

**Előzetes jogi szakértői vélemény a  
Budaörs Város Önkormányzat Uszoda és Sportcsarnok beruházásának  
komplex műszaki és gazdasági átvilágítása tárgyában létrehozott ideiglenes bizottsága  
számára**

**I. Előzmények:**

1. Budaörs Város Önkormányzata, mint Megbízó 2009. szeptember ... napján megbízta Megbízottat a Budaörs Városi Uszoda és Sportcsarnok beruházásának komplex műszaki és gazdasági átvilágítása tárgyában létrehozott ideiglenes bizottság vizsgálati és ellenőrzési feladatainak jogi szakértői előkészítésével és elvégzésével. Ennek keretében a bizottság által elfogadott és jelen megbízási szerződés elválaszthatatlan részét képező vizsgálati tervnek a jogi szaktudást igénylő feladatai ellátásával, különös tekintettel
  - a bizottság vizsgálatának tárgyát képező szerződések, egyéb dokumentumok elemzésével és értékelésével;
  - a felmerülő jogi kérdések bizottsági ülésen történő megválaszolásával;
  - a felmerülő jogi természetű problémákra megoldási javaslat megtételével;
  - a fentiekkel összefüggő további szóbeli – és Megbízó külön igénye esetén írásbeli – jogi tanácsadással.
2. A vizsgálati tervből sokáig nem volt világos és egyértelmű, hogy jogi oldalról mely kérdések azok, amelyekre a Bizottság választ vár. Egy ilyen jellegű munka elkezdésénél az első és elengedhetetlen feltétel a vizsgálandó kérdéscsoportok meghatározása. A kérdéscsoport meghatározásának további feltétele, hogy a bizottság rendelkezzen azzal az információval, hogy ebben az ügyben milyen dokumentáció keletkezett. A bizottság – és ezzel együtt a szakértők – munkájának megkezdéséhez már az első pillanattól kezdve szükség lett volna a Jegyző illetve az illetékes iroda által a bizottság számára átadott teljes dokumentációra, amelynek részét képezné egy teljességi nyilatkozat is, amelyben kijelenti, hogy azok a dokumentumok, amiket átadott az teljes körű abban a körben, amit ő átadott. Ez a teljességi nyilatkozat szolgált volna biztosítékkal mind a bizottság, mind a szakértők számára abban, hogy nem fog utólag előkerülni olyan dokumentum, ami alapjaiban dönti meg azt a koncepciót, ami addig a vizsgálat során felépül. Az említett teljességi nyilatkozat a bizottság hat hónapos működése során végig nem került kiadásra, így ez a mulasztás önmagában is felvetheti az érintett hivatali munkatárs(ak) fegyelmi felelősségének kérdését.
3. A bizottság tagjai és szakértői jobb híján korábbi tapasztalataik alapján jelölték meg azokat a dokumentumokat, amelyekre véleményük szerint feltétlenül szükségük van a vizsgálat lefolytatásához. Így megnevezésre került többek között a vállalkozási szerződés és annak módosításai, alvállalkozási szerződések, építési napló, kooperációs jegyzőkönyvek, a már elkészült szakértői jelentések, stb. Önálló felelősségi szintként kell megfogalmazni, hogy a beruházás jogilag is releváns dokumentumai közül több eredeti példány is eltűnt. Ezekben az esetekben – függetlenül az eltűnés mikéntjétől –

jogi értelemben csak az a megállapítás tehető, hogy a szerződés illetve a munkaköri leírása alapján valaki köteleességet szegett.

A beruházással összefüggésben keletkezett dokumentumok két DVD lemezre kiírt változatát végül a bizottság tagjai négy hónappal a bizottság megalakulását követően kapták kézhez, teljességi nyilatkozat nélkül.

4. Az építési beruházásokra jellemző rendkívül összetett műszaki tartalomra figyelemmel a kivitelezéssel kapcsolatos bármely jogi természetű értékelés illetve vélemény kialakítása kizárólag a rendelkezésre bocsátott dokumentációkban és szakértői véleményekben megfogalmazott, jogilag releváns műszaki szakértői tényállításokra támaszkodva lehetséges. A jogi szempontok szerinti értékelés (pl. szavatossági igény érvényesítése, fegyelmi felelősség megállapítása, stb.) tehát csak a műszaki szakértői kérdések megválaszolását követően lehetséges. Erre a metodikai alapvetésre figyelemmel jelen értékelő anyag – különösen és hangsúlyosan – a következő dokumentumok alapján, az azokban megfogalmazott állításokra illetve rögzített szerződéses akaratra figyelemmel kerültek megfogalmazásra:
  - a. Vállalkozási szerződés (2007. január 19.)
  - b. Vállalkozási szerződés módosítása (2008. április 25.)
  - c. Igazságügyi szakértői vélemény (2009. július 28.)
  - d. Szakvélemény (2009. május 28.)
  - e. Műszaki ellenőri jelentések, kooperációs jegyzőkönyvek

Fentiekén kívül az értékelés természetesen figyelemmel volt a bizottság ülésein elhangzott megállapításokra is.

## **II. Értékelés:**

### **II.1. Vállalkozási szerződés**

A vállalkozási szerződés megfelel azoknak a jogi elvárásoknak, amelyek egy ilyen volumenű beruházás esetén indokoltak. Ennek köszönhetően a szerződés megfelelő szintű és súlyú eljárási és jogi garanciarendszert tartalmaz, amelyek révén Megrendelő érdekei – a szerződésben foglalt jogok érvényesítésével és a Kivitelezőt terhelő kötelezettségek maradéktalan és késlekedés nélküli számonkérése esetén – teljes mértékben védhetők voltak.

