

## 1. számú előterjesztés

Egyszerű többség

# ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2014. november 13-i rendkívüli ülésére

**Tárgy:** Maár Építész Iroda Kft.-vel szemben igény érvényesítése részbeni díj visszafizetésére

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Jegyző

**Tárgyalta:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:** Maár Zoltán, Maár Építész Iroda Kft. ügyvezetője  
Erb Jenő igazságügyi szakértő

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:** -

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Letenyei Róbert jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzata és a Maár Építész Iroda Kft. 2012. október 24. napján tervezési szerződést kötöttek, mely szerint az önkormányzat megbízza a Maár Építész Iroda Kft.-t, a TÁMOP-3.1.3-10/2-2010-0015 azonosító számú „Együtt a jövődért” című uniós támogatással megvalósuló projekt keretén belül kialakítandó labor és kiszolgáló helyiségek tervezési munkálataival. A tervezési szerződések szerint a tervező feladata volt:

- Átalakítási-bővítési építési engedélyezési terv készítése, papíralapon 12 példányban és elektronikus adathordozón 2 példányban, valamint
- kiviteli terv készítése, papíralapon 6 példányban és elektronikus adathordozón 2 példányban.

A Maár Építész Iroda Kft. a szolgáltatást az önkormányzat által lefolytatott közbeszerzési eljáráson kívüli pályázati eljáráson nyerte el. A munkáért az önkormányzat és a Kft. úgy állapodtak meg, hogy a tervezési díjat nettó 2.435.000,- Ft + áfa összegben állapítják meg.

Rögzítésre került, hogy a 2.435.000,- Ft + áfa díj fix átalányár, amely tartalmazza a szerződés teljesítésével kapcsolatosan felmerült valamennyi költséget, különösen a felhasználói jogok ellenértékét.

A tervezési szerződés rögzítette, hogy:

*„A Tervező kártérítési felelősséggel tartozik a Megrendelő, vagy az engedélyezés folytán helyébe lépő jogutódja felé minden olyan költségnövekedés miatt, amely a Tervező adatgyűjtési vagy egyeztetési kötelezettségének megszegése miatt bekövetkezett tervehibából fakad.”*

Dombóvár Város Önkormányzata 2013. január 28. napján teljesítési igazolást bocsátott ki a Maár Építész Iroda Kft. felé, mely szerint a Tervező a szerződésben rögzített építési engedélyi terveket 2012. november 14-én, a kiviteli terveket 2013. január 17-én, határidőben és hiánytalanul leszállította.

Dombóvár Város Önkormányzata és a Maár Építész Iroda Kft. 2013. május 10. napján megbízási szerződést kötöttek a műszaki ellenőri feladatok ellátására. Dombóvár Város Önkormányzata megbízza a Maár Építész Iroda Kft.-t, a TÁMOP-3.1.3-10/2-2012-0015 azonosító számú „Együtt a jövődért” című projekt keretében megvalósuló Dombóvár, Arany János tér 21. alatti labor kialakítás, épületbővítés műszaki ellenőri feladatainak ellátására. Megbízott a szerződés tárgyát képező munkát Megbízó által lefolytatott közbeszerzési eljáráson kívüli beszerzési eljáráson nyerte el.

A műszaki ellenőr díját Dombóvár Város Önkormányzata és a Maár Építész Iroda Kft. nettó 560.000,- Ft + 27% Áfa (151.200,- Ft) = bruttó 711.200,- Ft összegben állapította meg. Az önkormányzat és a Maár Építész Iroda Kft. a műszaki ellenőri feladatok

tekintetében rögzítették, hogy a Maár Építész Iroda Kft. a tevékenységét az építőipari kiviteli tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet alapján végzi. Az építési műszaki ellenőrnek a jogszabályban meghatározott feladatokon és felelősségen kívüli további feladata és felelőssége nincs.

