E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2026. szeptember 28-i rendkívüli ülésére
TOP_PLUSZ-2.1.1-21-BS1-2022-00022 pályázat Közszolgáltató épület felújítása vállalkozási szerződés kapcsán kötbérigény és többletmunka igény

Tisztelt Képviselő-testület!

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata és a SZÉP HÁZAK – 6. PILLÉR Kft. (4220 Hajdúböszörmény, Káplár Miklós utca 1.) között a TOP_PLUSZ-2.1.1-21-BS1-2022-00022 pályázat keretében, „Közszolgáltató épület felújítása Mezőkovácsházán" tárgyban a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. tv. 112. § (1) bekezdés b) pont szerinti nyílt közbeszerzési eljárás keretében 2025. január 31. napján vállalkozási szerződés került aláírása, mely szerint a teljesítés határideje a munkaterület átadásától számított 365 nap, azaz 2026. február 13. napja volt, a vállalkozói díj mértéke 53 420 000 Ft + ÁFA.

A kivitelezés lezárult, a sikeres műszaki átadás-átvételi eljárásra 2026. augusztus 6. napján került sor, a Vállalkozó a munkavégzéssel 174 napos késedelembe esett. Erre tekintettel a vállalkozási szerződésnek megfelelően Önkormányzatunk 2026. július 21. napján kelt levelében késedelmi kötbér igénnyel élt, (a kötbérigény az előterjesztés melléklete) melynek mértéke elérte a szerződésben rögzített maximumot, 10 684 000 Ft összeget. A Vállalkozó a 2026. július 27. napi levelében (a levél az előterjesztés melléklete) arról tájékoztatta Önkormányzatunkat, hogy a kötbérigényt nem ismeri el, vitatta jogalapjában és összegszerűségében. Ezen levelükben azt írták, hogy további részletesebb indoklást 8 napon belül áll módjukban adni, azonban a részletes indoklást a mai napig nem küldték meg.

2026. augusztus 25. napján, e-mailen megkeresésre került a Projektmenedzser, aki írásban arról tájékoztatott, hogy részére telefonon a MÁK az alábbi tájékoztatást adta:
„Beszéltem a Kincstárral a kötbérigény érvényesítéséről.
A végszámla összegéből történő kötbér visszatartása a pályázat-, és annak elszámolhatósága szempontjából nem biztos, hogy a legmegfelelőbb út.
Csatoltan küldöm a hatályos elszámolási útmutatót.
Az útmutató 2.3.2.9. pontja szerint:
Ha a számlában kötbér vagy késedelmi kamat kerül érvényesítésre, a számlán egyértelműen fel kell tüntetni ennek tényét és összegét. Elszámolható költségnek kizárólag a számla szállítót terhelő kötbérrel csökkentett, kedvezményezett által ténylegesen kifizetett összege tekinthető.
Így a kötbér összege (10.624.000 Ft) nem lesz elszámolható. Értelmezésem szerint ezt majd vissza kell utalni a támogatónak. Ugyanakkor ennyivel csökken a valós költségen elszámolható támogatási összeg is, ami azt jelenti, hogy a tagi átalányok (7%) felborulnak, így abból is kevesebb lesz elszámolható.
Az útmutató 6. NEM ELSZÁMOLHATÓ KÖLTSÉGEK 6.1.12. pontja is ezt támasztja alá.
A kötött vállalkozási szerződés 4.1 pontja szerint "Az esetleges késedelmi kötbér lejárt követelésnek minősül, melyet Vállalkozó köteles külön számla alapján az igénybejelentéstől számított 8 naptári napon belül átutalni."
Az elszámolási útmutató 4.4.9. Levonásra nem kerülő bevételek (30 oldal) 4.4.9.1.1. pontja szerint a szállító által fizetett kötbér, az nem levonásra kerülő bevétel.

Az lenne a legjobb, ha VSZ szerint visszautalná a vállalkozó a kötbér összegét, de mivel azt nem ismeri el, valószínűleg ebbe nem fog belemenni.
A kötbérigényt vélhetően a pályázat lezártát követően peres úton tudjátok érvényesíteni.
Kiemelném, hogy ez pályázattechnikai megközelítése a dolognak.
Javaslom, hogy a végleges döntés előtt konzultáljatok ügyvéddel, illetve közbeszerzési szakértővel is."

2026. augusztus 31. napján, e-mailen ismét megkeresésre került a Projektmenedzser, hogy a MÁK írásos állásfoglalását kérjük a kötbérigényünkkel, annak kifizetésével kapcsolatban. A MÁK az alábbi állásfoglalást adta:
„Tisztelt Nagy Sándor koordinációs munkatárs!
Megkeresésére az alábbi választ adjuk:
"Amennyiben a Szállító nem ismeri el a kötbér összegét, a végszámla teljes összege kifizetendő, mivel a Kbt. 135.§ (6) bekezdés szerint az ajánlatkérő a szerződésen alapuló ellenszolgáltatásból eredő tartozásával szemben csak a jogosult által ***elismert,*** *egynemű és lejárt követelését számíthatja be.*
Amennyiben a Szállító a kötbérigényt nem ismeri el, önmagában ez a körülmény nem jelenti automatikusan azt, hogy a kötbér érvényesítése érdekében minden esetben peres eljárást kell indítani, a döntést minden esetben az adott ügy körülményeinek figyelembevételével, egyedileg szükséges meghozni. A támogatás felhasználása során figyelemmel kell lenni a hatékony és eredményes pénzgazdálkodás elvére (Az Európai Parlament és a Tanács (EU, Euratom) 2018/1046 rendelet 33. cikk), ezért kedvezményezett köteles mérlegelni a szerződésből eredő kötbér érvényesítésének lehetőségét.
Amennyiben szükséges a kötbér érvényesítése, megoldás lehet ***a peres eljárás megindítása és az el nem ismert kötbér letétbe helyezése*** *– a peres eljárás lezárásáig –, ebben az esetben a számla kifizetettnek tekinthető és elszámolható. A letét célját és a kifizetés feltételeit úgy kell meghatározni, hogy az összeg kizárólag a peres eljárás jogerős befejezését követően, a pernyertes fél részére legyen kifizethető, és a letétbe helyező fél ahhoz csak abban az esetben férhessen hozzá, ha a pert megnyeri."*

Dr. Domján Ákos közbeszerzési szakértő és Dr. Bagdi László ügyvéd úr véleményét is kikértük:
Tisztelt Címzettek!
A Kincstár válaszával egyetértve az a személyes álláspontom, hogy fizetni szükséges! A korábbi levelemhez (mellékelve) csatolt szakcikk az alábbiakat tartalmazza:
„Összességében tehát az ajánlatkérő nem írhatja elő jogszerűen a kötbérek (pl. késedelmi, meghiúsulási, hibás teljesítési kötbér) esetében az automatikus beszámításra való jogosultságot, mivel az önmagában lehetetlenné tenné, hogy a kötbérkövetelés "lejárt" legyen, illetve a nyertes ajánlattevőként szerződő fél a kötbér jogosságát illetően valamilyen magatartást tanúsítson, a Kbt. fenti rendelkezése alapján pedig a beszámítás jogszerű alkalmazásához "elismerés" szükséges."
Kérdésként merül fel, hogy a teljes összeget, vagy csak a csökkentett összeget fizessük-e ki?
A Vállalkozó a levelében nem vitatja, hogy a „fennmaradó összeg" megfizetéséhez az egyeztetések lezárása szükséges. Azonban a levél nem tartalmaz arra vonatkozóan nyilatkozatot, hogy a visszatartás idejére esedékes kamatról, adott esetben az egyéb kapcsolódó követelésről lemondana a Vállalkozó.
Kockázatok:
Amennyiben csak részben fizetünk, akkor a fennmaradó összegre késedelmi kamat merülhet fel adott esetben.