A szerződés ugyanakkor számos kötelezettséget is tartalmaz mind a Megrendelő, mind a Kivitelező vonatkozásában. Kérdés ugyanakkor, hogy ezek a kötelezettségek úgy a Megrendelő, mint a Kivitelező oldaláról milyen módon teljesültek, illetve amennyiben nem teljesültek, akkor miért nem teljesültek. És ha nem teljesültek, akkor Megrendelő részéről érvényesítésre kerültek-e azok a szankciók, amelyeket a szerződés e körben lehetőségként biztosít. További fontos kérdés, hogy valamilyen módon előzetesen felderíthető, megelőzhető, enyhíthető lett volna-e a bekövetkezett kár, magától a szerződéstől való elállás jogának gyakorlása.

Jogi értelemben kijelenthető, hogy abban az esetben, ha Megrendelő a Kivitelezővel szemben olyan helyzetbe került, amely a megrendelői érdek- és jogérvényesítést lehetetlenné vagy indokolatlanul nehezítette, úgy ez elsősorban nem a szerződés hiányosságaira, sokkal inkább a Megbízó érdekkörében fennálló esetleges személyi mulasztásokra, szervezési hiányosságokra vezethető vissza.

## II.2. Igazságügyi szakértői vélemény

### II.2.1. Igazságügyi szakértői megállapítások a mély és magasépítés, építőmesteri-, szakipari munkák tekintetében:

#### **„Vizsgálataim, megállapításaim a pótmunkák, illetve többletmunkák körében:”**

„Az átalánydíjas közbeszerzési pályázattal elnyert munkák szerződéses rendszerében nincs helye a többletmunka elszámolásának. A vállalkozó a pályázati dokumentációban nyilatkozik arról, hogy a terveket, műleírásokat és egyéb műszaki dokumentumokat áttanulmányozta, és ajánlatát úgy adta meg, az abban szereplő tételek és mennyiségek elegendőek a teljes projekt megvalósulásához.”

„Az alábbi felsorolás Baucont Építőipari Zrt. által 2008. okt. 13.; 2009. január 19. napján kiadott pótt- és elmaradó munkák költségvetése című irata alapján került összeállításra, mely iratot több helyen jóváhagyta „módosításokkal elfogadom B.örs 2008. november 11. olvashatatlan aláírás” valaki, feltehetően Szabó Gyula úr megrendelő részéről.”

Ld. 21. old.

„A BAUCONT Zrt. által beállított költségek számos esetben láthatóan túlzók, de véleményem szerint a költség realitásoknak csak ott lehet jelentősége, ahol a munka valóban elkészült.”

„...két tétel értékelhető olyannak, amely valóban elkészült, de ezek közül kizárólag a szabadterben fellelt tartályok kiemelése és elszállítása minősül klasszikus értelemben vett pótmunkának. Az, hogy két tartály kiemelése és elszállítása 15 M Ft értékben elszámolható lenne, erős kételyeket ébreszt bennem, nem számolva a haszon anyag visszatérítendő értékéről.”

„A nézőtéri székekkel kapcsolatos tétel valójában módosítás, aminek a hasznossága erősen vitatható, hiszen a székek szűkösek, háttámlájuk alacsony, tehát a bennük való ülés fárasztó, és kényelmetlen. Egy biztos, a döntés a változásról a megrendelő közreműködésével történt, és utólag nem változtatható meg.”

**Szakértői összegzés: „Mindezek alapján úgy értékelem, hogy a beruházás során felmerült és ténylegesen elvégzésre került pótmunkák értéke messze nem kompenzálják az elmaradó tételeket, és összességében a beruházás fél százalékát sem teszik ki.”**

ld. 23. old.

#### **Jogi minősítés:**

Amennyiben tényként fogadjuk el a szakértő álláspontját, hogy fenti pótmunkák elvégzésének hasznossága erősen megkérdőjelezhető, úgy abban az esetben szükségesen és joggal merül fel a kérdés, hogy Megrendelő részéről miért került sor a pótmunkák elrendelésére? Márpedig elrendelésre és a módosítások elfogadására került sor fentiek

alapján, amit bizonyít a 2009. január 19. napján kiadott pót –és elmaradó munkák költségvetése című irat.

A Felek között megkötött vállalkozási szerződés 9.4. pontja alapján a Megrendelő érdekkörében a műszaki szükségességből felmerülő pótmunkákat külön írásos megrendelésre lehet csak elvégezni. Ilyen írásos megrendelés nem szerepel a részünkre átadott dokumentációban.

**„Homlokzati faburkolat:”**

**Szakértői megállapítások:**

„A homlokzat nem a tervdokumentációban előirt trópusi keményfa anyagból készült. Szóbeli közlések szerint a megvalósult burkolat anyaga „Szibériai vörösfenyő”, mely változtatáshoz a beruházó hozzájárult?! Az anyagról szállítási műbizonylat nem áll rendelkezésre. Az első szemléletre is fenyő fűrészárúnak minősíthető anyagról nálam jobban értő kolléga véleménye: Ez annyira Nyugat-szibériai fenyő, hogy valós termőhelye lehet Ukrajna, vagy Szlovákia is.”

Ld. 26. old.

**Jogi minősítés:**

A vállalkozási szerződés 11.7. pontja alapján csak a jogszabályi előírásoknak megfelelő, a Megrendelő által elfogadott anyag, termék építhető be. A kivitelezés során csak a hatályos építési előírások és szabványok szerinti minősítéssel, ÉMI tanúsítvánnyal rendelkező anyagok, szerkezetek, berendezések használhatók fel, amelyek alkalmasságát Vállalkozó szavatolja.

Amennyiben tényként fogadjuk el, hogy valóban nem a terveknek megfelelő fából készült a faburkolat, és annak minősége kívánni valót hagy maga után, felmerül a kérdés, hogy Megrendelő képviselője miért fogadta el fenti anyagot a beépítésre.