Dombóvár Város Önkormányzata 2013. május 9. napján kelt levelében vállalkozási szerződést kötött a Vortex Építő Építőipari és Generálkivitelező Kft.-vel a TÁMOP-3.1.3-10/2-2010-0015 azonosító számú „Együtt a jövőért” című pályázati támogatással megvalósuló projekt keretében Dombóvár, Arany János tér 21. alatti labor-kialakítás, épületbővítés munkái tárgyában.

A Vortex Kft. a kivitelezési munkát a Kbt. Harmadik része szerint nyílt közbeszerzési eljáráson nyerte el. A közbeszerzési eljárás dokumentumai – eljárást megindító felhívás, dokumentáció, adott esetben kiegészítő tájékoztatás – az építési szerződés elválaszthatatlan részét képezik.

A munkálatok kezdete szerződés szerint 2013. május 10., a munkálatok elvégzésének végső befejezési határideje 2013. augusztus hó 21. nap volt.

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2014. január 30. napján megtartott testületi ülésen a következő határozatot hozta:

#### **1/2014. (I. 30.) Kt. határozat**

- 1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a TÁMOP-3.1.3-10/2-2010-0015 azonosító számú projekthez kapcsolódó, Arany János tér 21. sz. alatti labor építési beruházásával összefüggésben egyezségi megállapodást készítsen elő dr. Halmos Péter ügyvéd közreműködésével, és az egyezségi megállapodást terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyásra. Az egyezségi megállapodás részét kell képezze a vállalkozási szerződés, valamint 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet szerinti átadás-átvételi eljárás lefolytatása, valamint előzőekkel összefüggésben szerződési és jogszabályi kötelezettségek teljesítése határidőn belül.*
- 2. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az üzemi, irodai berendezések beépítése után megkezdni a műszaki átadás-átvételi eljárást és párhuzamosan közjegyzői nem peres eljárást indít, ezen belül előzetes szakértői bizonyítást kezdeményez a vitatott kérdésekben:*
  - tervek megfelelősége, tervhiba esetén vállalkozó figyelemfelhívó kötelezettségének teljesítése,*
  - tervtől eltérés szükségessége és indokoltsága,*
  - műszaki tartalom módosulása és ennek kihatása a vállalkozói díjra,*
  - mennyiségi és minőségi hiba,*
  - vállalkozónak felróható késedelem időtartama,*
  - többletmunka meghatározása.*

3. *Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri dr. Halmos Péter ügyvédet, hogy a közjegyzői nem peres eljárásban Dombóvár Város Önkormányzatát képviselje.*
4. *Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény alapján indított előzetes szakértői bizonyítás költségeit a 2014. évi költségvetésében biztosítja. Továbbá felhatalmazza a Polgármestert a közjegyzői nemperes eljárásban szakértői bizonyításhoz kapcsolódó szerződések és nyilatkozatok aláírására.*
5. *Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megvizsgálja annak lehetőségét, hogy a beruházás lebonyolítása és a konzorcium vezetése – ide értve a Vortex Kft.-vel kötött vállalkozási szerződésből eredő jogok és kötelezettségek átruházását is – átadható-e a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ részére.*

**Határidő:** 2014. február 28.

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

Az 1/2014. (I. 30.) Kt. határozat 3-4. pontjának végrehajtása érdekében Dr. Halmos Péter ügyvéd úr közjegyző előtti előzetes bizonyítás elrendelése iránti kérelmet terjesztett elő Dr. Kalocsa Jolán közjegyző asszony elé.

Az ügyvéd úr kérte „...*hogy a T. Közjegyző Asszony a történeti tényállásban említett vállalkozási szerződés, vállalkozó I.r. kérelmezett állítása szerint tervhiba miatti késedelmes teljesítésével összefüggésben, a késedelem megalapozottsága és indokltsága körében igazságügyi szakértőt kirendelni szíveskedjen. Előzőekkel összefüggésben Erb Jenő igazságügyi szakértő (7625 Pécs, Szőlő utca 54/A. [ okl. építőmérnök, okl. építészmérnöki szakmérnök, építési szakipari-, szerelőipari és építőanyag-ipari szakértő, épületszerkezeti- és épületfizikai szakértő]) kirendelését teszem javaslatba.*”...

