

ÉPÍTÉSÜGYI LÁNCTARTOZÁSOK

- Az építőiparban foglalkoztatottak száma 110 ezer fő.
- Az ágazati láncartozás 400 milliárd forint.
- Az ágazatban a körbetartozás, az alvállalkozók ki nem fizetésének több évtizedes gyakorlata és a korrupció is jellemző.
- Az építőipari láncartozások kialakulásának külső és belső okai is vannak, ezek megelőzésére az elmúlt időszakban többször is változott a szabályozás.
- A megelőzés eszközeként széles körben elterjedt a bankgarancia vagy az építetők fedezetkezelői szerződés intézménye.
- A 2011/7-es uniós irányelv fellép a kereskedelmi ügyletekhez kapcsolódó késedelmes fizetések ellen, segítve a kkv-kat az adósok teljesítésének kikényszerítésében.
- Az építőipari termelést 2006 óta folyamatos visszaesés jellemzi.

A Kormány 2013 februárjában nyújtotta be az Országgyűlésnek „Az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi láncartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról” szóló a T/9875 törvényjavaslatot.

A magyar vállalkozások súlyos finanszírozási gondja a vállalati körbetartozás és láncartozás. A körbetartozás nemcsak az üzleti bizalmat, a fizetési fegyelmet és a gazdasági környezet kiszámíthatóságát rombolja, de igazságtalanul nehéz helyzetbe hozza a vállalkozásokat, különösen a kisvállalkozásokat. A körbetartozás sajátossága, hogy legerősebben a tartozási lánc végén álló kisvállalkozásokat sújtja.

A törvényjavaslat szándéka szerint egyfelől létrehozza a *Teljesítésigazolási Szakértői Szervet*, amely az érintett fél kérelmére és megbízásából, a tervezési, építési, kivitelezési feladatok teljesítéséhez kapcsolódó szakkérdéseket vizsgálja; másfelől eleget tesz a késedelmes fizetésekkel összefüggő *jogharmonizációs célú törvénymódosításnak*.

LÁNCTARTOZÁSOK AZ ÉPÍTŐIPARBAN

Az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége (ÉVOSZ) adatai szerint a válság kezdetétől, 2008-tól 2012 év végéig az *építési beruházások Magyarországon 42 százalékkal estek vissza*, a lakásépítés visszaesése pedig 70 százalékos. Az ágazatban foglalkoztatottainak száma 280 ezerről 110 ezerre csökkent, a láncartozás pedig 400 milliárd forintra nőtt.

Az építőiparban tevékenykedő kis és középvállalkozások már a 2008-as hitelválságot megelőzően sokféle kockázattal jellemezhető piacon tevékenykedtek.

Az építőipari szakmák nagy részét a kontinentális éghajlati viszonyok között még mindig erős szezonális jelleg jellemzi, a piac szereplőinek kalkulálniuk kell a kieső időszakokkal. További kockázatot jelent az, hogy a szolgáltatók az elvégzett munkát, a munka eredményét nem tudják másnak eladni, annak ellenértékét csakis a megrendelőtől remélhetik. Mivel viszonylag nagy a lakossági megrendelők aránya, ez a feketemunka fokozott jelenlétét valószínűsíti, a szereplők között pedig a hallgatólagos megegyezésen alapuló formát erősíti. Mindezek mellett a körbetartozás, az alvállalkozók ki nem fizetésének több évtizedes gyakorlata és a korrupció is jellemzi ezt a piaci szegmenst. A nem fizetés gyakorlata többféle lehetőségre és adottságra vezethető vissza, ezek akár egyenként is alkalmasak a láncartozás generálására.

AZ ÉPÍTŐIPARI LÁNCTARTOZÁS OK KIALAKULÁSÁNAK OKAI

Belső, az építési szerződés teljesítésének folyamatában rejlő okok:

- A kivitelezőnek nincs ismerete sem a megrendelő fizetési képességéről, sem a fizetési készségéről.
- Nincs semmiféle garancia arra, hogy a kivitelezés megkezdésekor az építési beruházás fedezete az építető rendelkezésére áll és arra sem, hogy ebből a kivitelező szerződésszerű teljesítését hajlandó lesz-e kifizetni.
- Az építési szerződésben a megrendelő és a kivitelező teljesítésére eltérő időben kerül sor, a kivitelező köteles a saját teljesítésével elől járni, a megrendelő pedig csak ezt követően kell az ellenérték kifizetését teljesíteni. Adott tehát annak a lehetősége, hogy a megrendelő a kivitelezői teljesítés ellenértékét annak ellenére ne egyenlítse ki, hogy a kivitelezés eredményéhez ténylegesen hozzájutott.
- A kivitelező által beépített építőanyag pedig a beépítéssel az ingatlan részévé válik és így az azonnal az építető tulajdonába megy át.