A szerződés 11.34. pontja alapján: „Ha a kiviteli tervdokumentációban szereplő anyagok nem szerezhethők be, a Vállalkozó a Megrendelő előzetes tájékoztatása és jóváhagyása mellett jogosult azonos rendeltetésű műszakilag azonos értékű anyagok beépítésére. A beépítésre tervezett anyagok és beszerzési tárgyak mintakollekcióját a Vállalkozó előzetesen bemutatja a Megrendelőnek és Lebonyolítónak. Csak a Megrendelő által elfogadott anyag, termék építhető be.”

A szerződés fenti pontja is arról rendelkezik, hogy Megrendelői jóváhagyás szükséges a tervdokumentációban foglaltaktól eltérő anyag alkalmazásához.

Szükségszerű kérdésként merül fel tehát, hogy Megrendelő részéről ki járult hozzá ehhez a módosításhoz.

**„Az anyagváltástól függetlenül, a megvalósult burkolati rendszer több sebből vérzik.”**

**Szakértői megállapítások:**

„A burkolat felszerelése nem követi a kivitelezési tervdokumentáció részletterveinek és csomópontjainak előírásait, helyette - egy jóval primitívebb módszerrel - facsavarokkal rögzíti a hossz-irányú fa elemeket a kereszt-irányú fa gerendákra.”

„A faelemek vágása durva fűrészszel történt, a бүтү élek megcsiszolása, illesztése nem történt meg.”

„A facsavarok a fenyő anyagát a végek környezetében rendre elrepezstik. A csapadékvíz a fa gesztjei közé hatol, és rövid 4-5 éves cikluson belül a faanyagot szétrepezsti, elkorhasztja. Az új faanyag már most korhad.”

Ld. 30. old.

„A lécburkolat mögötti „párnafa” színkezelése elmaradt, helyette egy zöldes árnyalatú vegykezelés nyomai láthatók.”

„A kooperációs jegyzőkönyvek sorozata igazolja a homlokzati faburkolat anyagválasztása, és kivitelezési minőségével kapcsolatos kifogásokat, észrevételeket.”

Fenti problémák a 21., 22., 30., 34., 40., kooperációs jegyzőkönyvekben kerültek rögzítésre.

Ld. 32. old.

**Szakértői összegzés: „Mindezek alapján a terméket a Magyar Szabvány szerint III. osztályba sem sorolható, osztályon kívülinek minősítem.”**

Ld. 33. old.

**Jogi minősítés:**

Mindenekelőtt szükséges rögzíteni, hogy tényként megállapítható, hogy Megrendelő nyilatkozattételre jogosult képviselője a fenti 21., 22., 34. számú kooperációs tárgyalásokon nem volt jelen (a probléma részletes értékelése a kooperációs jegyzőkönyvek elemzésénél található bővebben).

A szerződés 11.33. pontja szerint: „A Vállalkozó csak a Megrendelő hozzájárulásával jogosult a kiviteli tervdokumentációban eltérő műszaki megoldás alkalmazására.”

Szükségszerű kérdésként merül fel, hogy Megrendelő nyilatkozattételre jogosult képviselője fenti problémák tárgyalásakor miért nem vett részt fenti kooperációs tárgyalásokon, tekintettel arra, hogy részvétele esetén esetleg megakadályozható, vagy csökkenthető lett volna a hibás teljesítés mértéke Vállalkozó részéről.

Fentiekből eredően felmerül továbbá, hogy Megrendelő miért járult hozzá a tervdokumentációtól eltérő műszaki megoldás alkalmazására, tekintettel arra is, hogy jóval primitívebb megoldás a facsavaros rögzítés, amelyből eredően a fa korhadása következik.

**„Pince talaj irányú szigetelés:”**

**Szakértői megállapítások:**

„A szerkezet természeténél fogva eltakart, tehát a valós kivitelezési módot, a rétegek számát, az alkalmazott anyag minőségét, az átfedések-, átlapolások módját, a sarok (és táska) képzéseket nem áll módomban megismerni, direkt módon ellenőrizni.”

Ld. 34. old.

„Az a sajnálatos tény, miszerint a létesítmény, különösen a gépészeti pinceszintje, de nyomokban a földszinti falazat is a talaj irányból nedvesedik, vizesedik, ázik, nem csak a szakértő vizsgálónak tűnik fel, hanem szembesült vele a megrendelő és az üzembe vevő BTG Kft. is.”

„Az tehát egyértelműen rekonstruálható, a talaj irányú szigetelés nem a tervek szerint készült, és nem hatásos.”

### **„A talaj irányú szigetelés hibája nem javítható!”**

Ld. 36. old.

#### **Jogi minősítés:**

Álláspontom szerint a fenti probléma jogi szempontból történő elemzése során a kiindulópont az elvégzett részmunka átadás-átvételére, illetve az eltakarásra vonatkozó jogi (szerződéses) szabályozás lehet, tekintettel arra, hogy a szakértő is megállapította, hogy a szerkezet eltakart, ami nehezíti a vizsgáldást. De tényként kezelendő, hogy az egyes munkafolyamatokat valakinek át kellett vennie.

A vállalkozási szerződés 12.5. pontja Megrendelő kötelezettségei között szabályozza az eltakarásra vonatkozó szabályokat: „Lebonyolító az eltakarásra kerülő munkarészeket, a Vállalkozó építési naplójába történt bejegyzést, illetve egyéb írásos értesítést követő 3 munkanapon belül ellenőrzi, megfelelő minőség esetén az eltakarási engedélyt megadja.”

Megállapítható, hogy az építési napló vezetésére vonatkozó jogszabályok a rendelkezésre álló iratok szerint a kivitelezés során nem kerültek betartásra, többek között nem dokumentált az eltakart szerkezetek átadás-átvétele, eltérések, hibák és hiányosságok felsorolása. Ebből eredően nem látható át, hogy hogyan történt az egyes munkafolyamatok átadás-átvétele, és a hibák sem lettek megfelelően feltüntetve.

Fentiekre tekintettel kérdésként merül fel, hogy ki járult hozzá a terület eltakarásához, amiből eredően a szakértő véleménye szerint a fenti hibák keletkeztek.