A szakértő feladatait, illetőleg a szakértőhöz intézendő kérdéseket az Ügyvéd Úr az önkormányzat megbízásából az alábbiakban jelölte meg:

- Szakértő a csatolt dokumentáció alapján nyilatkozzon, hogy a I.r. kérelmezetti vállalkozó által állított tervhiba fennállt-e és az, illetve azok indokolták-e új, illetve módosított tervek elkészítését. Amennyiben igen, úgy szakértő nyilatkozzon, hogy a tervhibával összefüggésben (új tervek elkészítése, tervmódosítás vonatkozásában) az előzetesen vállalt kiviteli (teljesítési) határidő csúszását/kitolódását (naptári napokban számolva) milyen átlagos időtartamban lehet megállapítani.
- Szakértő – tervhiba fennállása esetén – nyilatkozzon a tekintetben is, hogy a tervhibával összefüggésben lehet-e vállalkozónak pótmunkára hivatkozni és milyen körben, amennyiben igen, úgy a pótmunka megnöveli-e és milyen

időtartamban a kiviteli határidőt.

Dr. Kalocsa Jolán közjegyzői irodájában az előzetes bizonyítás elrendelése iránti ügyben a jegyzőkönyv tanúsága szerint Maár Zoltán előadta, hogy a kiviteli tervek módosítását és ezzel összefüggésben a műszaki tartalom módosítását nem vitatta, csupán folyamatosan kérte a beruházó érdekeinek védelmében, a beruházóval egyetemben, a változtatás indokainak alátámasztását műszaki indokolással, illetve a kivitelező által ígért tervanyagok elkészíttetését, eljuttatását a Maár Építész Iroda Kft., mint műszaki ellenőr, valamint Dombóvár Város Önkormányzata, mint beruházó részére.

Dr. Kalocsa Jolán közjegyző (7200 Dombóvár, Szent Gellért utca 7.) 44012/Ü/378/2014/7. számú végzésével Erb Jenőt igazságügyi szakértőként kirendelte.

Erb Jenő okleveles építőmérnök, az igazságügyi szakértői kamara tagja Dr. Kalocsa Jolán közjegyző részére a 44012/Ü/378/2014. ügyszámra a szakértői véleményét megküldte a TÁMOP-3.1.3-10/2-2010-0015 azonosító számú „Együtt a jövődért” című, pályázati támogatással megvalósuló projekt keretében 7200 Dombóvár, Arany János tér 21. szám alatti labor-kialakítás építési engedély köteles építési munkái során felmerült, a vállalkozó által állított tervhibákról, a tervhiba kapcsán felmerült módosított tervekről, a tervhibák kapcsán felmerült teljesítési határidőkről, továbbá arról, hogy tervhiba fennállása esetén lehetett-e a vállalkozónak pótmunkára hivatkozni.

*Erb Jenő szakértői véleménye az előterjesztés mellékletét képezi.*

A szakértői vélemény megállapításokat tartalmaz a tervezőre és a műszaki ellenőrré vonatkozólag is.

A szakértői vélemény főbb megállapításai a következők:

