

Összefoglaló

az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet új rendelkezéseiről

A „Gyorsítás-II” program keretében megfogalmazott célok az építőipari tevékenység szabályozásának olyan jelentős mértékű módosítását tette szükségessé, amelyet az építőipari kivitelezési tevékenységről, az építési naplóról és a kivitelezési dokumentáció tartalmáról szóló 290/2007. (X. 31.) Korm. rendelet módosításával már nem lehetett megvalósítani, ezért e kormányrendelet szabályozási változtatással nem érintett részeinek átvételével egy új kormányrendelet elfogadására került sor. A hatályos szabályozási elemek átvételét nem érintve, az új rendelkezések kiemelésére szorítokozunk.

A tervellenőrzésre vonatkozó rendelkezések tekintetében a tervellenőrzés körét szűkült, a Kbt. Hatálya alá tartozó építmények tekintetében nem szükséges tervellenőr igénybevétele.

A kormányrendelet elsősorban az Étv. módosításából eredő követelményekkel összhangban szükséges szabályozást tartalmazza, melyek közül a bevezetése miatta az építetetői **fedezetkezelő** intézménye valamint az **építőipari kivitelezői nyilvántartás** bevezetése bírnak kiemelkedő jelentőséggel.

A gazdasági válság negatív hatásai leginkább az építőipari vállalkozások sújtják. A beszűkülő piaci lehetőségek rendkívüli módon felgyorsították azoknak a hátrányos folyamatoknak a terjedését, amelyek az ágazat minden tisztességes szereplőjét kedvezőtlenül érintik.

Az építetetői fedezetkezelő közreműködésének szabályozása

A tartozási lánc mértékének megállíthatatlan növekedése nemcsak az építőipari vállalkozási környezet biztonságát ássa alá, hanem a több ezer saját hibáján kívül tönkremenő vállalkozás következtében az államháztartásnak is jelentős nagyságú bevételkieséssel kell számolnia. Az építőipari vállalkozások közötti fizetési bizalmat csakis olyan intézkedéssel lehet helyre állítani, ami nem utólag próbálja orvosolni a kialakult helyzetet, hanem a visszaélés lehetőségét kizárva olyan körülményt biztosít, mely kikényszeríti megállapodások mindkét fél általi teljesítését.

Az építőipari kivitelezés területén - abból a sajátosságából adódóan, hogy szinte minden egyes megállapodásnál – a fizetési képességet és hajlandóságot illetően - **ismeretlen partnerrel** kell jelentős értéket képviselő olyan **összetett tevékenység elvégzésére** megállapodni, ahol a **munkaeredmény és az ellenérték teljesítése időben elválik egymástól** - rendkívüli kockázatot jelent a kivitelező részéről az ellenszolgáltatást időben megelőző építőipari kivitelezési tevékenység megvalósítása. Ehhez még a teljesítés szakaszolása esetén is **jelentős összegeket kell megelőlegeznie**, az ellenérték kézhez vételéig.

A Ptk. vonatkozó rendelkezése szerint ez a vállalkozás alapvető sajátossága: **391. § (1) A vállalkozó a munkát saját költségén végzi el. Köteles a munkavégzést úgy megszervezni, hogy biztosítsa a munka gazdaságos és gyors befejezését.**

A másik oldalon az építetető áll, aki érthető megfontolásból nem kíván a beruházás megvalósításában felesleges kockázatot vállalni. Magától értetődően itt is elmondható, hogy túlnyomó részben ismeretlen a kivitelezővel kell szerződést kötni, olyannal, akinek a teljesítési képességéről és a teljesítési hajlandóságáról csak feltételezésekkel rendelkezhet. **Kockázatos dolog tehát az építetető részéről a jövőbeni munka elvégzésének reményében bármekkora előleg kifizetése** egy ismeretlen vállalkozás számára.

Az építőipari kivitelezés területén **megoldandó feladat** tehát, **a szerződő partnerek** - a szerződés másik fél általi - **teljesítésbe vetett hitének** a legmagasabb szintű **helyreállítása**. Ennek hatékony, külföldön is alkalmazott módja, a szerződés szerinti teljesítés vagy résztel-

jesítés ellenértéke fedezetének, **harmadik független személy kizárólagos rendelkezése alá helyezése útján** történő biztosítása.

A „**biztos kéz**” névvel megjelölt program a bizalom megteremtését, a kockázatok csökkentését célozza meg. E rendszer kulcsa a rábízott szerződéses ellenérték kezelője, az **építetói fedezetkezelő**.