**„Látszóbeton:”**

#### **Szakértői megállapítások:**

„Már az első táblák kizsaluzását követően fellángolt a vita, a látszóbetonként előírt szerkezetek felületi megjelenése nem elfogadható.”

„A teljes épület építészeti dizájn megjelenésére rendkívül nagy hatással bíró felület minőségi problémáival kapcsolatban alapvetően kétféle megoldás látszott kibontakozni.

- a homlokzati felületek egy részén - jellemzően a keleti irányú rámpák oldalfalainál - a kivitelező kéregbeton felület utólagos felhordását javasolta, melyet a tervező és a beruházó (kényszerűen) elfogadott.
- A homlokzat egyéb felületein és a belső terekben nem született hatásos megoldás a felület kijavítására. Itt helyenként a felületet lefestették, máshol javígtatták, de alapvetően változatlan formában maradt.”

Ld. 39-40. old.

„A tervező – az építészeti műszaki leírásban – külön, terjedelmes fejezetet szentelt a látszóbeton technológiának. Bizonyosan érezte, érezte, ez egy különlegesen bonyolult, és bizalmi feladat, ami eredendően nagy gondosságot, és technológiai fegyelmet kíván.”

„Tekintettel arra, hogy az épület alapvető jellegét a látszóbeton adja meg, csak olyan kivitelező jöhet számításba a munkák elvégzésére, aki igazolni tudja, hogy megfelelő jártassággal rendelkezik a látszóbeton kivitelezésében.”

Ld. 41. old.

„A tervek, műszaki leírás és egyéb dokumentumok szerint meghatározott paraméterekkel bíró homlokzati és belső téri helyeken, felületeken előírt látszóbeton szerkezetek erőtanilag (statikai szempontból) megfelelnek a tervezettnak, de **megjelenésüket tekintve nem felelnek meg a dokumentáció elvárásainak.**”

„A látszóbeton felületek nem felelnek meg az MSz 4719 és az MSZ 04-803/5 szabványok minőségi osztályba sorolás feltételeinek, ezért a szerkezeteket **osztályba nem sorolható kategóriába minősítem.**”

Ld. 48. old.

#### **Jogi minősítés:**

Amennyiben fentieket tényként fogadjuk el, úgy szükségszerűen felmerül a kérdés, hogy a részletes tervezői elemzés ellenére Megrendelőnek birtokában volt-e a Vállalkozó, illetve a Kivitelező igazolása arról, hogy megfelelő referenciával rendelkezik a látszóbeton készítésében. Amennyiben nem, úgy álláspontom szerint Megrendelő mulasztása állapítható meg a Kivitelező kiválasztása során.

„Rámpa és lépcsőfeljárat a keleti homlokzaton:”

#### **Szakértői megállapítások:**

„Alapvető problémák a külső szerkezettel kapcsolatosan:

- „A lépcső nyers, durván kialakított vasbeton szerkezete ilyen formán nem befejezett. A lépcső leginkább egy olyan műszaki állapotra emlékeztet, mikor a tartóelem burkolatra vár.”
- „A lépcső és a rámpa, illetve a tömör mellvédfal lábazati csomópontja nem a terv szerint készült el, a szigetelés kilátszik, a szerkezet befejezetlen képet mutat.”
- „A lépcső és a rámpa faburkolattal ellátott homlokzati lábazati csomópontja befejezetlen, technikailag megoldatlan képet mutat.”
- „A rámpa tömör mellvédfalának lefedő (könyöklő) felülete eldolgozatlan, durva, mállékony.”
- „A lépcső, a vízszintes és a ferde rámpa felület – a beázott szigetelés ellenére – leázik.”
- „A délről induló lejtős felvezető szerkezet középtájon – a vízelvezető résfolyóka vonalában – szerkezetileg eltört. Az alakváltozás közvetlenül a kizsaluzást követően következhetett be, a folyamatos emelkedés vonalában több, mint 10 cm magasságkülönbség keletkezett.”

Ld. 53. old.

„A rámpa és kapcsolódó lépcső vasbeton szerkezete az előző pontokban hivatkozott szabványok alapján osztályba nem sorolható minőségben készültek.”

Ld. 55. old.

**Jogi minősítés:**

Fentiekben is rögzítésre került, hogy a kivitelezés során „a lépcső és a rámpa, illetve a tömör mellvédfal lábazati csomópontja nem a terv szerint készült el, a szigetelés kilátszik, a szerkezet befejezetlen képet mutat.”

Amennyiben fentieket tényként fogadjuk el, úgy megállapítható, hogy itt is szükségszerű kérdésként fogalmazódik meg, hogy a tervdokumentációtól eltérő kivitelezéshez ki járult hozzá Megrendelő részéről a szerződés 11.33. pontjában foglaltakra tekintettel.

**„Hidegburkoló munkák”**

**Szakértői megállapítások:**

„A hidegpadló burkolatok az uszoda térben a bejárt és vizsgált területek 75 %-ában nem felelnek meg az MSZ 04-803/13 osztályba sorolás feltételei szerinti I. minőségi osztálynak, azért azokat II-III. minőségi osztályba sorolom.”

„A hideg oldalfal burkolatok az uszodai és sportcsarnok, valamint előcsarnoki öltözők, WC csoportok esetében foltszerűen, helyiségenként külön listázható részletességgel hibásak.”

„A hiba jellemzően:

- A lemeztokos ajtók környezetében jelenik meg, a csempe burkolat és a tok sík illesztése hol kifelé, hol befelé vállas, nem találkozik síkban.
- az üvegmozaik falburkolat felső végződése az optikai álmennyezet vonalában befejezetlen, hullámos, rücskös, eldolgozatlan.”

**Mindezek okán a hideg falburkolatok 35 %-át érintő mértékben, nem felelnek meg a fent idézett szabvány I. minőségi osztályba sorolás feltételeinek, azokat II-III. osztályúnak minősítem.**

Ld. 62. old.