- A tervezési szerződésben foglaltak szerint a tervező nem készített, vagy készíttetett kiviteli tervet a tűzjelző rendszer kialakításához, mert sem az építész kiviteli terv, sem a villamos kiviteli tervdokumentáció nem található. A villamos kiviteli tervdokumentációban még tartalomjegyzék sincs. A gyengeáramú automatikus tűzjelző rendszer engedélyezési tervdokumentáció nem kiviteli terv. A leírt körülmény tervezési hiányosság. E tekintetben sem volt szerencsés, annak ellenére, hogy jogszabályba nem ütközik, hogy az építész tervező lett megbízva a ME-i feladatok ellátásával, és az sem, hogy ő ezt is vállalta. **Nyilvánvaló, hogy a tervező az általa készített terv hiányosságát, ME ellenőrként sem észrevételezte.**
- A kiviteli terv – e szakértői véleményben említettek tekintetében – nem felelt meg maradéktalanul a kiviteli terv tartalmi követelményeiről szóló rendeletben foglaltaknak. Példaként említem, hiányzott a tűzjelző rendszer kiépítésének kiviteli terve, hiányzott a tolóajtó szerkezeti csomópontjait ábrázoló részletrajz

stb. Ez a körülmény azért is disszonáns, mert a példaként említett hiányokat a ME-nek a saját munkájáról kellett volna észrevételezni. Nem érvényesült az az elv, hogyha több a közreműködő, több az objektív észrevételezés lehetősége.

- A kiviteli terv nyílt tervezési hibája, hiányossága miatt pótmunka nem érvényesíthető.
- A tolófal tekintetében a kiviteli terv nem felel meg a kiviteli terv tartalmi követelményeiről szóló rendeletben foglaltaknak.
- A tolóajtó tervezése nem volt körültekintő és teljes, de ezzel kapcsolatosan észrevételt nem 2013. november 5-én kellett tenni, a befejezési határidő (2013. augusztus 21.) után 76 nappal.
- A tolóajtó acél tartószerkezetének megoldatlan volta, a kiviteli terv nyílt hibája és hiányossága.
- A leírtak a kiviteli terv nyílt tervezési hibáját rögzítik, melyet a vállalkozó – kivitelezőnek, a FMV-nek és a ME-nek egyaránt észrevételeznie kellett volna.
- Alapozás tekintetében tervhiba nem állt fent.
- A kiviteli terv, melynek kelte 2012.12.16., nem felel meg a kiviteli terv tartalmi követelményeiről szóló rendeletben foglaltaknak, mert többek között nem készült el a tűzjelző rendszer kiviteli terve. Ez a körülmény tervezési hiányosság, azonban ezt a nyílt hibát a Vállalkozó gondos előkészítéssel észrevételelezhetette volna a közbeszerzés során, a vállalkozási szerződés megkötése és a kivitelezés megindítása előtt, de semmiképpen nem a műszaki átadás-átvétel során.
- A tolófal tekintetében a kiviteli terv nem felel meg a kiviteli terv tartalmi követelményekről szóló rendeletben foglaltaknak, a tolófal kialakítása, terv szinten egyáltalán nem került kidolgozásra. Ez a kiviteli terv nyílt hibája, azonban ennek ellenére a tolófal kivitelezésére vállalkozott a vállalkozó, tehát nem pótmunka, és ennek a munkavégzésnek nem volt kihatása a határidő csúszására/kitolódására.
- A meglévő és a tervezett tetőszerkezet összeépítése tekintetében a kiviteli terv nem felel meg a kiviteli terv tartalmi követelményeiről szóló rendeletben foglaltaknak, az összeépítés kialakítása terv szinten egyáltalán nem került kidolgozásra. Ez a kiviteli terv nyílt hibája.
- A válaszfalak tekintetében a kiviteli terv nem egy egzakt. Ez a kiviteli terv egy nyílt hibája.
- **A Műszaki Ellenőr a saját tervezési hibáit, hiányosságait valószínűsíthetően nem veszi észre, vagy ha észreveszi, a legritkább esetben tárja fel objektív módon. (Tisztelet a kivételnek)**

A régi Ptk. a tervezési szerződést a következők szerint határozza meg:

408. § Tervezési szerződés alapján a vállalkozó műszaki-gazdasági tervező munka elvégzésére, a megrendelő pedig annak átvételére és díj fizetésére köteles.

