

Szerződéses (v)iszonyaink

Kockázatok és mellékhatások

Az Építők Napján tartott ünnepi beszédemben az utóbbi időszak legjobb eseményének minősítettem, hogy szakmánknak, ágazatunknak végre ismét önálló szaktárcája van. Az új miniszter tervei közül kiemelte, hogy a beruházások előkészítésének javítását és az építés alatti módosulások megszüntetését lényeges feladatnak tekinti, amivel feltétlenül egyet lehet érteni.

Zsigmondi András

Mindenki tudja, hogy az építőipar más, mint a többi ipari ágazat. De mennyire más? Erre fel szoktak sorolni négy-öt jellemzőt. Tényleg csak ennyi? Több munka született az építőipari kockázatokról, de az ipar sajátosságait ezek a dolgozatok csak részlegesen vették számba. Az építőipari „termék” létrehozása a „végső fogyasztás” helyszínén, az időjárás és sokféle egyéb, a termelőtől független feltételek, körülmények között történik. Vegyük számba az ágazati sajátosságokat:

- a) mindig egyedi termék készül – még a títustervek alapján készülő épületekben is megjelenik eltérés, a megrendelő egyedi igényei és a helyszíni körülmények következtében;
- b) egyedi műszaki feladat (egyedi komplex építőipari termék, amely lehet építmény vagy épület), nem készül prototípus;
- c) az alkotóelemek lehetnek standardizáltak, de a késztermék már nem az; a projektgazdának a folyamat elején meg kell hoznia a „kiválasztási döntéseit”;



- d) az építőipar mindig megrendelésre dolgozik, vagyis ellentétben számos új, innovatív fogyasztási termékkel, az új terméket nem a gyártó (kivitelező), hanem a megrendelő „találja ki”; a gyártási folyamatot a megrendelő kezdeményezi;
- e) igen gyakran új és ismeretlen maga a megrendelő, vagyis állandóan változik a vevőkör;
- f) politikától való függés (regionális, országos, EU-szintű, globális), illetve társadalmi jelentőségű létesítmények;
- g) változások történhetnek a szerződő felek szándékától, akaratától és tevékenységétől függetlenül a teljesítés közben, (kormányzati intézkedések, civil mozgalmak, környezetben lakók, hatóságok stb.);
- h) a termék nagy értékű és igen hosszú élettartamú;
- i) jelentős korrupciós kockázatok merülnek fel;
- j) az építőipari termék létrehozása igen bonyolult, egyedi műszaki-termelési tervezési és irányítási feladat;
- k) a termelőkapacitás erőforrásait és infrastruktúráját minden esetben újra kell telepíteni, ugyanarra a feladatra egyedi építéstechnológiai és szervezési megoldások lehetségesek;
- l) nagyprojekteknél tipikusak a hosszú átutazási, megvalósítási idők, magas fokú komplexitással;
- m) jelentősen eltérő és a végtermék előállítását befolyásolja a megrendelő adat-szolgáltatási színvonala, a felmérések, állapotfelvetelek, alapadatok pontossága, a szomszédos és környező épületek valós állaga, műszaki problémái, ezek hatása a kivitelezési folyamatra;
- n) a terepszint alatti ismeretlen tényezők: régészet, tűzszerészet, kegyeleti leletek, szennyezett talaj, veszélyes hulladékok, ismeretlen közművek, teherbírás;
- o) időjárásnak kitett megvalósítás;
- p) létrehozása a termelőtől (kivitelezőtől) független feltételek, körülmények között történik;
- q) jelentős számú „érintett” igényeinek kell megfelelnie a terméknek és a kivitelezési folyamatnak is;
- r) sok szervezet intenzív helyszíni kooperációja: a munka általában hosszú együtt dolgozási folyamat alatt valósul meg, ezen időtartam közben jön létre a sokszereplős folyamatban a közreműködők összehangolása, az együttműködés módja, és jó esetben a kooperációs bizalom megteremtése;
- s) a folyamatos szakipari innovációk, a termékválaszték bővülése következtében újabb és újabb specialisták, szakmunkások vagy szakértők lépnek be a kivitelezési folyamatokba, ezért a külső beszállítók, vagyis a kooperáció résztvevőinek

