

**Építőipari vállalkozó vagy tervező?  
Munkájáért nem fizetnek? Forduljon a TSZSZ-hez!**



**TÁJÉKOZTATÓ**  
**A**  
**TELJESÍTÉSIGAZOLÁSI SZAKÉRTŐI SZERV**  
**MŰKÖDÉSÉRŐL**



**MAGYAR  
KERESKEDELMI  
ÉS IPARKAMARA**



# Általános ismertető

2013-ra az építőiparban tapasztalható lánctartozások mértéke több száz milliárdos nagyságrendet ért el. Az építőipari cégek **80%-ának volt késedelmes kifizetése, 25%-ának 5 éven túli kifizetetlen számlája**, illetve a **cégek felénél 5 éven belül előfordult, hogy adót, munkabért, illetve beszállítót nem tudtak fizetni**, mert nekik is késedelmesen fizettek.

Ennek a kedvezőtlen helyzetnek a kezelése tette szükségessé egy olyan szervezet létrehozását, amely egy szakértői eljárás lefolytatásával a szerződésből eredő teljesítések után járó ellenszolgáltatás mértékét állapítja meg, és szakvéleményével segíti elő a felek megállapodását. Amennyiben a felek ez alapján sem tudnak megegyezni és bíróság elé kerül az ügy, úgy a szabályozás végső célja, hogy mind a bíróság, mind a felek részére olyan speciális rendelkezéseket írjon elő, amelyek elősegítik ezeknek a pereknek a gyors befejezését. A perben felmerülő szakkérdésekben **a TSZSZ szakvéleménye ugyanolyan bizonyítási eszköznek minősül, mintha a szakvéleményt a perben kirendelt igazságügyi szakértő terjesztette volna elő.**

---

*A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv működését a **2013. évi XXXIV. törvény, illetve a 236/2013. (VI. 30.) Korm. rendelet** részletesen szabályozza, a jogszabályban nem rendezett főbb eljárási kérdésekről pedig a szakminiszter által elfogadott Ügyrend rendelkezik.*

*A fenti dokumentumok mindegyike – számos egyéb fontos információval együtt – a TSZSZ honlapján ([www.mkik.hu/hu/tszsz](http://www.mkik.hu/hu/tszsz)) megtalálható.*

---

A TSZSZ független szervezetként a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működik.

## **A TSZSZ hatásköre (Milyen ügyekben járhat el a TSZSZ?)**

A TSZSZ eljárása a Magyarországon történő **építési beruházásokra** terjed ki, azon belül **egyrészt**

› az **építészeti-műszaki tervezési, építési, kivitelezési szerződés** teljesítéséből eredő, a jogszabályban meghatározott kérdésekben a megrendelő, a tervező, a kivitelező vagy az alvállalkozó kérelmére készít **szakértői véleményt a teljesítés-sel kapcsolatos vitás ügyekben,**

**másrészt**

› a szerződést biztosító mellékkötelezettségek érvényesíthetőségével kapcsolatos vita eldöntéséhez jogosságának kérhető az eljárás.

Elszámolási vita esetén a TSZSZ-hez bármelyik szerződő fél fordulhat:

- › tervező, kivitelező vállalkozó,
- › alvállalkozó,
- › megrendelő.

## A kérelem beadásának módja

Kérelmet a jogszabály által meghatározott forma szerint lehet benyújtani.

- › Legegyszerűbb az **elektronikus kérelem befogadási rendszer** használatával, ahol az űrlap kitöltése és a vitás teljesítéshez kapcsolódó dokumentumok csatolása után egyetlen kattintással kérelmezhető a TSZSZ eljárása (az online felület elérhetősége: [www.mkik-tszsz.hu](http://www.mkik-tszsz.hu)).
- › Benyújtható a kérelem **e-mailben is**, a [kerelem@mkik-tszsz.hu](mailto:kerelem@mkik-tszsz.hu) címre történő megküldéssel, csatolva minden olyan dokumentumot, amely a teljesítés tényét és körülményeit igazolja.
- › Ha valamilyen okból a dokumentumok csatolása elektronikus úton nem megoldható, akkor be lehet adni a kérelmeket **postai úton, vagy személyesen** a Teljesítésgazdálkodási Szakértői Szervnél vagy a területi kereskedelmi és iparkamaráknál is.