Amennyiben a teljes összeg kifizetésre kerül, akkor egy elhúzódó peres eljárás megnyerése esetén előállhat az a helyzet, hogy esetlegesen nem tudjuk behajtani a részünkre megítélt összeget.
Álláspontom szerint a közeljövőben dönteni szükséges a perindításról. A peres eljárás jelentős perköltséggel járhat, azonban a követelés érvényesítéséről történő lemondás a pályázati elszámolásban okozna nehézséget, továbbá a felelős gazdálkodás szemszögéből is vizsgálandó a kialakult helyzet. Javaslom a döntés előkészítés folyamatába bevonni azon perjogászt, aki képviselni fogja az Önkormányzatot az esetleges perben. A keresethez kapcsolódóan kell majd a letétre vonatkozó kérelmet is adott esetben előterjeszteni. Természetesen szívesen állok a kolléga rendelkezésére!
A fenti kérdéssel szorosan összefügg a Közbeszerzési Hatóság részére történő szerződésszegés bejelentése. Itt is nyilatkozni szükséges, hogy a Vállalkozó vitatja-e a szerződésszegést, illetve perindításra sor került-e? Ezzel kapcsolatosan a mellékelt levél tartalmaz egy szakcikket, amely részletezi a bejelentést!
Bármilyen kérdésben állok rendelkezésre (akár a jövő heti személyes megbeszélésen)!
Üdvözlettel: dr. Domján Ákos ügyvéd"

Dr. Bagdi László jogi álláspontja:
„A Mezőkovácsháza Város Önkormányzata, mint megrendelő és a Szép Házak-6.Pillér Kft. mint vállalkozó között létrejött szerződés tárgyában feltett kérdésére az alábbiakban referálhatok.
Miután a vállalkozó 174 napos késedelembe esett, számítsák ki szerződés szerint a kötbér összegét és azt a végszámlával kompenzálják, a kötbér összegét ne fizessék ki.
A megrendelőnek joga van vita esetén visszatartani a követelést vagy annak egy részét a jogvita befejezéséig vagy amíg a vállalkozó biztosítékot nem ad.
Kérem a fentiek tudomásulvételét azzal, hogy a visszatartási jog gyakorlása mindenképpen jogszerű és szabályos.
Tisztelettel: dr. Bagdi László ügyvéd"

„Tisztelt Címzettek!
Továbbra is fenntartom álláspontomat, amely szerint a Szép Házak-6.Pillér Kft.-vel szemben beszámítási kifogásunk jogszerű, ellentétben a Kincstár és dr. Domján Ákos ügyvéd álláspontjával szemben, egyrészt azért, mert a Ptk.6:139.§ és 6:186.§ szerint a járandóság visszatartásának a kötbér erejéig van jogi lehetősége.
A kötbér fogalmát, funkcióját és alkalmazhatóságát a Ptk. határozza meg, nem a Kbt., mert az csak egy eljárás, nem transzformálhatja a kötbér alkalmazhatóságát.
A másik érv pedig az, hogy a vállalkozó elismerte kötbér igényünket.
Azt, hogy ennek alapján is helye van beszámításnak éppen maga dr. Domján Ákos ügyvéd írja le 2026. szeptember 7-én kelt levelében.
A fentiek szerint és a felhívott jogszabály hely, a vállalkozó vagy ha úgy tetszik ajánlattevő nyilatkozata alapján a kötbér összegéig beszámításra van lehetőség.
Tisztelettel: dr. Bagdi László ügyvéd"

Dr. Bagdi László ügyvéd úr tájékoztatása alapján ebben az esetben csak bírósági letét jöhet szóba (ügyvédi letét nem) azonban megfelelő jogalap estén is ez az eljárás kb. másfél hónapot venne igénybe, azonban ügyvéd úr álláspontja alapján a bírói letét jogalapja is vitatott lehet ebben az esetben.
Amennyiben a letétbe helyezésre nem kerülne bármi okból sor, az elszámolásra nyitva álló időn belül, ez az összeg a projektben nem lesz elszámolható költség az Irányító Hatóság felé, ami további visszafizetéseket vonna magával. A 10 684 000 Ft-ra eső százalékos átalányalapú finanszírozás (mértéke 7 %) költségének visszafizetési kötelezettségét kockáztatnánk.

Ügyvéd úrral egyeztetve is, így javasolt a számla teljes összegének kiegyenlítése úgy, hogy mind a számlára mind a teljesítésigazolásra rávezetjük, hogy a kötbér igényünket fenntartjuk, azt bírósági úton érvényesítjük.
Kötbér igényünket azonnal kívánjuk érvényesíteni, nem peres, hanem fizetési meghagyásos eljárásban érvényesíteni.

A kivitelezést végző vállalkozó 2026. augusztus 14. napján az alábbi többletmunka igénnyel élt (a mellékletek az előterjesztés mellékletét képezik):

„Tisztelt Polgármester Úr!
Mezőkovácsháza Város Önkormányzata, mint Megrendelő és a SZÉP HÁZAK - 6. PILLÉR Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4220 Hajdúböszörmény Káplár Miklós utca 1.) mint Vállalkozó között „Közszolgáltató épület felújítása Mezőkovácsházán" tárgyban 2025. január 31. napján megkötött vállalkozási szerződés teljesítése kapcsán a Társaságunk által elvégzett előre nem látható többletmunkák igazolt költségeinek megtérítését kérjük a mellékelt dokumentumok alapján.
Kérjük a Tisztelt Polgármester Urat, hogy a fenti igényünket megvizsgálni, és annak rendezése érdekében Társaságunkkal egyeztetést kezdeményezni szíveskedjen.
Üdv: Dr. Sárai Szilvia
Török Imre ügyvezető megbízásából"

Dr. Bagdi László ügyvéd úr véleményét kikértük:
„Felkérést kaptam arra, hogy Mezőkovácsháza Város Önkormányzata, mint megrendelő és a Szép Házak-6. Pillér Kft. között „Közszolgáltató épület felújítása Mezőkovácsházán" elnevezéssel létrejött vállalkozási szerződéssel összefüggésben foglaljak állást és fejtsem ki jogi álláspontomat tekintettel arra, hogy a vállalkozó úgynevezett többlet munka igényt jelentett be.
Előre bocsátom, miszerint az ügyben az érvényes és hatályos szerződés, továbbá a Ptk.6:244.§ (1) bek. és 6:245.§ (1) bek. és a 191/2009.(IX.15.) Korm.r. rendelkezései szerint kell és lehet állást foglalni.
Elsőként felhívom az érdekeltek figyelmét, hogy az alapul fekvő szerződés 3. fejezet 3. pont szerint a már hivatkozott Ptk.6:244.§ (1) bek.szerint a vállalkozó deklarálta, miszerint a szerződés átalányáron jött létre, ekként a többlet munka felmerülése esetén azt külön térítés nélkül végzi el, annak ellenértékét nem érvényesíteni.
Így tulajdonképpen be is lehetne fejezni a vélemény formálást azzal, hogy a vállalkozó maga ismeri el, hogy átalány díj mellett többlet munkáért követelést nem érvényesíthet, ezt csak én teszem hozzá, hogy ez nem pótmunka, amely nem volt része a szerződésnek.
Ehhez csupán csak annyit kívánok még hozzáfűzni, hogy a fenti jogszabály rendelkezései is ezt az álláspontot támasztják alá.
Amennyiben a vállalkozó meggondolta magát és úgy véli, hogy nyilatkozata ellenére mégis csak jogosult többlet munkadíjra, úgy ezt bíróság előtt érvényesítheti.
Javaslom, hogy a fenti tartalommal a vállalkozó igényét rövid úton el kell utasítani.
Tisztelettel: dr. Bagdi László ügyvéd"

A megkötött vállalkozási szerződés az alábbit tartalmazza:
„3. Vállalkozói díj és annak megfizetése
3. Felek megállapodnak abban, hogy a vállalkozói díj ***átalánydíj*** *(mely a kapcsolódó szolgáltatások, költségek, stb. egészét is tartalmazzák), amelynek jogi természetével tisztában vannak. Vállalkozó ez alapján kijelenti, hogy a Ptk. 6:244 § (1) bekezdésében meghatározott többletmunka kockázatát magára vállalja, azokat köteles külön térítés*

nélkül elvégezni, annak ellenértékét nem érvényesítheti, mivel a vállalkozói díj a jelen szerződésben átalányáron került meghatározásra."

Kérem, a testület vitassa meg az előterjesztést és hozza meg a döntését.

1. számú határozati javaslat

Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a TOP_PLUSZ-2.1.1-21-BS1-2022-00022 kódszámú pályázat kivitelezési munkáit végző, SZÉP HÁZAK – 6. PILLÉR Kft. (4220 Hajdúböszörmény, Káplár Miklós utca 1.) által benyújtott 26/0051 számú végszámla teljes összegét, (bruttó 47 490 380 Ft) kifizeti a pályázat teljes összegének elszámolhatósága érdekében.
A teljesítésigazolásra és a végszámlára kerüljön rávezetésre, hogy kötbérigényünket fenntartjuk, nem fizetés esetén jogi úton érvényesítjük.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az Önkormányzat 10 684 000 Ft összegű kötbérigényének érvényesítése érdekében gondoskodjon a fizetési felszólítás megküldéséről és nem fizetés esetén az esetleges jogi lépések megtételéről.
A Képviselő-testület felkéri a Bagdi Ügyvédi Irodát a kötbérigény érvényesítésében történő közreműködésre.

Amennyiben a Vállalkozó a kötbér összegét a fizetési felszólítás ellenére sem fizeti meg, a Képviselő-testület az esetlegesen felmerülő eljárás költségére 300 000 Ft összeget biztosít a 2026. évi általános célú tartalék kerete terhére.

Határidő: értelem szerint
Felelős: Farkas Norbert polgármester

2. sz. határozati javaslat

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete arról dönt, hogy a Kbt. 142. § (5) bekezdése meghatározott kötelezettségének eleget tesz és a súlyos szerződésszegés miatt bejelentéssel él a Közbeszerzési Hatóság felé a TOP_PLUSZ-2.1.1-21-BS1-2022-00022 kódszámú pályázat kivitelezési munkáit végző SZÉP HÁZAK – 6. PILLÉR Kft. (4220 Hajdúböszörmény, Káplár Miklós utca 1.) kivitelezővel szemben.