**Jogi minősítés:**

A vállalkozási szerződés 4.1. a) pontjában foglaltak szerint „Vállalkozó a Beruházás kivitelezési munkáit, a Beruházás Tervezője által készített és az Ajánlati Dokumentáció részét képező tervek alapján, MSZ szerinti I. osztályú (ennek hiányában DIN szerinti), illetve az egyéb jogszabályoknak és kötelezően alkalmazandó előírásoknak megfelelően, a rendeltetésszerű használatot biztosító minőségben elvégezni.”

Amennyiben a szakértő megállapításait tényként fogadjuk el, úgy szükségszerű kérdésként merül fel, hogy Megrendelő a Szerződés fenti pontja ellenére nem megfelelő minőségű munkákat miért vette át Megrendelőtől.

## **„Lapos tető”**

### **Szakértői megállapítások:**

„A járó-lapok hiánya tekinthető egyszerű mennyiségi hiánynak is, hiszen a beruházást hogy nem jelentette készre a vállalkozó. Csakhogy: a tetőn végzendő számos egyéb szerelési munka a kivitelező személyektől is nagyszámú járkálást igényel. Mindezek okán **a beton járólapok hiányát a mennyiségi hiányon felül minőségi hibának is tekintem.**”

„A szorosan vett tetőszigetelés munkaművelet az alábbi hibaképeket mutatja:

- A tetőn óvatosan járva, a felület a normál átlagember súlya alatt is rugalmasan meghajlik.
- A tetősíkok kialakítása, főként a vonal menti vízelvezető sávok mentén kontraeséssel készült, a csapadékvíz nem tud maradéktalanul távozni a tetőről, sávokban megáll.
- A csapadékvíz összefolyók közül az észak-keleti sarok környezetében található Geberit Pluvia összefolyó, visszatérő rendszerességgel eldugul.
- A szellőztető rés vonalak alá fényképezve megállapítható, hogy azok keresztmetszetében a hordozó faforgács örleményű (OSB) falemez védelem nélküli, nincs rá felhajtva szigetelés.
- A sportcsarnok feletti egyik felülvilágító egység erősen beázik, olyannyira, hogy az üzemeltetés kénytelen volt fóliaterítéssel megvédeni a teljes felületet.”

Ld. 63-64. old.

„A nagyszámú, az egész tetőfelületet, felülvilágítókat és a tetővíz levezető rendszert egyaránt érintő hibák jelentősen befolyásolják a létesítmény rendeltetésszerű használatát, karbantarthatóságát, és az üzemeltetés részéről szükséges ráfordításokat.”

**„A tetőfedés és kapcsolódó szerkezeti részei nem felelnek meg az MSZ 04-903/8 és /16 szabványban előírt osztályozástól független feltételeknek. Ezért a szerkezetet osztályon kívülnek minősítem.”**

Ld. 67. old.

### **Jogi minősítés:**

Amennyiben fentieket tényként fogadjuk el, úgy szükségszerű és jogos kérdésként merülnek fel, hogy fenti hibák ellenére a munkákat Megrendelő miért vette át vállalkozótól.

### **„Homlokzati leázások”:**

„A már korábban tárgyalt leázások származási helye a dolog természeténél fogva rendkívül nehezen azonosítható be, hiszen a szigetelés egy eltakart szerkezet.

„Ugyanakkor rendre találkozhatunk – főként az előcsarnok környezetében egy speciális leázási problémával. Ez pedig az előcsarnok középrésze feletti Ablakmezők, földém és vb pillérek hármas csatlakozási pontjain jelentkezik visszatérő rendszerességgel.”

Ld. 68. old.

**Jogi minősítés:**

A homlokzati leázások vonatkozásában a szigetelés eltakart voltából fakadóan is alkalmazhatóak a már korábban elemzett, a 2.3. pontnál foglalt megállapítások.

„Álmennyezet, tető rétegrend, hőszigetelés”

**Szakértői megállapítások:**

„Az uszoda és sportcsarnok területének akusztikai és hőszigetelését nem tartom a Magyar Szabvány szerinti I. osztályú minőségűnek, mert nem a terv szerint készültek, optikai céljukat nem látják el.”

Ld. 72. old.

**Jogi minősítés:**

Amennyiben fentieket tényként fogadjuk el, úgy szükségszerűen felmerül a kérdés, hogy a Szerződés 11.33. pontjában foglaltak alapján Megrendelő hozzájárult-e a kiviteli tervdokumentációtól eltérő műszaki megoldás alkalmazásához, illetve az ily módon elkészült munkákat hibás voltukban miért vette át Megrendelő.

**II.2.2. Igazságügyi szakértői megállapítások az épületvillamossági erős- és gyengeáramú munkák tekintetében:**

**Vizsgálataim, megállapításaim – a kiviteli tervdokumentáció tükrében – az elkészült munkák tekintetében.”**

„A terveken 10 mm<sup>2</sup>-es MKH EPH gerincvezeték kiépítése szerepel, azonban sok helyen a fém kábeltálcát használják EPH vezetőként, amit az érvényben lévő szabvány nem tilt, de a tervekkel ellentétes.”

„A terveken a műszaki leírásban igen nagy mennyiségű tűzálló kábelezés szerepel, amelyeket tűzálló kábeltartó szerkezetekre kell fektetni. Kivitelező Niedax KFO gyártmányú tűzálló kábeltartó szerkezeteket használt oldalfali konzolos felerősítéssel. A Niedax KFO kábeltartó szerkezete kábelspecifikus, amely azt jelenti, hogy a kábeltartó szerkezetre csak olyan kábel helyezhető, amely a vizsgálati dokumentációjában szerepel.”

„A Niedax minősítés csak: DÁTWYLER, Sienopyr, Eupep kábelre vonatkozik. Jelenleg a kábeltálcákon ettől eltérő gyártmányú kábelek találhatók.”