## Az eljárás díja

A szakértői vélemény elkészítése díjazás ellenében történik, melynek összege **a kérelmező által megjelölt vitatott érték 1%-a, de legkevesebb 60 000 Ft és nem haladhatja meg a 450 000 Ft-ot**. A szakértői díjat a kérelmező a kérelem beadásakor fizeti meg az MKIK elkülönített 10300002-20373432-71003285 számú alszámlájára. Ez a kérelem befogadásának egyik alapfeltétele.

## Az eljárás határideje

A TSZSZ által kirendelt szakértői tanács szakvéleményét a kérelemnek – hiánypótlás esetén azok pótlásának – a TSZSZ-hez való beérkezését követő naptól számított 30 napon belül készíti el, amely eljárási határidő indokolt esetben egyszer további 30 nappal meghosszabbítható.

## Általános eljárás

A beadott kérelmet a TSZSZ vizsgálja meg, és dönt annak befogadhatóságáról. Amennyiben a kérelem, illetve a csatolt dokumentumok hiányosak, a kérelmezőt hiánypótlásra szólítjuk fel.

A kérelem elfogadása alapján, az érintett szakterületek ismeretében kerül kijelölésre az ügyben eljáró **háromtagú szakértői tanács**.

A szakértői tanács a szakértői vélemény elkészítéséhez szükséges vizsgálatot a beadott dokumentumok, valamint jellemzően a felekkel közösen megtartott **helyszíni szemle** alapján végzi el. A helyszíni szemle megtartásához rendőrségi közreműködés is kérhető, amelyre az eltelt időben már több példa is volt. A helyszíni szemlén a szerződő felek és a kivitelezés helyszínéül szolgáló ingatlan birtokosa is jelen lehetnek, de távolmaradásuk a szakértői eljárás határidőre történő lezárását nem akadályozhatja meg.

Ha a fél a TSZSZ véleményét a szerződést biztosító mellékkötelezettség érvényesítésének vizsgálatához kapcsolóan kérte, akkor a TSZSZ a biztosítékot nyújtó személy részére is megküldi a szakvéleményt.

---

### Eddigi eredményeink:

2015. év végéig közel 450 kérelem érkezett be, amelyekhez tartozó vitatott összeg nagysága összességében meghaladta már a 14 Mrd Ft-ot, az ezekhez kapcsolódó összberuházási érték közel 125 Mrd Ft. A kérelmek a néhány százezer forintos követeléstől az 1 Mrd Ft-ot meghaladóig terjedtek, de a 10 M Ft alatti követelést tartalmazó kérelem a leggyakoribb. A beadott kérelmek kb. negyedénél indult TSZSZ szakvéleményére alapított peres eljárás, amiből az következtethető, hogy viszonylag nagy számban fordult elő peren kívüli megegyezés.

A szakvéleménnyel lezárult ügyek esetében átlagosan a vitatott összegek 70-80%-át állapították meg a szakértők.

---

## Teljesítésigazolás vizsgálata

### A TSZSZ eljárás célja

Olyan építészeti műszaki **tervezési, építési, kivitelezési szerződés teljesítéséből eredő kérdésekben** ad szakvéleményt, ahol

- › teljesítésigazolás nem került kiadásra,
- › kiadása vitás, vagy
- › a teljesítésigazolás kiadása megtörtént, de a kifizetés nem.

Teljesítésigazolás vizsgálatával kapcsolatos kérelem visszamenőlegesen is benyújtható, legfeljebb az elévülési időt (jellemzően 5 év) célszerű figyelembe venni.

### A kérelemmel együtt benyújtandó dokumentumok

Legfontosabb a **mindkét fél által aláírt szerződés**, annak a vitatott teljesítéshez kapcsolódó mellékletei, továbbá benyújtandók a vitatott teljesítés megvalósulását alátámasztó dokumentumok (pl. készre jelentés, átadási dokumentumok, jegyzőkönyvek, nyilatkozatok stb.). A kérelemben **meg kell adni a pontos vitatott összeget** (amennyiben korábban a szerződés keretén belül részszámlázásra is sor került, ennek dokumentumait is csatolni szükséges).

Az eddig beadott kérelmek jelentős részében a felek közötti vita a **pótmunka** elszámolására is vonatkozott. Ilyenkor az alapszerződéshez tartozó dokumentumokon felül benyújtandók a **pótmunka dokumentumai** (pótmunka igények írásos jelzései és visszajelzései).