Felkéri a Polgármestert, hogy az ehhez szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: értelem szerint
Felelős: Farkas Norbert polgármester

3. számú határozati javaslat

Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a TOP_PLUSZ-2.1.1-21-BS1-2022-00022 kódszámú pályázat kivitelezési munkáit végző SZÉP HÁZAK – 6. PILLÉR Kft. (4220 Hajdúböszörmény, Káplár Miklós utca 1.) által 4 204 842 Ft + ÁFA összegben benyújtott többletmunka igényét nem ismeri el.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a döntésről a SZÉP HÁZAK – 6. PILLÉR Kft. képviselőjét értesítse.

Határidő: értelem szerint
Felelős: Farkas Norbert polgármester

Mezőkovácsháza, 2026. szeptember 25.

Farkas Norbert
polgármester

Az előterjesztést készítette:	Pécs Zsuzsanna pályázati referens
Az előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálta:	Dr. Szilbereisz Edit jegyző Szabóné Faragó Julianna igazgatási irodavezető Bojtos Tímea költségvetési irodavezető Sóki Zoltán műszaki irodavezető
Az előterjesztést tárgyalta:	Mindkét Bizottság
Melléklet:	1 db kötbérigénnyel kapcsolatos, 1 db többletmunka
Előterjesztéshez meghívott:	-
Döntésről kivonattal értesül:	-
Döntéshozatal:	Egyszerű többség

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata
5800 Mezőkovácsháza, Árpád u. 176.
☎: 68 / 381 – 011; ☎/🖷: 68 / 381 – 656;
Email: titkarsagpolghiv@mezokovacshaza.hu

Iktatószám: II/96- 29 /2026
Ügyintéző: Sóki Zoltán műszaki irodavezető

Tárgy: Felszólítás teljesítésre, kötbér megfizetésére

SZÉP HÁZAK - 6. PILLÉR Kft.
Török Imre ügyvezető úr részére

4220 Hajdúböszörmény
Káplár Miklós utca 1.

Tisztelt Ügyvezető Úr!

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata (továbbiakban Megrendelő) és a SZÉP HÁZAK – 6. PILLÉR Kft. (továbbiakban Vállalkozó) között a TOP_PLUSZ-2.1.1-21-BS1-2022-00022 pályázat keretében, „Közszolgáltató épület felújítása Mezőkovácsházán" tárgyban a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. tv. 112. § (1) bekezdés b) pont szerinti nyílt közbeszerzési eljárás keretében 2025. január 31. napján vállalkozási szerződés került aláírása, mely szerint a teljesítés határideje a munkaterület átadásától számított 365 nap, azaz 2026. február 13. napja, a vállalkozói díj mértéke 53 420 000 Ft + ÁFA.

A Vállalkozó készre jelentése alapján a műszaki átadás-átvételi eljárás időpontja 2026. február 13. péntek 09:00 órára került kitűzésre. A megjelentek az elkészült létesítmény megtekintése után a fellelt és látható hiányosságokról és hibákról listát készítettek, és a Megrendelő megállapította, hogy a kivitelezésnél olyan hiányosságok állnak fenn, melyek a műszaki átadás-átvételi eljárás megkezdését nem teszik lehetővé. Megrendelő a műszaki átadás-átvétel megkezdésére új időpont kitűzését kérte, valamennyi hiányosság pótlásának megtörténtét követően. Önkormányzatunk két alkalommal, 2026. április 7-én és 2026. június 4-én írásban felszólította a Vállalkozót a teljesítésre. A Vállalkozó készre jelentése, azóta sem történt meg.

Hajdúbo. 2026. 07. 22. Pk 2.

Felszólítom, hogy jelen levelem kézhezvételétől számított 8 napon belül a munkálatokat szerződés szerinti teljesítéssel fejezzék be, és történjen meg a munkálatok készre jelentése!

Alulírott Farkas Norbert polgármester Mezőkovácsháza Város Önkormányzat nyilatkozattételre jogosult képviselője (székhely: 5800 Mezőkovácsháza, Árpád u. 176.) az Önökkel 2025. január 31. napján megkötött Vállalkozási szerződés alapján az alábbi felszólítással élek.

Önök a hivatkozott szerződés 5.1. pontja értelmében 2026. február 13. napi határidőre történő teljesítést vállalták. A szerződéses kötelezettségüket a még a mai napig nem teljesítették, így a késedelem napjainak száma: 129 nap.

A szerződés 4.1. pontja alapján a Vállalkozó késedelmi kötbér megfizetésére köteles, mivel a szerződésben rögzített véghatáridőt elmulasztotta. Ez alapján a késedelmi kötbér mértéke a nettó vállalkozási díj 1%-a/nap minden megkezdett naptári napra, azonban a késedelmi kötbér maximális mértéke nem haladhatja meg a nettó vállalkozási díj 20%-át.

A fentiek alapján a kötbér összege: 10 684 000 Ft, azaz tízmillió-hatszáznyolcvannégyezer forint. Felszólítom, hogy a 10 684 000 Ft összeget jelen levelem kézhezvételétől számított 8 napon belül a *[Banknév és számlaszám]* számú bankszámlára átutalni szíveskedjen.

Az esetleges késedelmi kötbér lejárt követelésnek minősül, melyet Vállalkozó köteles külön számla alapján az igénybejelentéstől számított 8 naptári napon belül átutalni.

Kérem, hogy a teljesítésről szóló banki igazolást részemre megküldeni szíveskedjen. Amennyiben a megadott határidő eredménytelenül telik el, jogi lépéseket teszek a teljesítés és a késedelmi kötbér érvényesítése érdekében.

Mezőkovácsháza, 2026. július 21.

Tisztelettel:

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

Farkas Norbert
polgármester
Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

Tárgy: válaszlevél felszólítás teljesítésre, ,kötbér megfizetésére tárgyú levélre_Közszolgáltató épület felújítása
Feladó: Közbeszerzés <kozbeszerzes@6piller.hu>
Dátum: 2026. 07. 27. 15:44
Címzett: polgarmester@mezokovacshaza.hu
CC: bkiroda1@t-online.hu, iroda@domjanugyved.hu, pecs.zsuzsanna@mezokovacshaza.hu, mertekko@gmail.com, Sóki Zoltán <sokizoltan@mezokovacshaza.hu>, "gergely.tibor@tomb2002kft.hu" <gergely.tibor@tomb2002kft.hu>, Andorkó Sándor <andorko.sandor@tomb2002kft.hu>, Török Imre - Tömb2002kft <torok.imre@tomb2002kft.hu>

Tisztelt Polgármester Úr!

A „*Közszolgáltató épület felújítása*" tárgyú vállalkozási szerződéssel összefüggésben a Mezőkovácsháza Város Önkormányzata által bejelentett 10.684.000 Ft összegű késedelmi kötbér igényükre Társaságunk a mellékelt választ adja.

Üdv: Török Imre ügyvezető

Mellékletek:

Válaszlevél II_96_29_2026 ikt.sz. levélre.PDF	956 KB

SZÉP HÁZAK - 6. PILLÉR Kft.

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata
5800 Mezőkovácsháza, Árpád u, 176.

Farkas Norbert polgármester úr részére

Tárgy: válaszlevél felszólítás teljesítésre, kötbér megfizetésére tárgyú levélre

Tisztelt Polgármester Úr!

A **Mezőkovácsháza Város Önkormányzata**, mint Megrendelő és a **SZÉP HÁZAK – 6. PILLÉR Kft.** (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Káplár Miklós utca 1.), mint Vállalkozó között ***„Közszolgáltató épület felújítása"*** tárgyában 2025. január 31. napján létrejött vállalkozási szerződés (a továbbiakban: szerződés) teljesítésével kapcsolatban, az Önök „Felszólítás teljesítésre, kötbér megfizetésére" tárgyú levelére az alábbi választ adjuk.

Elsődlegesen vitatjuk, hogy a szerződés szerinti kötelezettségének Táraságunk nem tett eleget, hiszen folyamatban van a kivitelezésre vonatkozó műszaki átadás-átvételi eljárás, amely várhatóan a mai napon zárul.

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata képviseletében a szerződés 4.1. pontjára való hivatkozással a II/96-29/2026. iktatószámú levelével a szerződés szerinti 20%-os kötbérmaximum alkalmazásával 10.684.000 Ft összegű késedelmi kötbér igényt jelentett be Társaságunk felé.

A **SZÉP HÁZAK – 6. PILLÉR Kft.** (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Káplár Miklós utca 1., cégjegyzékszáma: 09-09-032665, adószáma: 29180510-2-09) képviseletében a társaság ügyvezetőjeként tájékoztatom, hogy **Társaságunk a Mezőkovácsháza Város Önkormányzata által bejelentett 10.684.000 Ft összegű késedelmi kötbér igényt vitatja, nem ismeri el.**

Álláspontunk szerint a késedelmi kötbér alkalmazhatóságára vonatkozó, a szerződésben és a hatályos jogszabályokban szabályozott feltételek ugyanis nem állnak fenn. Társaságunk erre tekintettel nem ismeri el az Önkormányzat képviseletében Ön által irányunkban bejelentett kötbérigényt, mert annak mind a jogalapját, mind pedig összegszerűségét kifejezetten vitatja.