A tartozási lánc visszaszorítását szolgáló fedezetkezelői feladat:

- 1) **biztosítani** az építési beruházás fedezetének meglétét
- 2) **ellenőrizni** a fővállalkozó kivitelező által nyújtott teljesítési biztosíték célhoz kötött felhasználását
- 3) **garantálni** a szerződésszerű alvállalkozói teljesítés ellenértékének kifizetését

Az építetető és a vállalkozó kivitelező között létrejött építési szerződés teljesítése, az építőipari kivitelezési tevékenység fedezetének és a kivitelező által nyújtott pénzügyi biztosíték célhoz kötött felhasználásának biztosítása érdekében **építetetői fedezetkezelőt kell megbízni**

- a) a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: **Kbt.**) **hatálya alá tartozó 90** millió forint értékhatárt elérő illetve azt meghaladó és
- b) a Kbt. hatálya alá nem tartozó, de **a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt** elérő vagy azt **meghaladó értékű építési beruházás megvalósítása esetén**

Építetetői fedezetkezelő:

- a) a Kbt. hatálya alá tartozó építési beruházás esetén a Magyar Államkincstár,
- b) a Kbt. hatálya alá nem tartozó esetben a Magyar Államkincstár vagy fizetési számla vezetésére jogosult pénzforgalmi szolgáltató.

Az építetetőnek az építési szerződésben kell igazolnia, hogy a beruházás megvalósításához szükséges pénzügyi forrás rendelkezésére áll.

Az építési beruházás minden egyes szakaszának kivitelezése csak akkor indulhat, ha az építetető az **építetetői fedezetkezelő** kizárólagos rendelkezése alá helyezi a soron következő kivitelezési szakasz ellenértékének fedezetét. Fedezetül kizárólag olyan forrás szolgálhat, ami biztosítja a határidőre történő kifizetést.

A fővállalkozó kivitelező teljesítésigazolás alapján benyújtott számlája csak akkor egyenlíthető ki teljes mértékben, ha a kivitelezésben közreműködő alvállalkozók szerződésszerű teljesítésének ellenértékét határidőre kifizették.

A fővállalkozó kivitelező (ha a felek szerződésben kikötötték) a nem vagy nem szerződésszerű teljesítés esetére kikötött teljesítési biztosíték összegét köteles a fedezetkezelő rendelkezése alá helyezni. A biztosíték összegének célhoz kötött felhasználását a fedezetkezelő ellenőrzi.

Az **építetetői fedezetkezelő a feladatait** az építetető képviseletében eljáró **építési műszaki ellenőr** közreműködésével, valamint az uniós pályázati források felhasználása esetén a kijelölt közreműködő szervezet bevonásával végzi.

Építetetői fedezetkezelő feladata:

- a) az építetetői fedezet, és a vállalkozó kivitelező által nyújtott teljesítési biztosíték összegének szerződés szerinti kezelése,
- b) a teljesítés-igazolása alapján benyújtott számlára, építetetői fedezetből történő kifizetés,
- c) tájékoztatás a fedezet és a teljesítési biztosíték mértékének változásáról,
- d) az építetetői fedezettel és a vállalkozó által nyújtott teljesítési biztosítékokkal az építési beruházás befejezését követő elszámolás,

e) a fővállalkozó kivitelező felé teljesítendő kifizetésből, a kivitelezésben résztvevő alvállalkozó kivitelező szerződés szerű teljesítése ki nem egyenlített ellenértékének megfelelő összeg visszatartása.

Alvállalkozó védelme érdekében gyakorolt visszatartás:

Annak érdekében, hogy az építőipari kivitelezési területén az alvállalkozók védelme megvalósulhasson, a Korm. rendeletben tartalmaz **az építési napló részét képező alvállalkozói nyilvántartás vezetésére vonatkozó olyan előírásokat, mely biztosítja az építetők fedezetkezelő rálátását az adott építési beruházás összes alvállalkozójára.** Ennek érdekében az építésügyért felelős miniszter által biztosított, az építetők fedezetkezelő által internetes alapon üzemeltetett elektronikus alvállalkozói nyilvántartás minden olyan alvállalkozó számára védelmet tud nyújtani, akik vagy amelyek ebben megjelenítik a szükséges adataikat. A vállalalkozási láncolatban megjelenő minden egyes vállalkozó kivitelező láthatja a szerződéses kötelezettsége teljesítésében résztvevő összes alvállalkozóját. Az egész rendszert, pedig az építetők fedezetkezelőnek és a fővállalkozó kivitelezőnek van lehetősége figyelemmel követni.