„A terveken az irányfények, biztonsági világítás, füstmentesítő ablakok, uszodai elektromos ajtómozgatás, ajtónyitó vezérlő kábelek egy tűzszakaszon belül is 60 perces, illetve 90 perces tűzállósággal vannak kiírva a tartószerkezettel együtt. A tervezői kiírás indokolt, mivel a földszinti uszoda, sportcsarnok tűzszakasz nagysága bőven meghaladja az 1600 m<sup>2</sup>-t(9/2008. ÖTM rendelet I/4. fejezet 4.16.9.2). A jelenlegi kivitelezés ezeknél az áramköröknél a tűzálló kábelek helyett MBCU 3+1,5 mm<sup>2</sup>-es kábellel történt.”

Ld. 127-128. old.

### **Jogi minősítés:**

A szerződés 11.34. pontja alapján: „Ha a kiviteli tervdokumentációban szereplő anyagok nem szerezhetők be, a Vállalkozó a Megrendelő előzetes tájékoztatása és jóváhagyása mellett jogosult azonos rendeltetésű műszakilag azonos értékű anyagok beépítésére. A beépítésre tervezett anyagok és beszerzési tárgyak mintakollekcióját a Vállalkozó előzetesen bemutatja a Megrendelőnek és Lebonyolítónak. Csak a Megrendelő által elfogadott anyag, termék építhető be.”

Fentiekre tekintettel szükségszerűen felmerül a kérdés, hogy Megrendelő miért fogadta el és járult hozzá fenti anyagok beépítéséhez, amelyek eltérnek a tervektől és a minőségük sem megfelelő.

### **„Vizsgálataim, megállapításaim az eddig elkészült munkák minőségét illetően.”**

„A kivitelező az építési naplót nem bocsátotta rendelkezésemre, és azt a villamos műszaki ellenőr, Pintér Tibor sem tudta rendelkezésemre bocsátani. A kivitelezésről fénykép-dokumentációt nem tudtak rendelkezésemre bocsátani. Szóbeli tájékoztatás alapján a villamos műszaki ellenőr az építkezésen rendszerességgel nem vett részt. A 158/1997 (IX.26.) Korm. Rendelet alapján a műszaki ellenőrnek 8-10 naponként naplóbejegyzéssel kell a helyszínen az építkezés kivitelezéséről nyilatkoznia.”

„Általános probléma,... hogy a kivitelező a terven szereplő tűzálló kábeleket nem építette be a tervnek megfelelően, hanem azokat kiváltotta olcsóbb kábellel.”

„Általánosságban megállapítható, hogy a tervekben a szinti elosztókhoz kiírt biztonsági és irányfény világítási kábelek nem a tervben és a költségvetésben szereplő E60 perces tűzállóságúak.”

Ld. 133-135. old.

### **„Vizsgálataim, megállapításaim a késedelmes teljesítést illetően:”**

„A kivitelező tájékoztatása alapján a munkák elrendelése többször szóban történt, terv ezekről nem készült illetve az építési naplóban való dokumentálása sem történt meg. A műszaki ellenőri jelenlét hiánya is hozzájárult a késedelmes és nem szakszerű kivitelezéshez, ill. dokumentálás hiányához. A konyhai, illetve éttermi rész villamos terve hiányos, a liftek engedélyezése sem történt még meg. Az aggregát kiépítésével kapcsolatban a döntések elhúzódtak. A kivitelezés csak érvényes tervek alapján történhet. Ezek a felsorolt hiányosságok is hozzájárultak a késedelmes teljesítéshez.”

Ld. 137. old.

### **Jogi minősítés:**

Fenti pontokban foglaltak is megerősítik azt a tényt, hogy az építési napló vezetésére vonatkozó jogszabályok a rendelkezésre álló iratok szerint a kivitelezés során nem kerültek betartásra, többek között nem dokumentált az eltakart szerkezetek átadás-átvétele, eltérések, hibák és hiányosságok felsorolása.

A szerződés 11. 14. pontja alapján „Megrendelő, vagy Lebonyolító műszaki ellenőre a munka végzését bármikor megtekintheti, azonban a műszaki ellenőr legalább nyolc naponként köteles ellenőrzést folytatni és észrevételeit az építési naplóba bejegyezni.”

Amennyiben a szakértő álláspontját tényként fogadjuk el, úgy fentiek szintén szükségszerű kérdésként vetik fel, hogy Megrendelő, illetve a műszaki ellenőrök miért nem vettek részt az építkezés megtekintésén, és műszaki ellenőrök miért nem végezték el szerződésben rögzített feladatukat.

#### II.2.3. Igazságügyi szakértői megállapítások a kertépítéssel, környezetrendezéssel kapcsolatos munkák tekintetében:

**„A tereprendezési munkák kivitelezése nagyon gyenge, tulajdonképpen készre jelentése már az első szinten sem volt megfelelő. A következő munkálatok ezekre az alapokra építkeztek.**

Az építési munkák 70-80%-ban megfelelnek, a fennmaradó rész se mennyiségben, se minőségben nem fogadható el.”

„A kerti berendezési tárgyak és az automata öntözőrendszer minőségéről beszélni irreleváns, hiszen mindkét tétel 100 %-os elmaradást mutat, a tervből semmi nem valósult meg.”

„A befejezéshez szükséges hátralévő munkák:

- a teljesen rossz beépítéseket újra kell építeni
- az elmaradt munkálatok, beépítések elvégzése elkerülhetetlen
- növénytelepítéseknel elmaradt zöldfelület pótlása szükséges.”

Ld. 149-150. old.

#### Jogi minősítés:

**Ha a szakértő állításait tényként fogadjuk el, szükségszerű kérdésként merül fel, hogy Megrendelő a tereprendezési munkákat Vállalkozótól miért vette át annak ellenére, hogy a munkák készre jelentése már ekkor sem volt megfelelő?**

Amennyiben Megrendelő, Vállalkozó készre jelentését a hibákra való hivatkozással nem fogadja el, úgy elkerülhető és olcsóbb lenne a teljes rendbehozatalhoz szükséges munkálatok elvégzése.