- száma és szempontjai (harmadik felek kockázatai) állandóan növekednek;
- t) a külső körülményekkel szembeni védekezés költségei a megvalósítás időszakának függvényében erősen változhatnak;
- u) nagy tömegű szállítás (minden, ami a késztermék része és maga a termelő erőforrás is);
- v) általában jelentős környezetzavarás és környezetterhelés történik a kivitelezés alatt (forgalomzavarás, környezetvédelem, zaj, szennyezés, működő üzem stb.);
- w) jelentős társadalmi exponáltság (elsősorban nagy projektek vagy emblematisz építmények esetén);
- x) nagyszámú, párhuzamos, eltérő célú, ill. egymást követő egyedi garanciális, biztosítéki elemről kell gondoskodni a szerződésben (teljesítési, jó teljesítési, fizetési, jótállási, szavatossági garanciák, kötbérek, biztosítások stb.);
- y) egyedi engedélyezési folyamat eredményeként vehető használatba a termék.

Egyedi sajátosság, hogy a teljesítés helyét és a megvalósítás módját meghatározza a megrendelő, vagyis a termelési folyamatot a gyártó (kivitelező) nem tervezheti meg saját maga, mindenkitől függetlenül. Számos olyan iparág van, amelyben a fenti sajátosságok több eleme megjelenik (pl. repülőgép- vagy hajógyártás), ám a felsorolt sajátosságok együtt, egyidejű megjelenése és ennek következtében a kockázatok ilyen mértékű halmozódása kizárólag az építőiparra jellemző.

Miért fontos ez? Mert az ágazat jellemzőinek különbsége indokolja, hogy itt más a termelés-szervezés, eltérő a kockázatok, felelőségek megosztása, és ebből következően más szerződéses kezelési módokat kell alkalmazni. Az előre nem látható körülmények és események előfordulása jóval gyakoribb, mint más iparágban. A speciális körülmények következtében kevesebb termelési és szerződéses sztenderd létezik, mint az iparban vagy például a logisztika, szállítmányozás területén.

Miért változnak meg és módosulnak a dolgok az építkezés folyamán?

Szinte minden építési projekt eltér az eredeti tervtől, terjedelemtől vagy meghatározástól. Akár kicsi, akár nagy, a projektek elkerülhetetlenül eltérnek a tervezőcsapat által készített eredeti pályázati tervtől, specifikációktól és rajzoktól. Ennek oka

lehet a technológiai fejlődés, a jogszabályi változtatások, a végrehajtás, a feltételek megváltozása, a geológiai rendellenességek, építés közbeni deformációk vagy mozgások, a meghatározott anyagok elérhetetlensége, kivitelezési vagy tervezési hibák, vagy egyszerűen a terv folyamatos továbbfejlesztése a szerződés aláírását követően. Változások akkor is előfordulhatnak, ha az ajánlattételi dokumentáció nem írja le megfelelően a ténylegesen szükséges munkákat. A nagy mélyépítési projekteknél az eltérések jelentősek lehetnek, míg a kisebb értékű építési szerződéseknél viszonylag csekélyek.

Egy építmény fejlesztése több szakaszban történik, amelyek mindegyike veszéllyel, bizonytalansággal és kockázattal jár. A veszély olyan helyzet, amely bizonyos szintű fenyegetést jelent az életre, egészségre, tulajdonra, a környezetre, a személyes integritásra stb. A bizonytalanság nem egyenlő a kockázattal. A két kifejezés eltér egymástól, más jelentésű. A *bizonytalanság* olyan esemény bekövetkezésére utal, amelyről keveset tudunk, míg a *kockázat* egy olyan esemény kimenetele, amelyet statisztikai valószínűség alapján jósolnak meg. Az ok lehet olyan követelmény, feltételezés, kényszer vagy feltétel, amely negatív vagy pozitív következmények lehetőségét teremti meg. A kockázatnak egy vagy több oka lehet, és ha bekövetkezik, lehet egy vagy több hatása is, amelyek viszont pozitív vagy negatív hatások a projekt céljára.

