösen indokolt a minimálbérnek történő megfelelés vizsgálata, mert annak alapja az építőipari ágazatban megállapított kötelező minimálbér szint.

3. az elektronikus építési napló bevezetése

- a kivitelezés kezdés tudomásulvételének megszüntetése (napló megnyitásával értesülnek)
- az e-napló vezetés a sajátos építményfajták esetében is kötelező, de eltérő szabályozására adott körben van lehetőség, és a sajátos építményfajtára vonatkozó szabályozás szerint hatáskörrel rendelkező miniszter felel a fenntartásáért, működtetésért, továbbfejlesztéséért

- az építési napló „összesítő lap” egyrészt a megszűnt külön nyilatkozatokat (pl.: felelős műszaki vezetői nyilatkozat) pótolja, másrészt a papíralapon vezetett és lezárt építési naplók esetében biztosítja az építésügyi hatóság számára a használatbavételkor szükséges olyan adatokat, amelyekhez e-napló vezetés esetében közvetlenül hozzáférne
- A naplóvezetést 2013. október 1-ét követően megkezdett építőipari kivitelezési tevékenység esetén elektronikus formában kell teljesíteni. Ahol ezen időpont előtt megkezdték ott 2014. április 1-ig van lehetőség a régebbi szabályozás szerinti papír alapú építési napló alkalmazására.

4. a kivitelezői nyilvántartáshoz kapcsolódó szankciók erősítése

A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara – mint a vállalkozó kivitelezők nyilvántartását vezető köztestület – kivitelezőkkel szemben alkalmazható szankciói a láncartozás visszaszorítása érdekében szigorodnak

Kibővül az az esetkör, amikor az MKIK törli a vállalkozó kivitelezőt a nyilvántartásból.

- állékonyságot, életet vagy egészséget veszélyeztető állapot előidézése miatt 3 éven belül két alkalommal jogerősen építésfelügyeleti bírsággal sújtották a vállalkozó kivitelezőt.
- Építési szerződés főkötelezettségéhez kapcsolódó díjfizetési kötelezettség nem teljesítése tárgyában hozott jogerős bírósági ítéletről kiállított értesítés alapján,
- Alvállalkozó által bejelentett nemfizetési jelzés alapján.

A pénzfizetési kötelezettség nem teljesítése esetén az MKIK több lépcsőben jár el.

1. értesíti a díjazásra jogosultat az eljárás megindításáról
2. 60 napos határidő megjelölésével felhívja a fizetésre kötelezettet a teljesítésre (lehetőség önkéntes teljesítésre)
3. Amennyiben nem tudja igazolni a vállalkozó kivitelező a fizetés megtörténtét vagy azt, hogy nem köteles a fizetés teljesítésére az MKIK határozatot hoz a vállalkozó kivitelező nyilvántartásból való törléséről (bírói felülvizsg.)
4. 45 nap elteltével törli a vállalkozó kivitelezőt a nyilvántartásból

- Amennyiben a díjazásra jogosult még a kielégítése előtt jogutód nélkül megszűnik, abban az esetben sem kerülheti el a kötelezett a felelősségre vonást, ebben az esetben a kötelezettnek a Magyar Állam javára kell teljesítenie.

Esetkörök:

nemfizetési jelzés

A vállalkozó kivitelező

- a) teljes bizonyító erejű magánokiratban, vagy közvetítői eljárásban létrejött egyezséggel,
- b) közokiratba foglalt fizetési kötelezettségvállalással,
- c) teljesítésigazolással, vagy
- d) a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv szakvéleményével

igazolva írásban bejelentheti az MKIK-nak, hogy másik vállalkozó kivitelezővel (fizetésre kötelezett) kötött építési szerződésből díjazásra jogosult, de a fizetés nem történt meg (**nemfizetési jelzés**).

nemfizetési jelzéssel kapcsolatos eljárás

Az MKIK

- **értesíti** a hiánytalan jelzéssel élő vállalkozó kivitelezőt az eljárás megindulásáról
- **felhívja** a fizetésre kötelezettet, hogy **igazolja**
 - a) a fizetés megtörténtét, vagy
 - b) hogy a díjfizetés tárgyában **bírósági eljárás van folyamatban**, vagy díjfizetési kötelezettség fenn nem állását megállapító **bírósági határozatot hoztak**.