Felhívom Tisztelt Polgármester Úr figyelmét az Önök által hivatkozott szerződéses szakasz (4.1. pont) bevezető rendelkezéseire. Társaságunk kizárólag akkor köteles kötbér megfizetésére, *„ha olyan okból, amiért felelős a szerződésben vagy a Felek között közös egyetértéssel felvett bármely írásos dokumentumban rögzített részhatáridőt vagy véghatáridőt elmulasztja"*.

SZÉP HÁZAK - 6. PILLÉR Kft.

Álláspontunk szerint a kivitelezés során számos olyan Társaságunk érdekkörén kívül eső, Társaságunknak fel nem róható körülmény merült fel, amelyek az eredeti szerződéses határidőre történő teljesítést hátráltatták, akadályozták. A felmerült műszaki problémák minden esetben jelzésre kerültek a Megrendelő és a Műszaki ellenőr felé. A műszaki problémák e-mailek és szerződésmódosítási kezdeményezés keretében jelzésre kerültek, illetve az építési naplóba is bejegyzésre kerültek. A műszaki problémák kapcsán helyszíni bejárásokra került sor, melyek során a feltárt állapot és a műszaki problémák ténye a Műszaki ellenőr által is megerősítésre került.

A hivatkozott értesítő levelüket 2026.07.24. napján vettük kézhez, melyre a kézhezvételt követő első munkanapon megadjuk válaszunkat. Tekintettel arra, hogy az Önök részéről levelük megküldésére 2026.07.24. napján (pénteki napon) és nyári szabadságolási időszakban került sor, így további részletesebb indoklást 8 napon belül áll módunkban adni.

Ezúton tájékoztatom Tisztelt Polgármester Urat, hogy a bejelentett késedelmi kötbér nem minősül lejárt követelésnek, mivel az mind jogalapjában, mind összeszerűségében vitatott Társaságunk által.

Továbbá tájékoztatom Tisztelt Polgármester Urat, hogy jelen levelünkkel a szerződés 4.1. pontja szerinti kimentésre vonatkozó kötelezettségünknek elsődlegesen eleget tettünk, a fent leírtak alapján az egyébként Önök által is jól ismert tények alapján további részletesebb indoklást fogunk benyújtani, így **a bejelentett kötbér semmilyen módon nem tekinthető és nem minősül elismertnek.**

Társaságunk békés úton kívánja rendezni a szerződés zárásával kapcsolatosan felmerült kérdéseket. Ennek érdekben a SZÉP HÁZAK – 6. PILLÉR Kft. képviselőjeként személyes egyeztetést kezdeményezek az érintett felek képviselőinek részvételével, várva Polgármester Úr erre vonatkozó szíves visszajelzését a lehetséges időpontok megjelölése mellett.

Hajdúböszörmény, 2026. 07. 27.

SZÉP HÁZAK - 6. PILLÉR (4.)
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
4220 Hajdúböszörmény, Káplár Miklós utca 1.
Adószám: 29180510-2-09
Cégjegyzék: 09-09-032665
Bank: 50435366-11445851

Tisztelettel:

Török Imre
ügyvezető

Súlyos szerződésszegés bejelentése

Kérdés

Önkormányzat ajánlatkérő vagyunk. Szerintünk az egyik szerződő partnerünk súlyos szerződésszegést követett el, kötbérezni akarjuk, és erről hivatalos levélben tájékoztattuk. A partnerünk jelezte, hogy nem fogadja el a véleményünket, és pert fog indítani, ha mégis szerződésszegésre hivatkozással kötbérezzük. Ebben az esetben mikor kell a súlyos szerződésszegést bejelenteni a Közbeszerzési Hatóság részére? Hiszen nem ismert a per kimenetele.

Válasz

Megjelent a Közbeszerzési Levelekben 2024. április 10-én (289. lapszám), a kérdés sorszáma ott: 5274

A Kbt. a közpénzekkel való felelős gazdálkodás elvének érvényesítése körében szabályozza a súlyos szerződésszegés bejelentését: mikor, kinek, mely szervezet részére és milyen tartalommal kell bejelenteni. A Kbt. 142. § (5) bekezdése alapján az ajánlatkérő két esetben köteles a bejelentést megtenni: egyrészt, ha az ajánlattevő szerződő fél valamely szerződésben foglalt kötelezettségét súlyosan megszegte, és ez a súlyos szerződésszegés a szerződés felmondásához vagy elálláshoz, azaz a szerződés egyoldalú megszüntetéséhez vezetett; vagy kártérítés követeléséhez vezetett; vagy a szerződés alapján alkalmazható egyéb jogkövetkezmény érvényesítéséhez vezetett, mint pl. kötbér, biztosíték érvényesítése. Másik bejelentési kötelezettség, ha az ajánlattevő szerződő fél olyan magatartásával, amelyért felelős, részben vagy egészében a szerződés lehetetlenülését okozta. A Kbt. 142. § (6) bekezdés pedig azt a bejelentési kötelezettséget tartalmazza, ahol egy bírósági határozat állapítja meg az ajánlattevő szerződéses kötelezettségének megszegését. Ennek megfelelően a Kbt. 142. § (5) bekezdésében foglalt bejelentéshez elegendő az ajánlatkérő megállapítása és cselekménye, a Kbt. 142. § (6) bekezdésében foglalt bejelentéshez viszont jogerős bírósági határozat szükséges.

A kérdésben felvázolt eset az első bejelentési fordulathoz kapcsolható. Fontos megjegyezni, hogy a Kbt. 142. § (5) bekezdésében foglalt bejelentési kötelezettség kizárólag azokra a szerződésszegésekre vonatkozik, amelyek súlyosak, és egyúttal a jogszabályhelyben felsorolt következményekhez vezettek. Önmagában egy szerződésszegés nem keletkeztet bejelentési kötelezettséget, szemben a Kbt. 142. § (6) bekezdésével. A Kbt. 142. § (6) bekezdésében foglalt bejelentési kötelezettséget viszont egy olyan bírósági határozatban megállapított szerződésszegés alapozza meg, ahol a szerződésszegés esetében nem feltétel a súlyosság. A Kbt. 142. § (5) és (6) bekezdéseiben foglalt bejelentési kötelezettségekhez pedig mindkét esetben szükséges a felsorolt jogkövetkezmények közül bármelyik alkalmazása az ajánlatkérő részéről.

A bejelentést az ajánlatkérő köteles megtenni a Közbeszerzési Hatóság részére. Az ajánlatkérői bejelentésnek tartalmaznia kell a szerződésszegés leírását, amelyből értelemszerűen annak is ki kell derülnie, hogy a szerződésszegés súlyos volt, továbbá tartalmaznia kell a szerződésszegés miatt alkalmazott jogkövetkezményt (elállás, felmondás, kártérítés követelése, egyéb jogkövetkezmények alkalmazása), továbbá az összes olyan dokumentumot, amelyekből megállapítható, hogy az ajánlattevő szerződő fél a szerződésszegést nem vitatta. A bejelentésnek kötelező tartalma továbbá, hogy a megküldött dokumentumokból megállapíthatónak kell lennie, hogy sor került-e perindításra. A Kbt. arra vonatkozóan nem tartalmaz utalást, hogy a perindítás ajánlatkérői vagy ajánlattevői oldalon következik be: bekövetkezhet egyrészt oly módon, hogy az ajánlattevő vitatja a szerződésszegést vagy annak súlyosságát, és ezért fordul bírósághoz, de másrészt perindításra kerülhet sor azért is, mert az ajánlattevő vitatása miatt az ajánlatkérő indít polgári pert. Így, szűkítő szabályozás hiányában, bármelyik fél indítja is a pert, a bejelentés részét képezi. Amennyiben perindításra került sor, akkor az ajánlatkérő köteles a Közbeszerzési Hatóságnak megküldeni a pert lezáró jogerős határozatot is. A Kbt. 142. § (6) bekezdése

tartalmazza a bírósági határozaton alapuló bejelentést, amikor is az ajánlatkérő egy jogerős bírósági határozat alapján teszi meg a bejelentést a Közbeszerzési Hatóság részére, és amely esetben maga a bírósági határozat állapítja meg a szerződésszegést.

A két jogszabályhely együttes értelmezéséből arra a következtetésre juthatunk, hogy míg a Kbt. 142. § (6) bekezdésében foglalt bejelentéshez jogerős bírósági határozat szükséges a szerződésszegésről, addig a Kbt. 142. § (5) bekezdése szerinti súlyos szerződésszegés bejelentéséhez nem előfeltétel a bírósági határozat, ahhoz elegendő az ajánlatkérő tényközlése és eljárása a jogkövetkezmények érvényesítésére és az esetleges vitatás. Így összességében álláspontunk szerint a Kbt. 142. § (5) bekezdése szerinti súlyos szerződésszegés bejelentés esetében a súlyos szerződésszegés megállapítása és a jogkövetkezmények alkalmazása, valamint az esetleges vitatási cselekmények lezárása után a bejelentést meg kell tenni a per végének bevárása nélkül, a pert lezáró határozat későbbi megküldésének kötelezettsége mellett.