#### II.2.4. Igazságügyi szakértői megállapítások a beépített és mobil berendezések, sportfelszerelések tekintetében:

**„Sportcsarnok nézőtéri székek:”**

„Az eredeti kiviteli tervben a kb. 1000 fős lelátón zártszelvény vázzal, nyírfaborítással rendelkező lelátói padok szerepeltek. A 2008. október 13. napján módosított költségvetés ezek elhagyásával, és közepes háttámlájú, monoblokk nézőtéri ülések beépítéséről szól. Ezt a módosítást Megrendelő részéről Szabó Gyula Úr hagyta jóvá.”

„A beépített ülések szélessége 430 mm, háttámla magassága 305 mm, két ülés közötti távolság 470 mm (ajánlott távolság 500 mm). Az ülésorok közötti, közlekedésre szolgáló

sortávolság 430 mm. Ezek a méretek azt mutatják, hogy az ülések szélessége, támlájának magassága egy átlagos felnőtt személy részére szűkösek, az ülések – különösen hosszabb használat esetén – nem kényelmesek. A sortávolság szűkös.”

„Véleményem szerint – elsősorban költségtaakerekossági okokból – a beépített nézőtéri ülések cseréje a kivitelezés jelenlegi fázisában nem lenne indokolt, azonban a használat tapasztalatai alapján a jövőben a csere mindenképp megfontolandó.”

Ld. 179. old.

#### **Jogi minősítés:**

A sportsarnoki nézőtéri székekről már volt szó az elvégzett pótmunkák vonatkozásában (2.2. pont), ahol a szakértő megállapítja, hogy a pótmunkák elrendelésének hasznossága erősen megkérdőjelezhető. Mindenesetre Megrendelő fenti pótmunkákhoz hozzájárulását adta.

Amennyiben tényként fogadjuk el a szakértő álláspontját, hogy fenti pótmunkák elvégzésének hasznossága erősen megkérdőjelezhető, úgy abban az esetben szükségesen és joggal merül fel a kérdés, hogy Megrendelő részéről miért került sor a pótmunkák elrendelésére? Márpedig elrendelésre és a módosítások elfogadására került sor fentiek alapján, amit bizonyít a 2009. január 19. napján kiadott pót –és elmaradó munkák költségvetése című irat.

A Felek között megkötött vállalkozási szerződés 9.4. pontja alapján a Megrendelő érdekkörében a műszaki szükségességből felmerülő pótmunkákat külön írásos megrendelésre lehet csak elvégezni. Ilyen írásos megrendelés nem szerepel a részünkre átadott dokumentációban.

#### **II.3. Szakvélemény**

##### **1. „Az építési napló építéssel kapcsolatos lényegi bejegyzései:”**

„Műszaki ellenőr a vizsgált beruházás esetén a fent felsorolt tevékenységeinek végzése során felismerte (naplóbejegyzések szerint) a kivitelezés jelentős hiányosságait, ennek ellenére nem adott olyan tanácsot, javaslatételi kötelezettségét gyakorolva, mely révén a kivitelezés folyamatának késedelmes jellege és kifogásolható minőség megszüntethető lett volna.”

„Az építési napló vezetésére vonatkozó jogszabályok a rendelkezésre bocsátott iratok szerint nem kerültek betartásra, többek között nem dokumentált az eltakart szerkezetek átadás-átvétele, eltérések, hibák és hiányosságok felsorolása az alábbi jogszabályi helyek szerint:

- 51/2000 (VII. 9.) FVM-GM rendelet 2. számú melléklet
- 290/2007 (X.31.) Korm rendelet 2. sz. melléklet”

„Az építési naplóból megállapítható:

- A kivitelezői és beruházói érdekkörben is felmerült kérdések, eldöntendő megoldások és megrendelések átfutási ideje igen hosszú és nehézkesen folyt a teljes kivitelezési időtartam alatt, amely nagymértékben hozzájárult egyes munkanemek komplett, vagy részben hiányos, esetenként teljes egészében hiányzó nem teljesítéshez.
- Az eltakart, beépítésre kerülő szerkezetek átvételét, bemutatását csak nagy nehezen tudták/akarták prezentálni, amely szintén a Vállalkozási szerződés adott pontjának súlyos megszegése...

- A Megrendelői adatszolgáltatás, az Üzemeltetői igények, valamint a változtatások mennyisége és gyakorisága miatt a kivitelezési határidő folyamatos módosítása vált szükségessé, amely igen nehezen róható fel a Kivitelező számára..., azonban van olyan Megrendelői igény, amelyet a véghatáridő lejárta után rendelt el, illetve akkor kezdte meg a tervezését, viszont az épület rendeltetésszerű használatához elengedhetetlen...”

Ld. 147-149. old.

#### **Jogi minősítés:**

Mint ahogy az már fenti 4.3. pontban említésre került, jelen pontban is szükségszerűen felmerülnek az építési naplóval kapcsolatos problémák. Amennyiben az igazságügyi szakértő és a szakértő álláspontját tényként fogadjuk el, úgy megállapítható, hogy az építési napló vezetésére vonatkozó jogszabályok és a szerződésben foglaltak a rendelkezésre álló iratok szerint a kivitelezés során nem kerültek betartásra.

Megállapítható továbbá, hogy a felek között létrejött szerződés 11. 13. pontja az építési napló vezetésének kötelezettségét kizárólag Vállalkozó kötelezettségeként szabályozza, de az építési napló tartalma, illetve az abban foglaltak nem csupán Vállalkozó felelősségi körébe tartoznak, hanem álláspontunk szerint Megrendelő felelősségét is felvetik az építési naplóban foglaltak hiánya, különösen ami az eltakart szerkezetek átadás-átvételére, illetve a hibák felsorolására vonatkozik.