Tájékoztatja a feleket, hogy a határidő eredménytelen leteltét követően a kötelezett kivitelezőt törli a nyilvántartásból.

bíróági értesítés, nemfizetési jelzés, törlés
feltüntetése a regisztráció nyilvános részében

- Az MKIK a bírósági értesítéssel, vagy a nemfizetési jelzéssel kapcsolatos eljárásban a törlésről az igazolásra adott határidő eredménytelen lejártát követő **8 napon belül** a Ket. szerinti **határozatot hoz**.
- A határozat végrehajtásáról az MKIK a közlését követő 45. napot követően haladéktalanul intézkedik, egyidejűleg döntését a kivitelezői nyilvántartásban rögzíti.

nemfizetési jelzés törlése

- Az igazolás határidőben történő megérkezése esetén az MKIK az eljárást 8 napon belül megszünteti és a bejelentőt erről, valamint arról értesíti, hogy az eljárás megszüntetése a díjigény egyéb úton történő érvényesítését nem érinti.

MKIK a kivitelezőt törli a nyilvántartásból

Az *MKIK* megtiltja a vállalkozó kivitelezőnek a kivitelezői tevékenység folytatását és ezzel egyidejűleg – a nyilvántartási szám hatálytalanítása mellett – **törli a vállalkozó kivitelezőt a nyilvántartásból**

- a) ha, a vállalkozó kivitelezői tevékenység **bejelentésére előírt feltételeket nem teljesíti,**
- b) a vállalkozó kivitelezői tevékenység folytatására előírt szabályok megsértése miatt az építésfelügyeleti hatóság életveszélyt előidéző jogsértő cselekmény miatt három éven belül két alkalommal jogerősen építésfelügyeleti bírsággal sújtotta,

Az MKIK a nyilvántartási szám hatálytalanítása mellett **törli a vállalkozó kivitelezőt a nyilvántartásból**, ha

a) a bírósági értesítés, vagy

b) nemfizetési jelzés

alapján megállapított fizetési kötelezettségének teljesítését e rendelet szerint nem igazolta.

A törlés jogkövetkezményei nem érintik a törlési határozat jogerőssé válása előtt megkötött szerződésekből eredő jogokat és kötelezettségeket.

Jogorvoslat

A nemfizetési jelzéssel kapcsolatos eljárás eredményeként születő határozat ellen bírósági felülvizsgálatnak van helye

5. A regisztráció, a munka vállalása és a munka végzése feltételeinek meghatározása

a regisztrációhoz szükséges feltételeket a lehető legszűkebb mértékig csökkentek annak szem előtt tartásával, hogy a kivitelezés minőségének, szakszerűségének, a szerződés szerű teljesítésnek a minimális feltételei teljesíthetők legyenek

- nem követeljük meg minden tevékenységi körnél a szakmunkást és a felelős műszaki vezetőt, de a megjelölt tevékenységek közül legalább egynél teljesíteni szükséges
- elegendő a vállalkozó nyilatkozata az előírt követelmények teljesítéséről és a regisztrációt kizáró körülmények fennállásáról

- Az építőipari kivitelezési tevékenység vállalásának törvényi feltételeit kiegészítettük, ugyanakkor lehetővé tettük a szélesebb körű vállalkozást is azzal, hogy minimumkövetelményként előírtuk, hogy a vállalt tevékenységekből legalább egyet saját magának kell végeznie, ehhez pedig a regisztrációs feltételekkel rendelkeznie kell.

A tevékenység végzése során már minden szükséges feltételnek rendelkezésre kell állnia, nemteljesítés esetén a szankciók szigorodnak.

Hatályát veszti az építési termékek műszaki követelményeinek, megfelelőség igazolásának, valamint forgalomba hozatalának és felhasználásának részletes szabályairól szóló 3/2003. (I. 25.) BM-GKM-KvVM együttes rendelet.

- 2013. július 1. - *teljesítmény igazolása*

Köszönöm a figyelmüket!