### Eljárás menete

A szakértői tanács a beadott dokumentumok átnézése és a felekkel közösen megtartott helyszíni szemle (tervezési szerződés, illetve kivitelezés bizonyos eseteiben a felekkel közös egyeztető megbeszélés) alapján állítja össze szakértői véleményét.

Fontos kiemelni azonban, hogy az eljárás keretein belül bizonyítási eljárás lefolytatására nincsen mód (pl.: tanúk szakértői meghallgatása, olyan vizsgálatok elvégzése, amely a vállalkozó feladata lenne szerződés vagy jogszabály szerint, hatósági, szakhatósági dokumentumok beszerzése stb., ezek dokumentumait a kérelmezőnek kell beszereznie).

---

### **Az eljárás végeredményeképpen a TSZSZ szakértői vélemény az alábbi kérdésekre ad választ:**

- a szerződés műszaki tartalma szerint a vállalkozót (alvállalkozót) terhelő tervezési és kivitelezési munkák leírása,
  - a szerződés szerinti munkák közül teljes bizonyossággal megállapíthatóan teljesített tervezési és kivitelezési munkák mennyiségének és minőségének meghatározása,
  - a szerződés szerinti munkák közül a teljes bizonyossággal megállapíthatóan el nem végzett tervezési és kivitelezési munkák meghatározása, és
  - az előbbi két esetkör szerinti munkáknak a szerződés szerinti költségvetési tételek, vagy az átalánydíj arányos részének alapul vételével meghatározott értéke.
- 

### **Az eljárás eredménye**

Az eljárás legjobb eredménye, ha a felek a TSZSZ-nek köszönhetően megegyezésre jutnak. Ha erre a kérelem beadását követően, de annak befogadását megelőzően kerül sor, akkor az eljárási díj visszajár.

Számos esetben előfordult, hogy a felek a helyszíni szemle alkalmával, a szakértők jelenlétében tudtak megállapodásra jutni. Ebben az esetben a szakvélemény elkészül, és abban a szakértők rögzítik a megállapodás tényét.

### **TSZSZ szakvéleményére alapított per**

A TSZSZ szakvéleményére alapított per a **kiemelt jelentőségű perek** kategóriáján belül is speciális eljárástípus. Ez a gyakorlatban **rövidebb eljárási határidőket**, a szakvélemény megállapításai alapján igénybe vehető **speciális intézkedéseket** jelent.

A speciális eljárást a szakvélemény kézhezvételét követő **60 napon belül** kell elektronikus úton elindítani. A keresetlevélhez csatolni kell:

- › A TSZSZ szakértői véleményt.
- › A szakvélemény kézhezvételét igazoló okirati bizonyítékot (tértivevény).
- › A másik féllel történő megegyezésre irányuló kísérletről okirati bizonyítékot (a szakvélemény kézhezvételét követő levelezés).

A fentiek vonatkozásában **hiánypótlásra nincs lehetőség**. Ezek hiányában a bíróság az eljárást az általános perrendtartás szabályai szerint fogja lefolytatni, tehát elvész a jogszabály nyújtotta kedvezmény.

Lényeges eleme a speciális szabályozásnak, hogy a bíróság **kérelemre ideiglenes intézkedéssel** rendeli el a szakvéleményben megállapított, 400 millió forintot meg

nem haladó összegű követelés kifizetését (amennyiben a kérelmező ennek megfelelő pénzügyi fedezettel rendelkezik). Ennek az intézkedésnek az a célja, hogy a fél ahhoz az összeghez mindenképpen hozzájusson, amelynek megfelelő munkákat teljes bizonyossággal teljesítette.

Ha a fél ideiglenes intézkedést kérni nem tud, mivel az ennek kérelmezéséhez szükséges biztosíték nem áll a rendelkezésére, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításának megfelelően bizonyos feltételekkel **biztosítási intézkedést kérhet**, mely lényegében a TSZSZ által jóváhagyott követelés végrehajtását jelenti.

A törvény **előzetes végrehajthatóságot** biztosít arra az esetre, ha a TSZSZ szakvéleményével alátámasztott pénzügyi követelés kifizetésére vonatkozó kereseti kérelemnek az elsőfokú bíróság ítéletében helyt ad.