Az építetők fedezetkezelőnek a fővállalkozó kivitelezővel szembeni **visszatartási kötelezettsége** akkor áll fenn, **ha** az elektronikus nyilvántartását alapján megállapítja, hogy **az alvállalkozónak teljesítésigazolás alapján számlázott, de határidőre ki nem egyenlített követelése van,** vagy meghatározott feltételek teljesülése mellett a teljesítésigazolás tartalmát vitatja.

A „biztos kéz” program működési költsége:

A Kbt. hatálya alá tartozó építési beruházás esetén a fedezetkezelői feladatokat a Magyar Államkincstár havi 100.000,- Ft alapdíja ellenében látja el.

A közbeszerzési törvény hatálya alá nem tartozó építési beruházások területén a piaci viszonyok alakíthatják az árakat, de a túlzottan magas díjak kialakulásának gátat szab a Kincstár ezen a területen is megjelenő szerepvállalása.

Az építőipari kivitelezői nyilvántartás

Az építőipari kivitelezői nyilvántartás (a továbbiakban: Nyilvántartás) tartalmazza az országban tevékenységet végző építőipari kivitelezővel kapcsolatos, az építetők, vagy a leendő – a nyilvántartásban szintén megjelenő – alvállalkozók számára legfontosabb információkat hordozó, kötelezően szolgáltatandó adatokat. Mivel a Nyilvántartás nyilvános, már a benne való megjelenés is információt jelent, mert jelzi, hogy a kivitelező az e törvényben előírt feltételeket teljesíti.

A nyilvántartásban szereplő adatok hitelességéért a kivitelező felel, ezért azok frissítését a bekövetkezett változások alapján neki kell kérnie. Ezért a rendelkezés nem határoz meg kötelező időpontokat a frissítésre, az a tények módosulása esetén a módosult adatok közzétételével az érintett kötelezettsége.

A kivitelező a bejelentése alapján a Nyilvántartásba történő felvétellel nyilvántartási számot kap. A bejelentésnek a rendeletben meghatározott adatokat és nyilatkozatokat kell tartalmaznia a cégszerű aláírás mellett. A csatolt, az adatokat igazoló iratok másolatait és a bejelentés tartalmát nyilatkozatukkal a bejelentést tevők hitelesítik, további hitelesítés nem követelhető meg.

A bejelentés az azonosításhoz szükségesek mellett csak a nyilvántartás kötelező adattartalmához szükséges adatokat, nyilatkozatokat tartalmazza, amelyek egyidejűleg a törvényben meghatározott feltételek meglétét igazolják.

A bejelentés a kivitelező, mint gazdálkodó szervezet azonosító adatait tartalmazza.

A bejelentés elektronikus vagy postai úton, illetve személyesen is megtehető. A regisztráció egyszeri díjfizetési kötelezettséggel jár. Amennyiben a bejelentés az előírt adatokat és nyilatkozatokat tartalmazza a regisztrációs számot azonnal ki kell adni.

Ha a bejelentés az előírt adatokat nem tartalmazza, és a hiánypótlásnak nem tesz eleget, akkor a tevékenység folytatásának megkezdését az e rendelkezések hatálybalépését követően szándékozó vállalkozás esetében meg kell tagadni, és a tevékenység folytatásától el kell tiltani. A már az e rendelkezések hatálybalépésekor is működő cégek esetében az előírt feltételek – beleértve a bejelentést is – teljesítésének határideje 2010. január 31., a feltételek nem teljesítése ezt követően szankcionált. A bejelentés, illetve az adatváltozás elmulasztása miatt bírság szabható ki.

A rendelkezések szabályozzák a nyilvántartásból való törlés eseteit. A már említetten kívül a legfontosabbak a törvényi feltételek megszűnése, továbbá, ha az ellenőrzésre jogosult hatóság azt kezdeményezi.

A Nyilvántartás részét képezi a külön törvény által elrendelt névjegyzék a nyilvántartásból kizártakról, a hatóság által jogerősen elmarasztalt, nyilvántartásba való felvétel nélkül építőipari kivitelezői tevékenységet végző vállalkozókról, gazdasági társaságokról.

A Nyilvántartást vezető Magyar Kereskedelmi és Iparkamara a bejelentések, adatfrissítések elektronikus- vagy postai úton, illetve személyesen történő benyújtása fogadását és az ellenőrzését folyamatosan biztosítja területi gazdasági kamarákkal együtt.

A tájékoztató elérhető az Észak-alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal honlapján:
www.earkh.hu