Mindezen kockázatok halmozódása vagy ezek kombinációja a *projektkockázat*.

Az iparágban általános, hogy a megvalósítás időszakában, a kivitelezési folyamat közben, a nagy érték és hosszú időtartam okán, illetve a hosszú átfutási idő adta lehetőségek vagy kényszerek miatt sokszor lényeges változások, módosulások történnek. A leggondosabb és gazdaságos előkészítés esetén is bekövetkeznek nem várt, előre nem látható események, körülmények. A módosítás (néha módosítási utasításnak, módosítási megrendelésnek vagy változtatási utasításnak is nevezik) az építési szerződésben szereplő munkálatok hatókörének módosítása az eredeti munkák körének kiegészítése, helyettesítése vagy kihagyása formájában.

Összefoglalóan: az építőipar sajátosságai miatt – más iparágakhoz viszonyítva – több előre nem látható körülmény lehet hatással a megvalósításra, és ennek követ-

keztében sokszor fordul elő, hogy a szerződés tárgyán változtatni kell. Érdekes és elgondolkodtató, hogy noha „nincs kockázatmentes projekt”,¹ a Ptk. vállalkozási szerződésekről szóló fejezeteiben mindössze egyszer szerepel a *kockázat* szó, a *kockázatmegosztás* kifejezést a Ptk. tulajdonképpen nem ismeri. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, és 191/2009. Kormányrendelet szintén nem ismeri. Elvileg a Ptk. diszpozitív normáit a törvény a tipikus élethelyzeteket szem előtt tartva, a felek érdekeinek kölcsönös és kiegyensúlyozott figyelembevétele mellett alkotta meg. A diszpozitív szabályok legfontosabb funkciója lenne a szerződéssel együtt járó kockázatok igazságos elosztása a felek között. A joggazdaságtan álláspontja szerint a kockázatot arra a félre helyes telepíteni, akinek a kockázat viselése kevesebb többletköltséget jelent. E szerint a kockázatot viselje az a fél, aki:

- az adott kockázatot inkább ismerhette, jobban előre láthatta;
- az adott kockázatot kisebb költséggel megelőzhetné volna;
- az adott kockázattal szemben kisebb költséggel biztosíthatná volna magát.²

Sajnos az építőiparban alkalmazott vállalkozási szerződésekben nem alkalmazták ezeket a jogelveket, elvtelenül sok kockázatot terhelnek a vállalkozóra, aki ezt túlárzással igyekszik kompenzálni.

Az alapos előkészítés, a megfelelően meghatározott megrendelői igények, a projekt céljának pontos definíciója, a jó és megfelelően részletezett tervezés, a tervellenőr, beruházáslebonyolító alkalmazása, árszakértő folyamatos igénybevétele, a BIM-rendszerű tervezés mind-mind csökkenti a menet közben történő változásokat egy kezelhető, optimális szintre. A teljes elkerülés nem reális cél, de az energiaigény fogalmához hasonlatosan „közel nulla szintű” (csak az elkerülhetetlen) változás lehet olyan cél, ami az ipar sajátosságaival összhangban van.

A *Mérmű Újság* következő számában a *műszaki tartalom*, a *változás* és *változtatás* kérdéseivel foglalkozunk.

„...és bármit is hoz a jövő, mindig a mérnökök fogják mozgásban tartani a világot.”

1 Reformkommission Bau von Großprojekten - A reformbizottság jelentése az építési nagyprojektekről, 2016.

2 Szalai Ákos: A magyar szerződési jog gazdasági elemzése. Budapest, 2013.