Fentiekből eredően felmerül a kérdés, hogy a kivitelezés során Megrendelő miért nem szorgalmazta és tanúsított nagyobb figyelmet az építési napló hatékonyabb és pontosabb vezetése, illetve ellenőrzése során. Álláspontunk szerint ezáltal megelőzhetővé vált volna Vállalkozó hibás és késedelmes teljesítése.

### **II.4. Műszaki ellenőri jelentések, kooperációs jegyzőkönyvek**

#### **II.4.1. Műszaki ellenőri jelentések:**

Megállapítható, hogy a beruházás során havi bontásban (2007 novemberétől 2008 novemberéig) készültek műszaki ellenőri jelentések, amelyek folyamatosan tájékoztatják Megrendelőt a kivitelezés előrehaladásáról, valamint a felmerült hibákról, problémákról.

A 2008. január 28. napján kelt műszaki ellenőri jelentés 3.2. pontja a 2007. november-december havi időszakra a döntési mechanizmusokról tesz említést:

„Műszaki ellenőr Megrendelői állásfoglalást kér az anyag- és műszaki megoldások kiváltásának menetével kapcsolatban: a 3.1. ponttal kapcsolatban (a kivitelező által javasolt gépész és elektromos kiváltásokat Megrendelő elfogadta) Műszaki ellenőr által az első körben, tervezői jóváhagyás hiányában elutasításra került a kivitelezői javaslat, ezt követően Kivitelező Műszaki ellenőr jóváhagyása nélkül közvetlenül Megrendelővel fogadtatta el a kiváltást.”

„Hasonló döntési mechanizmus játszódtott le a sportcsarnok tető trapézlemez páraszigetelési megoldásával kapcsolatban is: itt Kivitelező egy komplett OSB-lap réteget „hagyott ki” a rétegrendből Tervezői jóváhagyással, Műszaki ellenőri megkérdezés nélkül és Megrendelői építési naplóban tett hozzájárulással. Kérjük Tisztelt Megrendelő állásfoglalását hasonló

problémák megoldására, mivel Műszaki ellenőr felelősséget csak megfelelő döntési helyzetben tud vállalni.”

A 2008. március 13. napján kelt jelentés alapján: „Fenti pontokban akkor lehet gyorsan dönteni, ha Megrendelő is rendszeresen jelen van az építkezésen. Ezért kérjük a T. Megrendelőt, hogy a heti kooperációs alkalmakon képviseltesse magát egy nyilatkozattételre jogosult személlyel.”

„Felhívjuk továbbá a T. Megrendelő figyelmét arra, hogy aktuálissá vált a közmű-szolgáltatási szerződések megkötése, amelyek a szakhatósági- és közmű engedélyek megszerzéséhez szükségesek.”

A 2008. április 7. napján kelt műszaki ellenőri jelentés 5.2. pontja alapján: „Sürgős Megrendelői közreműködés szükséges az alábbiakban: Állandó részvétel a heti kooperációkon.”

A 2008. május 6. napján kelt műszaki ellenőri jelentés 5.1. pontja alapján: „Sürgős Megrendelői közreműködés szükséges az alábbiakban: „Állandó részvétel a heti kooperációkon.”

A 2008. június 2. napján kelt műszaki ellenőri jelentés 5.1. pontja alapján: „Sürgős Megrendelői közreműködés szükséges az alábbiakban: „Állandó részvétel a heti kooperációkon.”

#### **Jogi minősítés:**

**A szerződés 12.6. pontja alapján: „Megrendelő vagy Lebonyolító a nyilatkozattételre és a szükséges döntések meghozatalára feljogosított képvisellel részt vesz a szükség szerint hetenként tartott helyszíni kooperációs értekezleten. A kooperációs értekezleten, a tervezői művezetést Megrendelő biztosítja.”**

**Megállapítható, hogy fentieket Megrendelő kötelezettségeiként szabályozza a szerződés 12. pontja.**

**A műszaki ellenőri jelentésekből kitűnik, hogy Megrendelőt több ízben fel kellett szólítani, hogy a nyilatkozattételre jogosult képviselőjével képviseltesse magát a kooperációs értekezleten.**

**Fentiekből eredően szükségszerűen felmerül a kérdés, hogy Megrendelő annak ellenére, hogy ez szerződéses kötelezettsége lett volna, és a műszaki ellenőrzés is több ízben jelezte felé ennek fontosságát, miért nem képviseltette magát rendszeresen a kooperációs tárgyalásokon.**

#### **II.4.2. Kooperációs jegyzőkönyvek:**

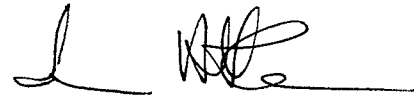
Áttanulmányozván a kooperációs jegyzőkönyvek jelenléti íveit, megállapítható, hogy Megrendelő részéről szinte sosem volt teljes a létszám a kooperációs tárgyalásokon. Számszerűsítvén az előadottakat, az 58 kooperációs tárgyaláson öt alkalommal senki sem képviseltette magát Megrendelő részéről, 23 alkalommal pedig a felek között létrejött szerződés 25.1. pontjában megnevezett nyilatkozattételre jogosult képviselő sem volt jelen, holott jelenléte fenti 1. pontban műszaki ellenőri kérésként meg is fogalmazódott.

**Jogi minősítés:**

Álláspontom szerint a kooperációs jegyzőkönyvek jelenléti íveinek elemzése során bebizonyosodtak a műszaki ellenőri jelentésben foglaltak, amelyek Megrendelő jelenlétét hiányolták a kooperációs tárgyalásokon.

Fentiekből következően jelen ponthoz kapcsolódó jogi értékelésnek a műszaki ellenőri jelentésekhez fűzött jogi minősítést tartom irányadónak.

Budapest, 2010. február „12”



dr. Simon Attila István  
ügyvéd