(Kéziratzárás: 2024. 04. 03.)

Késedelmi kötbér beszámítása

Kérdés

A szerződésben előírhatjuk jogszerűen, hogy a késedelmi kötbért levonjuk a végszámlából?

Válasz

Megjelent a Közbeszerzési Levelekben 2024. március 6-án (288. lapszám), a kérdés sorszáma ott: 5262

A megkötött szerződésekre a Kbt.-ben foglalt eltérésekkel a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni [Kbt. 2. § (8) bekezdés]. A Kbt. szabályai kógensek, ezektől a szabályoktól csak annyiban lehet eltérni, amennyiben maga a Kbt. kifejezetten megengedi az eltérést [Kbt. 2. § (7) bekezdés].

A Ptk. 6:49. § (1) bekezdése alapján az ellenszolgáltatás kifizetésére kötelezett (jelen esetben az ajánlatkérő) a pénztartozását úgy is teljesítheti, hogy a jogosulttal (jelen esetben a nyertes ajánlattevőként szerződő féllel) szemben fennálló lejárt pénzkövetelését a jogosulthoz intézett jognyilatkozattal a pénztartozásába beszámítja.

A Kbt. ugyanakkor a beszámítás jogát korlátozza azzal a rendelkezéssel, miszerint az ajánlatkérő a szerződésen alapuló ellenszolgáltatásból eredő tartozásával szemben csak a jogosult által elismert, egynemű és lejárt követelését számíthatja be [Kbt. 135. § (6) bekezdés].

Láthatjuk, hogy a Kbt. a Ptk.-hoz képest többletkövetelményeket határoz meg; a leglényegesebb különbség azonban az, hogy míg a Ptk. alapján egyoldalú jognyilatkozattal lehetséges a beszámítás, addig a Kbt. az elismerés megkövetelésével ezt gyakorlatilag kizárja.

Amennyiben az ajánlatkérő késedelmi kötbért akar beszámítani, akkor 3 konjunktív feltételnek kell teljesülnie. A kötbérkövetelésnek:

ad1. egyneműnek,

ad2. lejártnak és

ad3. elismertnek kell lennie.

Az "egynemű" kötbérkövetelés azt jelenti, hogy az ajánlatkérő ellenszolgáltatása és a kötbér ugyanolyan jellegű, pl. pénzben kifejezett. Így, ha az ajánlatkérő nem pénzbeli ellenértéket határozott meg ellenszolgáltatásként, hanem pl. jog átadását (pl. koncesszió esetén), de a kötbér forintális, akkor a beszámításra nem is kerülhet sor.

A "lejárt" kötbérkövetelés azt jelenti, hogy a kötbér esedékessé vált, azaz a kötbérfizetési határidő letelt. Ez önmagában foglalja azt a követelményt, hogy az ajánlatkérőnek lehetőséget kell biztosítania arra, hogy a nyertes ajánlattevőként szerződő fél a kötbért megfizesse, amely az automatikus levonást kvázi kizárja.

Az "elismert" kötbérkövetelés pedig azt jelenti, hogy a kötbérfizetésre kötelezett szerződő fél elfogadta a kötbérkövetelés jogosságát. Ez szintén magában foglalja azt a kötelezettséget, hogy az ajánlatkérőnek lehetőséget kell biztosítania arra, hogy a nyertes ajánlattevőként szerződő fél a kötbérigényt megvizsgálja és elfogadja, elismerje a kötbérkövetelést. Fontos kiemelni, hogy a Kbt. az "elismerést" követeli meg a beszámításhoz és nem pedig a "vitatás hiányát", az előbbi aktív cselekményt kíván, az utóbbi passzívan is megvalósulhatna.

Összességében tehát az ajánlatkérő nem írhatja elő jogszerűen a kötbérek (pl. késedelmi, meghiúsulási, hibás teljesítési kötbér) esetében az automatikus beszámításra való jogosultságot, mivel az önmagában lehetetlenné tenné, hogy a kötbérkövetelés "lejárt" legyen, illetve a nyertes

ajánlattevőként szerződő fél a kötbér jogosságát illetően valamilyen magatartást tanúsítson, a Kbt. fenti rendelkezése alapján pedig a beszámítás jogszerű alkalmazásához "elismerés" szükséges. Ugyanígy jogszerűtlen az a szerződéses előírás is, ahol az ajánlatkérő úgy rendelkezik, hogy a kötbérről való ajánlatkérői igénybejelentés egyidejűleg elismerést is jelent.

Az ajánlatkérőnek úgy kell megfogalmaznia a szerződéses rendelkezéseket, hogy a "lejárat"-ra és az "elismerésre" mint cselekményre legyen lehetőség, hiszen enélkül az ajánlatkérő nem alkalmazhatja a beszámítást. Ugyanakkor a közbeszerzési gyakorlatban elterjedt az a megoldás, hogy az ajánlatkérő a kötbérre vonatkozó értesítést követően bizonyos időtartamot biztosít a reagálásra, és a reagálás hiányában (kvázi a hallgatás beleegyezés elv alapján) elismertnek tekinti a kötbért. Ez a megoldás abból a szempontból kockázatos, hogy amennyiben a kötbér súlyos szerződésszegéshez vezet, akkor a súlyos szerződésszegés bejelentéséhez az ajánlatkérőnek arról is tájékoztatást kell adnia a Közbeszerzési Hatóság részére, hogy az ajánlattevő a kötbért "elismerte".

Tárgy: Fwd: Közszolgáltató épület felújítása Mezőkovácsházán - Végszámla részkiegyenlítésének kérése
Feladó: Matkócsik Fruzsina <matkocsik.fruzsina@mezokovacshaza.hu>
Dátum: 2026. 09. 07. 12:49
Címzett: pecs.zsuzsanna@mezokovacshaza.hu

-------- Továbbított üzenet --------
Tárgy:Közszolgáltató épület felújítása Mezőkovácsházán - Végszámla részkiegyenlítésének kérése
Dátum: Mon, 7 Sep 2026 12:27:01 +0200
Feladó:gergely.tibor@tomb2002kft.hu <gergely.tibor@tomb2002kft.hu>
Címzett: Farkas Norbert <polgarmester@mezokovacshaza.hu>
CC:sokizoltan@mezokovacshaza.hu >> Sóki Zoltán <sokizoltan@mezokovacshaza.hu>, Matkócsik Fruzsina <matkocsik.fruzsina@mezokovacshaza.hu>, 'torok.imre@tomb2002kft.hu' <torok.imre@tomb2002kft.hu>, Balogh Sándor - Tömb2002 <balogh.sandor@tomb2002kft.hu>, Szincsák Ádám - Tömb2002kft. <szincsak.adam@tomb2002kft.hu>

Tisztelt Polgármester Úr!

Mellékelten megküldöm Társaságunk tárgyban megjelölt levelét, melyben kérjük a hivatkozott projekt végszámlájának részkiegyenlítését.

Közreműködésüket megköszönve

Török Imre nevében és megbízásából

Gergely Tibor

— Mellékletek: ———————————————————————————

Végszámla részkiegyenlítésének kérése.PDF	398 KB

SZÉP HÁZAK - 6. PILLÉR Kft.

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata
5800 Mezőkovácsháza, Árpád u, 176.

Farkas Norbert polgármester úr részére

Tárgy: kötbérrel csökkentett összegű végszámla kifizetésének kérése

Tisztelt Polgármester Úr!

A **Mezőkovácsháza Város Önkormányzata** és a **SZÉP HÁZAK – 6. PILLÉR Kft.** között ***„Közszolgáltató épület felújítása”*** tárgyában 2025. január 31. napján létrejött vállalkozási szerződés (a továbbiakban: szerződés) teljesítésével kapcsolatban 2026.08.14-én kiállításra került társaságunk 26/0051 számú a 100%-os teljesítésről szóló számlája, melynek előleg beszámítást követő összege: 37.394.000,-Ft+ÁFA, azaz bruttó 47.490.380,-Ft.

Önök a II/96-29/2026. iktatószámú levelükben 10.684.000 Ft összegű késedelmi kötbérigényt jelentettek be, melyet Társaságunk a 2026.07.27. napján kelt levelében vitatott.

A kivitelezés során előre nem látható többletmunkák merültek fel, melyről Társaságunk tájékoztatást adott Önök irányában.

Társaságunk és Önök között jelenleg is folyamatban van a kötbérigény és a felmerült többletmunkák költségviselésére vonatkozó egyeztetési folyamat. Figyelemmel arra, hogy az egyeztetés jelenleg is zajlik és a fennálló követelések véglegesítéséhez képviselő-testületi döntés is szükséges, Társaságunk az alábbi kéréssel fordul Önökhöz.