A Legfelsőbb Bíróság a Gfv. X. 30448/0996. sz. ítéletében (BH 1997/2. sz. 88). A bírói gyakorlat egyébként bármilyen jellegű tervhiba esetén a tervező természetbeni helytállási kötelezettségét lehetségesnek tartja, hiszen a tervezési szerződés tárgya

maga a terv, amelynek kijavítása (áttervezés) vagy kicserélése (új terv készítése) a hibás terv készítőjének kötelezettsége.

Más kérdés, hogy a tervek hibája általában csak a kivitelezés során, esetleg csak a kivitelezett létesítmény (dolog) átadás-átvételekor állapítható meg. Ilyen esetekben a terv kijavítása vagy kicserélése, de az elállás is fogalmilag kizárt, tehát a szavatossági igény ár- (díj-) leszállításra [Ptk. 306. § (1) bek.], illetőleg kártérítésre [Ptk. 310. §] korlátozódik.

A nehézséget azonban az okozza, hogy a tervezési díj a hibás terv alapján kivitelezett dolog, létesítmény bekerülési árának csak kis részét teszi ki, tehát az árleszállítás nem fedezheti a megrendelő, illetőleg a kivitelező kárait. Megjegyzendő, hogy a hibás terv alapján nem hibás a kivitelezett dolog készült el, hiszen a kiviteli tervek több ponton módosításra kerültek.

A régi Ptk. 306. § (1) bekezdése szerint Hibás teljesítés esetén a jogosult választása szerint kijavítást vagy megfelelő árleszállítást kérhet.

A hibás teljesítésnek kettős jogkövetkezménye van, nevezetesen a kellékszavatosság és a kártérítés.

A kellékszavatosság helytállási kötelezettség azért, hogy a teljesítés megfelel-e a törvényes és a szerződésben kikötött tulajdonságoknak. A kötelezett tehát a hibátlan teljesítésért attól függetlenül felel, hogy a hiba felróható magatartásának a következménye-e vagy sem és hogy jóhiszemű volt-e vagyis tudott-e hibáról vagy sem.

A vonatkozó jogszabályok két fő szavatossági jogot biztosítanak: kijavítást és az árleszállítást. A jogosult ezek közül a jogok közül szabadon választhat.

A vállalozási szolgáltatással kapcsolatos díjleszállítás (értékcsökkenés) megállapításánál - a szolgáltatás oszthatatlanságára tekintettel – általában az egész szolgáltatás értékét kell figyelembe venni. A vállalozási szolgáltatás ugyanis oszthatatlan, mind díjleszállítás mind szavatossági jog érvényesítésénél az egész – hibásnak minősült – szolgáltatás, illetőleg létesítmény számlázott és kifizetett értékét kell figyelembe venni. (LB G. V.31 899/1978. – BH 1980/5. sz. 181).

A törvény úgy rendelkezik, hogy a jogosult a kifogást a hiba felfedezése után haladéktalanul köteles a kötelezettel közölni. A késedelem nem jár jogvesztéssel.

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2014. augusztus 28-án megtartott testületi ülésen határozatával kinyilvánította, hogy egyetért a Vortex Építő Építőipari és Generálkivitelező Kft. részére, a fennmaradó fővállalkozói, szerződés szerinti (késedelmi kötbérrel csökkentett) kivitelezési összeg bírósági letétlét történő teljesítésével. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a határozatában felkérte Dr. Halmos Péter ügyvédet, hogy a letétlét történő teljesítés

érdekében terjessze elő a kérelmet az illetékes bíróságon.

A bíróság dönteni fog arról, hogy helyt ad a letéttel történő teljesítésnek, vagy elutasítja azt.

