

### 3. számú előterjesztés

Egyszerű többség

## ELŐTERJESZTÉS

### Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2014. szeptember 11-i rendkívüli ülésére

**Tárgy:** Maár Építész Iroda Kft. elleni kártérítési kereset benyújtása díjcsökkentés iránt

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Városüzemeltetési Iroda

**Tárgyalta:** Városgazdálkodási Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:** Maár Zoltán, Maár Építész Iroda Kft. ügyvezetője

**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 eljárásan 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 megkezdí a műszaki átadás-átvételi eljárást és párhuzamosan közjegyzői nem peres eljárást indít, ezen belül előzetes szakértői bizonyítást kezdeményez a vitatott kérdésekben:*
  - tervek megfelelése, 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 felrőható 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 indokoltsága 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 vállalkozási szolgáltatással kapcsolatos díjleszállítás (értékcsökkenés) megállapításánál - a szolgáltatás oszthatatlanságára tekintettel – általában az egész szolgáltatás értékét kell figyelembe venni. A vállalkozási 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 letéttel történő teljesítésével. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a határozatában felkérte Dr. Halmos Péter ügyvédet, hogy a letéttel 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.

### **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.

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért a polgármester azon intézkedésével, hogy szakértői vélemény kerüljön beszerzésre, annak érdekében, hogy megállapításra kerüljön az, hogy a Maár Építész Iroda Kft. által nyújtott oszthatatlan szolgáltatás mekkora hányada a hibás teljesítés.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert arra, hogy a szakértői vélemény birtokában a hibás teljesítés hányadának megfelelő 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. szeptember 30.

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd  
polgármester