A cégünk végszámlájának (37.394.000,-Ft+ÁFA, bruttó 47.490.380,-Ft.) a II/96-29/2026. iktatószámú levelükben meghatározott 10.684.000 Ft összegű késedelmi kötbér mértékével csökkentett összegét, azaz **bruttó 36.806.380,-Ft vállalkozói díjat társaságunk részére megfizetni szíveskedjenek.**

Társaságunk elismeri és nem vitatja, hogy a végszámla fennmaradó összegének kifizetéséhez a folyamatban lévő egyeztetés lezárása szükséges.

Közreműködését előre is köszönjük.

Hajdúböszörmény, 2026. 09. 07.

SZÉP HÁZAK - 6. PILLÉR (10.)
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
4220 Hajdúböszörmény, Káplár Miklós utca 1.
Adószám: 29180510-2-09
Cégjegyzék: 09-09-032665
Bank: 50435368-14475851

Tisztelettel:

Török Imre
ügyvezető

Tárgy: Fwd: Többletmunka elszámolás kérés_ Közszolgáltató épület felújítása Mezőkovácsházán"
Feladó: Matkócsik Fruzsina <matkocsik.fruzsina@mezokovacshaza.hu>
Dátum: 2026. 08. 14. 8:55
Címzett: pecs.zsuzsanna@mezokovacshaza.hu

-------- Továbbított üzenet --------
Tárgy:Többletmunka elszámolás kérés_ Közszolgáltató épület felújítása Mezőkovácsházán"
Dátum: Fri, 14 Aug 2026 08:47:27 +0200
Feladó:Közbeszerzés <kozbeszerzes@6piller.hu>
Címzett:matkocsik.fruzsina@mezokovacshaza.hu, iroda@domjanugyved.hu, sokizoltan@mezokovacshaza.hu, ambrozyne.zsuzsi@mezokovacshaza.hu, Polgármester <polgarmester@mezokovacshaza.hu>
CC:Török Imre - Tömb2002kft <torok.imre@tomb2002kft.hu>, gergely.tibor@tomb2002kft.hu <gergely.tibor@tomb2002kft.hu>, Andorkó Sándor <andorko.sandor@tomb2002kft.hu>, Szincsák Ádám <szincsak.adam@tomb2002kft.hu>

Tisztelt Polgármester Úr!

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata, mint Megrendelő és a SZÉP HÁZAK - 6. PILLÉR Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4220 Hajdúböszörmény Káplár Miklós utca 1.) mint Vállalkozó között *„Közszolgáltató épület felújítása Mezőkovácsházán"* tárgyban 2025. január 31. napján megkötött vállalkozási szerződés teljesítése kapcsán a Társaságunk által elvégzett előre nem látható többletmunkák igazolt költségeinek megtérítését kérjük a mellékelt dokumentumok alapján.

Kérjük a Tisztelt Polgármester Urat, hogy a fenti igényünket megvizsgálni, és annak rendezése érdekében Társaságunkkal egyeztetést kezdeményezni szíveskedjen.

Üdv: Dr. Sárai Szilvia

Török Imre ügyvezető megbízásából

Mellékletek:

Levél_Előre nem látható többletmunka megtérítés.PDF	1,4 MB
meghatalmazás.PDF	52,1 KB
Mezőkovácsháza Hősök Tere előre nem látható többletmunka költségkimutatás.PDF	1,1 MB
Műszaki ellenőri állásfoglalás.pdf	62,8 KB

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata
5800 Mezőkovácsháza, Árpád u, 176.

Farkas Norbert polgármester úr részére

Tárgy: Előre nem látható többletmunkák igazolt költségeinek megtérítése
Melléklet: 1 db költségkimutatás
1 db műszaki ellenőri állásfoglalás

Tisztelt Polgármester Úr!

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata, mint Megrendelő és a **SZÉP HÁZAK – 6. PILLÉR Kft.** (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Káplár Miklós utca 1.), mint Vállalkozó között „Közszolgáltató épület felújítása" tárgyában 2025. január 31. napján vállalkozási szerződés jött létre (a továbbiakban: Szerződés).

A Szerződés teljesítése során olyan, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmények és műszaki szükségszerűségek merültek fel, amelyek következtében a szerződésben eredetileg meghatározott munkákon túl további munkák elvégzése vált szükségessé az épület szakszerű kivitelezése, állagmegóvása, valamint rendeltetésszerű és biztonságos használhatósága érdekében.

Társaságunk 2026. február 12. napján szerződésmódosítási kezdeményezést terjesztett elő az alábbi munkák tekintetében.

1. Irodahelyiségek falszárító vakolatának, elektromos hálózatának és melegburkolatának kialakítása

Az ablakok cseréjét követően vált egyértelműen megállapíthatóvá, hogy a két irodahelyiségben a belső vakolat jelentős mértékben nedves, amely állapotában a helyiségek tartós és rendeltetésszerű használata nem biztosítható.

A nedves vakolat hosszabb távon az épületszerkezet károsodásához, valamint penészesedéshez vezethet, ezért a megfelelő műszaki megoldás érdekében falszárító vakolat kialakítása vált szükségessé. A beavatkozás egyben az álmennyezet későbbi szakszerű kialakításának, valamint az épület tartós állagmegóvásának is feltétele.

A vakolat bontása során a melegburkolat lábazati elemei is elbontásra kerültek. A lábazati elemek alatt további nedvesedés volt tapasztalható, majd a burkolat egyes mintalapjainak felvételekor vált láthatóvá, hogy a meglévő burkolat alulról nedvesedett. Ennek következtében az érintett szakaszokon a burkolat felvált, illetve rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná vált. A meglévő burkolat teljes cseréje ezért

műszakilag szükségessé vált, mivel csak ezáltal biztosítható a megfelelő tartósság és higiénikus felületi kialakítás.

A szárítóvakolattal érintett helyiségek magas nedvességtartalma miatt a meglévő elektromos hálózat és szerelvények biztonságos használata érintésvédelmi szempontból nem volt megfelelően biztosítható. A vakolási munkák megkezdése előtt ezért szükségessé vált az elektromos kiállások felújítása, illetve az új, szabványos kialakítású elektromos hálózati elemek kiépítése.

A fenti munkák tehát nem esztétikai vagy kényelmi igényből, hanem a feltárt műszaki körülmények következtében, az épület biztonságos és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében váltak szükségessé.

2. Nyílászárók bontását követően szükségessé vált belső kávajavítás

A meglévő nyílászárók bontása során vált ismertté, hogy a tokszerkezetek a falszerkezethez befogott acél merevítő elemekkel kerültek rögzítésre.

A kiviteli tervdokumentáció, valamint a munkák megkezdése előtti helyszíni szemrevételezés alapján ezen, a falszerkezetben rejtetten elhelyezett acél elemek megléte előzetesen nem volt megállapítható.

Az acél merevítő elemek eltávolítása során a nyílások környezetében a kávák több helyen megsérültek, illetve a falszerkezet egyes részei szétszakadtak. A kialakult sérülések a tervezett bontási technológia mellett előzetesen nem voltak felismerhetők, illetve a bontás során műszakilag nem voltak elkerülhetők

A sérült falszerkezeti részek helyreállítása a megfelelő hőtechnikai és felületi folytonosság biztosítása érdekében szükségessé vált. Ennek keretében a kávák EPS hőszigetelő lapok alkalmazásával, a szükséges rétegrendbe illesztve kerültek helyreállításra.

3. Előre nem látható előtétfalak bontása és helyreállítása

Az épület keleti szárnyában található nyílászárók bontása során vált ismertté, hogy a teherhordó falszerkezet előtt OSB előtétfal található.

Az előtétfal megtartása a nyílászárók szakszerű beépítését akadályozta volna, továbbá annak állapota és kialakítása miatt a további kivitelezési munkák során műszakilag nem volt indokolt a megtartása.

Az előtétfal bontása ezért szükségessé vált. A bontást követően ugyanakkor a falsík megfelelő helyreállítása és a kivitelezés eredeti műszaki, esztétikai és használhatósági színvonalának biztosítása érdekében új, korszerű gipszkarton szerkezetű előtétfal kialakítása vált szükségessé.

A fenti munkák tehát olyan, a kivitelezés során feltárt körülményekből eredtek, amelyek a Szerződés megkötésekor rendelkezésre álló tervdokumentáció, valamint a helyszíni szemrevételezés alapján előzetesen nem voltak felismerhetők.

Társaságunk a fenti munkák elvégzését és elszámolását a kivitelezés során azért kezdeményezte, mert azok az épület teljes körű, szakszerű és rendeltetésszerű használatra alkalmas megvalósításához szükségessé váltak.

2026. február 19. napján a Tisztelt Megrendelő arról tájékoztatta Társaságunkat, hogy a szerződésmódosítási kezdeményezésünkben felsorolt munkák a műszaki ellenőr 2026. február 17. napján kelt véleménye alapján nem pótmunkának, hanem előre nem látható többletmunkának minősülnek, és azok költségeinek megtérítését a megkötött vállalkozási szerződés, valamint a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései alapján javasolja rendezni.