Erb Jenő igazságügyi szakértő a szakértői véleményében a Vortex Építő Építőipari és Generálkivitelező Kft.-vel szemben is megállapított hiányosságokat. Szakvéleményében nem mindig osztotta Molnár Miklós műszaki ellenőr álláspontját. (lásd: pótmunka/többletmunka)

A bíróság a letétre vonatkozó döntése után meg kell vizsgálni annak a lehetőségét, hogy keresetet nyújtunk be a Vortex Kft.-vel szemben a kártérítés megállapítása iránt. Természetesen a kártérítés mértékének megállapítása ügyében egyeztetni szükséges a KLIK-el is.

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2014. szeptember 11-én ugyanezen címmel majdnem megegyező tartalommal megtárgyalta ezen előterjesztést. A Képviselő-testület akkor úgy döntött, hogy a TÁMOP-3.1.3-10/2-2010-0015 azonosítószámú „Együtt a jövődért” című uniós támogatással megvalósuló projekt keretén belül kialakítandó labor és kiszolgáló helyiségek tervezési munkálataival kapcsolatban felmerült tervhiba és a műszaki ellenőri tevékenység miatti kifogásról a soron következő rendes ülésen döntsön a Képviselő-testület. A Képviselő-testület felkérte a hivatalt, hogy az előterjesztést véleményezzük dr. Halmos Péter ügyvéd úrral is. Az ügyvéd úr részére megküldésre került az előterjesztés tervezet, aki jogi kifogást az ügyvel kapcsolatban a részünkre nem küldött. Dr. Halmos Péter felhívta a figyelmet arra, hogy az Erb Jenő igazságügyi szakértő úr meghívása nélkülözhetetlen a napirendi pont megtárgyalásakor. *Dr. Halmos Péter ügyvéd úr szakvéleménye az előterjesztés mellékletét képezi.*

Az előterjesztésben foglaltak mellett azt gondoltam, hogy a Maár Építész Iroda Kft.-vel a városunk egy megbecsült tervezőjével jó lenne, ha peren kívül megtudnánk egyezni, hiszen az a véleményem, hogy egyik félnek sem érdeke egy elhúzódó jogvita. 2014. szeptember 17-én levelet írtam a Maár Építész Iroda Kft. ügyvezetőjének Maár Zoltánnak, hogy peren kívül egyezzünk ki egy 20%-os díjcsökkentésben az eddig felmerült szakértői díjak megtérítése mellett. *(A levelet az előterjesztéshez mellékeltem.)* A képviselő-testületi ülésen pedig hangsúlyoztam, hogy egy ajánlattal fordulok az ügyvezető úrhoz, és amennyiben ezt nem tartja elfogadhatónak, várom az ellenajánlatát. Felajánlottam az ügyvezető úr részére, hogy állok rendelkezésére egy személyes egyeztetésre is. A levelemre választ nem kaptam. Tájékoztatásban Maár Zoltán ezen ügyben a jogvita elkerülése érdekében nem részesített.



## Határozati javaslat

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a Maár Építész Iroda Kft. részére az önkormányzat kifogását a TÁMOP-3.1.3-10/2-2010-0015 azonosító számú „Együtt a jövődért” című uniós támogatással megvalósuló projekt keretén belül kialakítandó labor és kiszolgáló helyiségek tervezési munkálataival kapcsolatos tervhiba és a műszaki ellenőri tevékenység (a műszaki ellenőrnek a tervhibát fel kellett volna ismernie) tekintetében juttassa el.

A Képviselő-testület felkéri Erb Jenő igazságügyi szakértő urat a tervezői, illetve a műszaki ellenőri díjcsökkentés mértékének, valamint összegszerűségének meghatározására.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert arra, hogy a hibás teljesítés arányának megfelelő díj összeget a kifizetett vállalkozói és a műszaki ellenőri (tervhiba fel nem ismerése okán) megbízási díjból visszakövetelje.

Amennyiben a Maár Építész Iroda Kft. a részbeni visszafizetési kötelezettségének nem tesz eleget, támogatja a Képviselő-testület a polgármestert a kereset benyújtására részbeni díj-visszafizetés iránt.

**Határidő:** 2014. november 30.

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd  
polgármester