



KCG PARTNERS

A FELELŐSSÉG KÉRDÉSE TÖBB FŐVÁLLALKOZÓ KÖZREMŰKÖDÉSE ESETÉN

Kinek a hibája?

Legtöbbször a nagyobb volumenű projektek esetében fordul elő az, hogy a beruházáson egymás mellett több fővállalkozó végez építési munkákat. Lehetséges a feladatok olyan megosztása, ahol a fővállalkozók ugyanazt a munkát végzik, csak helyileg különülnek el (pl. különböző épületeket más-más fővállalkozó épít), de lehetséges az is, hogy a megrendelő a különböző szakágakra, illetve egy-egy jól elhatárolható feladatkörre (pl. mélyalapozás, gyengeáram, BMS) bíz meg eltérő vállalkozókat.

TÖBB FŐVÁLLALKOZÓ megbízásának kétségtől előnye az, hogy a fővállalkozói feladatok megoszlanak a fővállalkozók között. Vagyis még ha az egyik fővállalkozó bármilyen okból ki is esne az építési folyamatból (pl. felszámolási eljárás miatt), a kiesés kisebb idő- és vagyonesztéssel pótolható, mint ha az egyetlen fővállalkozót az egész projekt tekintetében veszítené el a megrendelő. Több fővállalkozót jellemzően azért alkalmaznak még, mert így a megrendelő nagyobb befolyással tud bírni az ütemtervre, a megfelelő vállalkozó kiválasztására, a minőségre és az árazásra.

Ami azonban a több fővállalkozó alkalmazásának előnye, az a hátránya is egyben. Az időben és térben egymás mellett vagy egymást követően dolgozó fővállalkozók munkáját meg kell komponálni és össze kell hangolni, amelyet a megrendelőnek kell biztosítani. A munkák összehangolása komoly erőforrásokat igényel a megrendelő részéről. Amennyiben a fővállalkozók tevékenysége térben viszonylag jól elkülöníthető, mert más helyszínen dolgoznak, a koordináció nem bír akkora jelentőséggel. Ha viszont a fővállalkozóknak ugyanazon a helyszínen, egymás mellett és/vagy egymást követően



Ha több vállalkozó dolgozik az építési területen, akkor érdemes a beruházónak vagy a beruházás-lebonyolítónak már a velük kötött szerződéseket is megfelelően összehangolni annak érdekében, hogy a felelősség jól allokalható és jól dokumentálható maradjon.

kell tevékenykedniük, a koordináció kérdése kulcsfontosságú.

Ha több vállalkozó dolgozik az építési területen, akkor érdemes a beruházónak vagy a beruházás-lebonyolítónak már a velük kötött szerződéseket is megfelelően összehangolni annak érdekében, hogy a felelősség jól allokalható és jól dokumentálható maradjon. A szerződésben a szokásosnak mondható szankciós jellegű következményeken kívül (pl. kötbér az olyan késedelem miatt, amelyet az egyik vállalkozó a másiknak okoz) tanácsos olyan mechanizmusokat is kidolgozni (pl. információk megosztása, jelentéstételi kötelezettségek, szabályozott kooperáció), amely a vállalkozók közötti együttműködést segíti elő és a „büntető” jelleg helyett inkább ösztönzőleg hat.

A beruházások során a megrendelő gyakran találja magát azonnali döntési kényszerhelyzetben a felmerülő – és legtöbbször ütemtervet átíró – váratlan események miatt. Az ilyen váratlan események bekövetkezése során szembesül a megrendelő azzal, hogy nem egyértelmű, az adott munkaterület (vagy annak bizonyos része) éppen kinek a birtokában volt, és hol kell keresni a felelőst. Több fővállalkozó esetén a váratlan eseményekkel járó kockázat hatványozódik: a megrendelő ebben az esetben jellemzően azt tapasztalja, hogy a vállalkozók a felmerült hibákért, váratlan eseményekért a társvállalkozót vagy a megrendelőt teszik felelőssé. Egyértelműnek tűnik, sokszor azonban mégis elmarad az összes lényeges körülménynek, így például a munkaterületek átadásának-átvételének a megfelelő dokumentálása az építési folyamat alatt. Kulcsfontosságú továbbá, hogy a hibák és az azokra vonatkozó esetleges észrevételek mind a vállalkozók, mind a megrendelő részéről azonnal kerüljenek kommunikálásra a másik fél felé, különben fennáll a veszélye annak, hogy az információ végérvényesen elvész, és azt egyik fél sem tudja felhasználni. Így sokszor elmarad az azonnali cselekvés lehetősége is, amelyel a felmerülő többletköltségek, károk csökkenthetőek lehetnének, illetve az alkupozíció is romlik az elszámolás során.

A folyamatok pontos és rendezett dokumentálása nemcsak az építési munkálatok ideje alatt bír jelentőséggel, hanem a szerződések lezárásakor is, amikor a javítható és nem javítható hibák kerülnek összegzésre és esetlegesen levonásra a fennmaradó vállalkozási díjból. A nem megfelelően dokumentált hibák, események esetén a felelősök felderítése és a vállalkozók utólagos felelősségrevonása, továbbá az erre vonatkozó esetleges díjcsökkentés meglehetősen nehézkes. Ilyenkor legfeljebb arra van lehetőség, hogy a fel-

merült többletköltségek az érintett vállalkozók között arányosan vagy becslések alapján kerüljenek szétosztásra és levonásra.

Ha a megrendelő több fővállalkozót alkalmaz, számolnia kell azzal a kockázattal is, hogy az építési folyamatok lezárását követően a vállalkozók a társvállalkozót teszik felelőssé a garanciális hibák javítása során is, és megtagadják a hiba kijavítását. Amellett, hogy már a szerződésben is érdemes a garanciális kötelezettségeket és eljárásrendet megfelelően rögzíteni, több fővállalkozó esetén a garanciális hibák vizsgálatakor kizárólag a megfelelő dokumentumok birtokában dönthető el, hogy a hiba a kivitelezés során már megvolt vagy utána keletkezett, illetve hogy melyik vállalkozó felel az adott hibáért.

Előfordul, hogy a megrendelő a garanciális hiba feltárása közben fedez fel újabb hibákat. Ilyenkor kérdésként merül fel, hogy a felfedezett hibáért ki felel, és az az eredeti hiba terhére javítható-e a vállalkozóval. A rejtett hibák kérdése több fővállalkozó részvétel esetén különösen összetett lehet. Ilyenkor vizsgálni szükséges, hogy a hibajavítás során

a kivitelezéskor eltakart területeken észlelte-e a megrendelő az újabb hibákat, hiányosságokat, és hogy a feltárt terület kivitelezését is ugyanaz a fővállalkozó végezte, aki annak eltakarását. Az eltakart munkarészen feltárt hiba tekintetében vizsgálni kell továbbá azt is, hogy az adott eltakart munkarész esetében a vállalkozó az eltakarás előtt biztosította-e a megrendelő számára, hogy az az eltakarandó munkarészt megvizsgálja.

Ahogy a fentiekből is látható, nem lehet eléggé hangsúlyozni a megfelelő dokumentálás fontosságát, amelynek birtokában az adott fél a beruházás minden fázisában előnyösebb alkupozícióban lehet. ■



Gálík Gabriella

a KCG Partners Ügyvédi
Társulás partnere