A Szerződés „3. Vállalkozói díj és annak megfizetése" fejezetének 3. pontja értelmében a felek átalánydíjban állapodtak meg, és a Vállalkozó kizárólag a Ptk. 6:244. § (1) bekezdése szerinti többletmunka kockázatát magára vállalta.

A Ptk. 6:244. § (1) bekezdése szerint:

„A vállalkozó köteles elvégezni a vállalkozási szerződés tartalmát képező, de a vállalkozói díj meghatározásánál figyelembe nem vett munkát és az olyan munkát is, amely nélkül a mű rendeltetésszerű használatra alkalmas megvalósítása nem történhet meg (többletmunka)."

A Ptk. 6:245. § (1) bekezdése ugyanakkor az átalánydíjas szerződés esetére kifejezetten úgy rendelkezik, hogy:

„Ha a felek átalánydíjban állapodtak meg, a vállalkozó az átalánydíjon felül a pótmunka ellenértékét igényelheti, a többletmunka ellenértékének megtérítésére nem jogosult. ***A megrendelő köteles azonban megtéríteni a vállalkozónak a többletmunkával kapcsolatban felmerült olyan költségét, amely a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható.***"

Társaságunk álláspontja alapján a jelen ügyben nem a szerződés tartalmát képző, de a vállalkozói díj meghatározásánál figyelembe nem vett átalánydíjon felüli többletmunka-ellenérték, hanem a Ptk. 6:245. § (1) bekezdés szerinti, a **többletmunkával kapcsolatban ténylegesen felmerült és a szerződéskötés időpontjában előre nem látható költségeinek megtérítése képezi igényünk tárgyát.**

A felmerült munkák szükségessége a kivitelezés során feltárt, előzetesen nem felismerhető, előre nem látható műszaki körülményekből következett, és a munkák elvégzése az épület megfelelő, biztonságos és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükségessé vált.

Erre tekintettel Társaságunk kéri a Tisztelt Megrendelőt, hogy a fenti munkák kapcsán felmerült, igazolt és előre nem látható többletköltségeket, összesen **nettó 4 204 842 Ft + ÁFA**, azaz nettó négymillió-kétszáznégyezer-nyolcszáznegyvenkét forint összegben Társaságunk részére megtéríteni szíveskedjen.

A követelés összegét és annak részletezését költségkimutatás támasztja alá.

SZÉP HÁZAK - 6. PILLÉR Kft.

Társaságunk fontosnak tartja hangsúlyozni, hogy jelen megkeresésünk célja nem a felek közötti vita elmélyítése, hanem a kivitelezés során felmerült, előre nem látható műszaki körülményekből eredő költségek **korrekt, átlátható és mindkét fél számára elfogadható rendezése**.

A kivitelezés teljes időtartama alatt Társaságunk törekedett a Megrendelővel, annak képviselőivel és a műszaki ellenőrzéssel való együttműködésre, és a felmerült műszaki problémák megoldása során elsődleges szempontként kezeltük a kivitelezés szakszerű megvalósítását.

Ezt az együttműködési szándékot Társaságunk a jelen elszámolási kérdés rendezése során is fenn kívánja tartani.

Álláspontunk szerint a jelen elszámolási kérdés olyan módon rendezhető, amely figyelembe veszi egyrészt a Vállalkozó oldalán ténylegesen felmerült, előre nem látható költségeket, másrészt pedig a Megrendelő jogos érdekeit és a Szerződésben foglalt átalánydíjas konstrukciót.

Meggyőződésünk, hogy a jelen elszámolási kérdés tárgyalásos, együttműködő és kölcsönösen méltányos rendezése mindkét fél közös érdeke.

Kérjük ezért a Tisztelt Polgármester Urat, hogy a fenti igényünket megvizsgálni, és annak rendezése érdekében Társaságunkkal egyeztetést kezdeményezni szíveskedjen.

Társaságunk a jelen igényt alátámasztó költségkimutatást már korábban a Tisztelt Megrendelő rendelkezésére bocsátotta, de azt jelen levelünk mellékleteként ismételten megküldjük.

Bízunk abban, hogy a felek eddigi együttműködésére és a kölcsönös érdekekre tekintettel a jelen elszámolási kérdést is korrekt és mindkét fél számára elfogadható módon sikerül lezárni.

Hajdúböszörmény, 2026. augusztus 14.

SZÉP HÁZAK - 6. PILLÉR (18.)
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
4220 Hajdúböszörmény, Káplár Miklós utca 1.
Adószám: 29180510-2-09
Cégjegyzék: 09-09-032665
Banki 50439366-14445851

cégszerű aláírás

MEGHATALMAZÁS

Alulírott **TÖRÖK IMRE** (születési neve: Török Imre; született: Hajdúböszörmény, 1973. december 10.; anyja neve: Kathi Zsuzsánna; szig.sz.: 119 576 HE) 4220 Hajdúböszörmény, Salgótarján u. 70. sz. alatti lakos ***meghatalmazó***, mint a **SZÉP HÁZAK - 6. PILLÉR Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 4220 Hajdúböszörmény, Káplár Miklós u. 1. sz.; cégjegyzékszáma: Cg. 09-09-032665; adószáma: 29180510-2-09; KSH-száma: 29180510-6811-113-09) **önálló cégjegyzési jogosultsággal felruházott egyedüli ügyvezetője** - a cég székhelyétől eltérő helyen való gyakori tartózkodásomra tekintettel (beleértve a külföldi tartózkodásokat is), illetve egyéb elfoglaltságaimra is figyelemmel - a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan **meghatalmazást** adok **VERES LÁSZLÓ** (születési neve: Veres László; szül.: Debrecen, 1984. február 20.; anyja neve: Jakab Sára Györgyi; szig.sz.: 247 950 SE) 4225 Debrecen, Rózsavölgy u. 185. sz. alatti lakos ***meghatalmazott*** részére, hogy a

2026. július 1. - 2026. december 31.

napjai közötti időszakban a SZÉP HÁZAK - 6. PILLÉR Kft. képviseletében - a következő bekezdésben foglalt korlátozásoktól eltekintve - **bármilyen tartalmú és formájú jognyilatkozatot** teljes hatállyal megtegyen, ennek keretei között bármilyen szerződést és egyéb megállapodást, egyoldalú nyilatkozatot, illetőleg egyéb okiratot, valamint hatóságokhoz benyújtásra kerülő beadványt és egyéb okiratot aláírjon, beleértve egyebek mellett, de nem kizárólagosan a különböző közbeszerzési eljárásokban történő valamennyi nyilatkozattételt is. A jelen okiratba foglalt meghatalmazás alapján Veres László meghatalmazott a fenti időszak alatt - ide nem értve a következő bekezdésben konkrétan felsorolt korlátozásokat - alulírott ügyvezető képviseletében jogosult tehát valamennyi olyan jognyilatkozat megtételére, amelyet egyébként csak a SZÉP HÁZAK - 6. PILLÉR Kft. cégjegyzésre egyedül jogosult ügyvezetője tehetne meg. A jelen okiratba foglalt meghatalmazás ugyanakkor nem eredményezi az ügyvezetői jogkör, illetve az abba tartozó egyes feladatok átruházását.

A jelen okiratba foglalt meghatalmazás hatálya **nem terjed ki** azonban az alábbi tartalmú szerződésekre/jognyilatkozatokra:

- a SZÉP HÁZAK - 6. PILLÉR Kft. **pénzforgalmi számlái feletti rendelkezési jog** gyakorlása
- a SZÉP HÁZAK - 6. PILLÉR Kft. tulajdonát képező **ingatlanok**, illetve **nettó 500.000 Ft forgalmi és/vagy könyv szerinti értéket elérő ingó vagyontárgyak** tekintetében a tulajdonjog átruházása, valamint az erre irányuló szerződések megkötése, illetve jognyilatkozatok megtétele

Alulírott **VERES LÁSZLÓ** (születési neve: Veres László; szül.: Debrecen, 1984. február 20.; anyja neve: Jakab Sára Györgyi; szig.sz.: 247 950 SE) 4225 Debrecen, Rózsavölgy u. 185. sz. alatti lakos ***meghatalmazott*** a jelen okirat aláírásával az abban foglalt meghatalmazást elfogadom.

Alulírott meghatalmazó a jelen okirat aláírásával megbízást adok a **Dr. Kocsis Zoltán Ügyvédi Iroda** (székhelye: 4025 Debrecen, Miklós utca 47-49. "C" lph. III. em. 6. sz.; ügyintéző: ***Dr. Kocsis Zoltán ügyvéd***) részére a jelen meghatalmazás elkészítésére és ellenjegyzésére.

Alulírott meghatalmazó és meghatalmazott a jelen meghatalmazást elolvasás és megértelmezés után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírtuk.

Hajdúböszörmény, 2026. június 26.

SZÉP HÁZAK - 6. PILLÉR (18.)
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
4220 Hajdúböszörmény, Káplár Miklós utca 1.
Adószám: 29180510-2-09
Cégjegyzék: 09-09-032665
Bank: 50435366-1444585

Török Imre ügyvezető
(SZÉP HÁZAK - 6. PILLÉR Kft.)
meghatalmazó

Veres László
meghatalmazott

Alulírott **Dr. Kocsis Zoltán ügyvéd** (*kamarai azonosító száma: 30006345*) az általam készített jelen ***meghatalmazást*** alulírott helyen és időben **ellenjegyzem**, egyben az okiratba foglalt megbízást - az okiratban szereplő feltételekkel - elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Hajdúböszörmény, 2026. június 26.