Külső okok:

- A csökkenő megrendelések elnyeréséért folytatott elkeseredett küzdelem következtében jelentkező irreálisan alacsony árajánlatok.
- A nem fizetés miatti felelősség érvényesíthetőségének rendkívüli időigénye és bizonytalan kimenetele.
- A felelősség tényleges érvényesíthetőségének hiánya kulesterülete a probléma elleni fellépésnek. A bírósági eljárásnál gyorsabb vitarendezést, valamint megha-

tározó szakmai részvételt a döntéshozatalban, jelenleg a választottbírósági és a békéltető testületi eljárás biztosít.

ÉPÍTŐIPARI JOG

Az építőipar jogi szabályozása – legfontosabb jogszabályok

- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv.
- Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet
- Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet.

Az építési folyamat

Az építési folyamat *főbb szakaszai*:

1. Előkészítés – tervezési koncepció, finanszírozás biztosítása.
2. Tervezés – ötletterv, vázlattev, építési-engedélyezési tervdokumentáció elkészítése.
3. Építési hatósági engedélyezés.
4. Építőipari kivitelezés előkészítése – kivitelezők kiválasztása, szerződéskötések, bejelentések.
5. Építőipari kivitelezés folyamata.
6. Használatbavételi engedélyezés.
7. Telepengedélyezés, üzletműködési engedélyezés.

Ha az építmény az építési engedélynek megfelelően épült fel, rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmas, akkor az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerint a használatbavételi engedélyt meg kell adni.

A körbetartozások sajátossága: a megrendelő valamilyen okból nem fizet a fővállalkozónak, aki az ebből eredő kárát – anyagi eszközök hiányában – ráterheli az egyes részmunkák kivitelezőire.

Az építési szerződés

Építési szerződés alapján a kivitelező egy tervdokumentációban meghatározott építés, szerelési vagy ezekhez hasonló munka elvégzésére és munkaeredmény átadására, a megrendelő ennek átvételére és a vállalkozói díj megfizetésére köteles. A szerződésben a vállalkozó egy konkrétan megtervezett építmény előállítását vállalja.

A különböző részfeladatok ellátására csak külön-külön szakosodott vállalkozások képesek, akik között az esetek döntő többségében *külön-külön jönnek létre szerződések, melyek bonyolult láncolatot alkotnak.*

A gyakorlatban a nagy volumenű beruházások esetében a megrendelő generálvállalkozókkal köt szerződést. A generál tervező készíti el vagy altervezők bevonásával készítteti el a tervet, a generál kivitelező pedig gondoskodik az építési munkák elvégzéséről, főként alvállalkozók igénybevételeivel. Azonban a megrendelő számára az a legelőnyösebb, ha fővállalkozási szerződést köt, mert e szerződéstípus keretében a vállalkozó nem csupán a kivitelezést vállalja, hanem kötelezettsége a tervdokumentáció elkészítése is.

ÉPÍTŐIPARI LÁNCARTOZÁSOK MEGELŐZÉSE

Gyakorlatban bevált megoldás a *bankgarancia kikötése*, amikor a vállalkozó a megrendelő nem teljesítése esetén lehívja a szerződés mellékötelezettségeként vállalt bankgaranciát.

A magyar építőiparban egyre nagyobb méreteket öltő körbetartozás jelenségének visszaszorítása, és az alvállalkozók biztonsága érdekében 2009 óta az *építetők fedezetkezelő* gondoskodik az építőipari kivitelezési tevékenység pénzügyi fedezetének célhoz kötött felhasználásáról. A szerződés alapján a fedezetkezelőnek az építetők legkésőbb a kivitelezési tevékenység megkezdéséig rendelkezésre bocsátja a beruházás pénzügyi

fedezetét, vagy az építési vállalkozási szerződés szerint meghatározott első fizetési ütem fedezetét.