A Pp. 2013. szeptember 1-jei hatállyal lehetővé teszi azt is, hogy egymillió forintot meg nem haladó követelés esetén is választási jog illesse meg a díjkövetelés jogosultját: fizetési meghagyásos eljárást indít, vagy a TSZSZ szakvéleményére alapított pert.

---

### **További lehetőségek a nemfizető vállalkozóval szemben**

*Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet rendelkezése értelmében a vállalkozó kivitelező – többek között –*

- teljesítésigazolással, vagy
- a TSZSZ szakvéleményével

*igazolva írásban bejelentheti az MKIK-nak, hogy másik vállalkozó kivitelezővel (fizetésre kötelezett) megkötött építési szerződésből eredően díjazásra jogosult, de a fizetés sem a vállalt határidőben, sem a bejelentés megtételéig nem történt meg.*

*A fentieknek megfelelő nemfizetési jelzés alapján az Épkiv-ben meghatározottak szerint lefolytatandó eljárás lényeges eleme, hogy az MKIK által a fizetésre kötelezettnek a fizetésre biztosított törvényi határidő (a fizetési felhívás kézbesítésétől számított 60 nap) eredménytelen lejárta esetén az MKIK a fizetésre kötelezettet törli az építőipari vállalkozó kivitelezők általa vezetett nyilvántartásából.*

---

## **Mellékkötelezettség érvényesítésének vizsgálata**

### **A TSZSZ eljárás célja**

Elsősorban az indokolatlan, vagy túlzott mértékű bankgarancia lehívások megakadályozása. Ennek érdekében a jogszabályban meghatározott mellékkötelezettségek érvényesítésének (általában bankgarancia lehívása) jogosságát vizsgálja a TSZSZ.

## ***A kérelemmel benyújtandó dokumentumok***

Minden esetben kérjük a bankgarancia és az igénybejelentés okmányainak másolatát.

**Teljesítési garancia** terhére történő lehívás vizsgálatához:

- › A szerződésszerű teljesítés dokumentumait (szerződés, jegyzőkönyvek, átadási dokumentáció, stb.).

**Szavatossági garancia** esetén:

- › A szavatossági idő alatt felmerült hibák kijavítására szóló felhívás(ok).
- › A hibák kijavítását igazoló dokumentumok.
- › A hibák javításának megtagadása esetén ennek indoklása.

## ***Eljárás menete***

A kérelmezőnek a kérelem beadásáról a pénzügyintézetet tájékoztatnia kell. Ezt a TSZSZ is megteszi, amely jelzés esetén a pénzügyintézet dönt a lehívás kifizetésének felfüggesztéséről.

A szakértői tanács a beadott dokumentumok átnézése és a felekkel közösen megtartott helyszíni szemle (vagy egyeztető megbeszélés) alapján állítja össze szakértői véleményét.

**Teljesítési garancia** esetén a szakértői tanács vizsgálja a szerződés szerinti teljesítést (műszaki tartalom, minőség, határidő) a műszaki átadás-átvétel lezárásáig, vagy a bankgarancia lejáratí idejéig.

**Szavatossági/jótállási garancia** esetén pedig a szakértői tanács vizsgálja, hogy a vállalkozó a szavatossági/jótállási idő lejártáig a kedvezményezett által jelzett hibákkal kapcsolatban a szerződés szerinti javítási kötelezettségének eleget tett-e.

---

### ***A TSZSZ szakértői vélemény az alábbi kérdésekre ad választ:***

*A bankgarancia lehívása a szakértői tanács által megismert dokumentumok és a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján:*

- *indokolt*
  - *nem indokolt*
  - *részben indokolt.*
- 

## ***Az eljárás eredménye***

A bank (a biztosítékot nyújtó) a szakvélemény megállapításait alapul véve dönt a kifizetés teljesítéséről.

### ***Elérhetőségeink:***

Vezető:  
**Máté Miklós**

Vezető-helyettes:  
**Csermely Gábor**

Tel.: 06-1-474-5119 / +36-20-277-3133

E-mail: [info@mkik-tszsz.hu](mailto:info@mkik-tszsz.hu)

Web: [www.mkik.hu/hu/tszsz](http://www.mkik.hu/hu/tszsz)

postai cím: MKIK-TSZSZ 1054 Budapest, Szabadság tér 7.

A kiadvány a Nemzetgazdasági Minisztérium támogatásával készült.