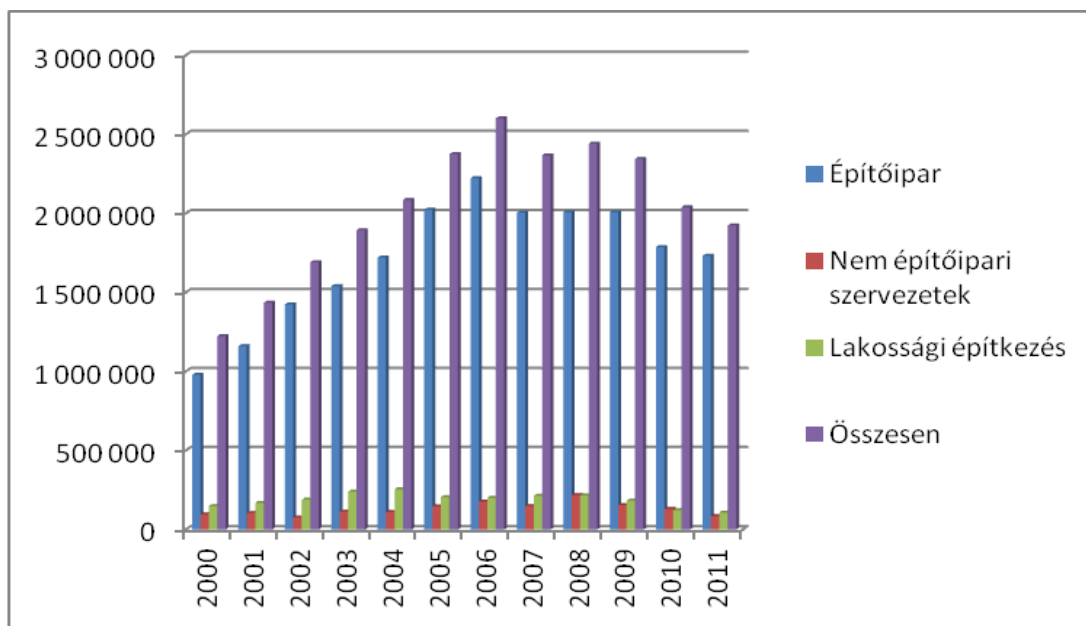
EURÓPAI SZABÁLYOZÁS – IRÁNYELV A KÉSEDELMEK FIZETÉSEK ELLENI FELLÉPÉSRŐL

A kereskedelmi ügyletekhez kapcsolódó késedelmes fizetések elleni fellépésről szóló 2011/7/EU irányelv a késedelmes fizetések elleni küzdelem uniós eszköze. A kkv-knak nehéz érvényesíteniük a pontos fizetéshez fűződő jogukat, ezért *az irányelv jogi keretet teremt az adósok teljesítésének kikényszerítéséhez.*

A legfontosabb új szabályok:

- A hatóságoknak 30 napon belül, illetve rendkívüli körülmények között 60 napon belül fizetniük kell az általuk megvásárolt árukért és szolgáltatásokért.
- A vállalkozásoknak 60 napon belül ki kell egyenlíteniük a számláikat
- A vállalkozások automatikusan jogosultak arra, hogy késedelmes fizetés esetén kamatot számítsanak fel.
- A késedelmes fizetés esetén alkalmazott törvényes kamatlábat legalább 8 százalékkal az Európai Központi Bank alapkamata fölé emelik.
- A vállalkozások könnyebben megtámadhatják a súlyosan tisztességtelen feltételeket a tagállami bíróságokon.
- A tagállamoknak közzé kell tenniük a késedelmes fizetésre vonatkozó kamatlábakat.
- A tagállamokat arra ösztönzik, hogy dolgozzák ki a pontos fizetésre vonatkozó gyakorlat szabályait.
- A tagállamok továbbra is fenntarthatnak vagy hatályba léptethetnek olyan jogszabályokat, amelyek kedvezőbbek a hitelező számára az irányelvbe foglalt előírásoknál.

Az országos építőipari termelés értéke (2000–) folyó áron, millió Ft (KSH)



Források:

- [T/9875 számú törvényjavaslat](#) Az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi láncartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról
- [ÉVOSZ: konkrét intézkedések kellene a láncartozások felszámolásához](#) – MTI, 2013. január 1.
- [Kuczi Tibor – Tóth Lilla: A piac szabályozási környezete - a kapcsolatok dinamikája](#) – kutatás (Budapesti Corvinus Egyetem, 2010.)
- [A láncartozás megelőzését szolgáló koncepciók javaslat](#) – Országos Építésügyi Fórum, 2011. március
- [Dr. Bertha Árpád: Az építési kivitelezési jog alapjai](#) (Sopron, 2013. január) – Magyar Mérnöki Kamara honlapja
- Márton Mária: A körbetartozások jogi dimenzióiról In: Kodifikációs tanulmányok a polgári jog és a polgári eljárásjog témakörében (Novotni Alapítvány, Miskolc - 2011.)
- Az [Európai Parlament és a Tanács 2011/7/EU irányelve](#) (2011. február 16.) a kereskedelmi ügyletekhez kapcsolódó késedelmes fizetések elleni fellépésről EGT-vonatkozású szöveg
- Az [Európai Parlament és a Tanács 305/2011/EU rendelete](#) (2011. március 9.) az építési termékek forgalmazására vonatkozó harmonizált feltételek megállapításáról és a 89/106/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről

Készítette: Békési Attila
Képviselői Információs Szolgálat



Országgyűlési Könyvtár

E-mail: infoszolg@parlament.hu
Intranet: <http://infoszolg.ogyk.hu>
Tel.: (1) 441-4529; (1) 441-6486

Az információs jegyzet belső felhasználásra, az országgyűlési képviselők tájékoztatása céljából készült. A dokumentum az összeállítás elkészültének időpontjában fennálló aktuális helyzetet mutatja be. Az információs jegyzet szerzői jogvédelem alatt áll.