DR. KOCSIS ZOLTÁN
ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Miklós u. 47-49.
"C" lph. III/6. sz.
Tel.: 52/433-533; 30/303-4326
Adószám: 18553209-2-09

Név : Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

Cím : 5800 Mezőkovácsháza, Árpád u. 176.

A munka leírása: TOP Plusz-2.1.1-21-BS1-2022-00022
Önkormányzati épületek energetikai korszerűsítése
Mezőkovácsháza, Hősök tere 6. hrsz:452/7

Készült:

Költségvetés főösszesítő

Megnevezés		Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költségei		1 779 913 Ft	2 424 929 Ft
1.1 Közvetlen önköltség összesen		1 779 913 Ft	2 424 929 Ft
2.1 ÁFA vetítési alap		**4 204 842 Ft**	
2.2 Áfa	27,00%	1 135 307 Ft	
3. A munka ára		5 340 149 Ft	

SZÉP HÁZAK - 6. PILLÉR
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
4220 Hajdúböszörmény, Káplár Miklós utca 1.
Adószám: 29180510-2-09
Cégjegyzék: 09-09-032665
Bank: 50435366-14445851

Aláírás

Munkanem összesítő

Munkanem megnevezése	Anyag összege	Díj összege
Vakolás és rabicolás	631 991 Ft	707 659 Ft
Szárazépítés	142 032 Ft	318 088 Ft
Hideg-, meleg- és homlokzatburkolatok készítése, aljzat előkészítése	358 613 Ft	163 602 Ft
Felületképzés	149 743 Ft	295 182 Ft
Szigetelés	401 269 Ft	660 860 Ft
Elektromosenergia-ellátás, villanyszerelés	96 265 Ft	279 538 Ft
Összesen:	**1 779 913 Ft**	**2 424 929 Ft**

Vakolás és rabicolás

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen	Indoklás
1	36-000-1.1.2	Vakolat leverése oldalfalról vagy mennyezetről 1,5 cm vastagságig falazó, meszes cementhabarcs	45,57 m²	0 Ft	2 551 Ft	0 Ft	116 231 Ft	
2	36-012-2.1.3.2-0414891	Szellőző, falszárító felújító vakolat készítése, alacsony és közepes só és nedvességtartalom esetén, felületelőkészítéssel (előfröcskölés vagy gúz), vakolatréteggel, kézi felhordással, összesen 2,5-3 cm vastagságban Cemix EUROSAN EP/Eurosan szárítóvakolat, kézi, Csz: K00550101 + Cemix EUROSAN VS/WTA Eurosan gúzolóanyag kézi és gépi, Csz: K00551101	45,57 m²	11 044 Ft	6 419 Ft	503 252 Ft	292 532 Ft	A két irodahelyiségben az ablakcsere után vált nyilvánvalóvá, hogy a belső vakolat nedves, és jelenlegi állapotában nem biztosítja a helyiségek rendeltetésszerű használatát. A nedves vakolat hosszú távon szerkezeti károsodásokat és penészesedést is okozhat, amely egészségügyi és munkavédelmi szempontból sem elfogadható. A probléma megoldására falszárító vakolat kerül kiépítésre, amely lehetővé teszi a falak kiszellőzését és a nedvesség tartós csökkentését. Ez a beavatkozás biztosítja az álmennyezet későbbi szakszerű kivitelezésének feltételeit, valamint az épület tartós állagmegóvását. Így a helyiségek a jövőben rendeltetésszerűen és biztonságosan használhatók lesznek.
3	36-012-3-0414911	Falszárító, felújító vakolaton simitóvakolat készítése, 5 mm vastagságban Cemix EUROSAN FP simitóvakolat, Cikkszám: K00550721	45,57 m²	1 218 Ft	3 957 Ft	55 509 Ft	180 330 Ft	
4	36-051-6.2.1-0149057	Kültéri vakolóprofilok elhelyezése, utólagos (táblás) hőszigetelő rendszerhez (EPS), polisztirol,PVC,alumínium,rozsdam.acél,horg.acél, üvegszövet, 30 - 160 mm hőszigeteléshez, pozitív sarokra MASTERPLAST PVC hálós élvédő 10+10 cm, 2,5 m, Cikkszám: 0107-1010LN00	170,5 m	371 Ft	627 Ft	63 256 Ft	106 904 Ft	A meglévő nyílászárók bontása során előre nem látható módon derült ki, hogy a tokszerkezetek befogott acél merevítő elemekkel voltak rögzítve a falszerkezethez. A kiviteli tervdokumentáció és a helyszíni szemrevételezés alapján ezen rejtett acél elemek megléte előzetesen nem volt azonosítható. Az acél merevítők eltávolítása során a kávák szerkezete több helyen szétszakadt és sérült, amely a tervezett bontási technológiával nem volt elkerülhető. A kialakult sérülések következtében a csatlakozó falszerkezet hőtechnikai és felületi folytonossága megszűnt. A megfelelő hőtechnikai helyreállítás érdekében a kávákat EPS hőszigetelő lapok alkalmazásával, rétegrendbe illesztve szükséges javítani és újraképezni.
5	36-011-6-0310335	Üvegszövet háló elhelyezése, függőleges, vízszintes, ferde vagy íves felületen weber üvegszövet 145 g/m², Kód: 9901	51,15 m2	195 Ft	228 Ft	9 974 Ft	11 662 Ft	
		Munkanem összesen:				**631 991 Ft**	**707 659 Ft**	

Szárazépítés

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen	Indoklás
1	39-000-1.1.1.1 - K	Gipszkarton válaszfal szerkezetek bontása, CW vagy UA fém vázszerkezetről, egyszeres tartóvázról, 2x1 rtg. gipszkarton borítással (OSB falrendszer bontása)	22,37 m²	0 Ft	6 305 Ft	0 Ft	141 043 Ft	Az épület keleti szárnyában lévő nyilászárók bontása során előre nem látható módon derült ki, hogy a teherhordó falszerkezet előtt egy OSB előtétfal található. Ennek megtartása műszakilag nem indokolt, mivel az elöregedett szerkezet a további kivitelezési munkák során akadályozná az új nyílászárók szakszerű beépítését. A bontás szükségességét indokolja továbbá, hogy az előtétfal állapota nem felel meg a jelenlegi építészeti és statikai követelményeknek. A helyére új, korszerű gipszkarton szerkezetű előtétfal készítése biztosítja a falsík helyreállítását, a megfelelő esztétikai megjelenést és a tartós használhatóságot. Ez a megoldás a kivitelezés minőségének megőrzése és az épület rendeltetésszerű használhatósága szempontjából is elengedhetetlen. Összességében a bontás és az új előtétfal kialakítása műszakilag indokolt és szükségszerű beavatkozás.
2	39-005-3.1.1-0123002	Falburkolat készítése állítható kengyellel CD 60/27 profillal, 90 cm-es CD bordatávolsággal, bordák között kitöltő szigeteléssel, 1 rétegű gipszkarton borítással, kengyel távolság 3-6 cm között MASTERPLAST NORGIPS GKBI impregnált gipszkarton lap, 12,5 mm, Cikkszám: 0732-12520000	22,37 m²	6 349 Ft	7 914 Ft	142 032 Ft	177 045 Ft	
		Munkanem összesen:				**142 032 Ft**	**318 088 Ft**	

Hideg-, meleg- és homlokzatburkolatok készítése, aljzat előkészítése

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen	Indoklás
1	42-000-3.8	Fa-, hézagmentes műanyag- és szőnyegburkolatok bontása, szalagparketta, laminált padló	28,69	m²	0 Ft	1 320 Ft	0 Ft	37 856 Ft	
2	42-042-5 1.1	Laminált padló fektetése (szegélyléccel együtt), kiegyenlített aljzatra, telibe ragasztva (mechanikus illesztésű) (ragasztó anyau külön tételben kiirva)	28,69	m²	10 985 Ft	3 518 Ft	315 160 Ft	100 926 Ft	A falnedvesedéssel érintett szakaszokon a meglévő burkolat teljes mértékben felnyiródott, ezáltal rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná vált. A burkolat sérült állapota esztétikai és műszaki szempontból egyaránt elfogadhatatlan, mivel további károsodásokhoz és a helyiségek használhatóságának romlásához vezetne. A burkolat teljes cseréje ezért műszakilag indokolt, mert csak így biztosítható a megfelelő tartósság és higiénikus felületi kialakítás. Az új laminált burkolat beépítése korszerű, esztétikus és tartós megoldást jelent, amely hosszú távon is biztosítja a helyiségek rendeltetésszerű használatát. A beavatkozás így mind műszaki szükségszerűségből, mind funkcionális szempontból elengedhetetlen.
3	42-011-2.1.3.1-0314576	Padlóburkolat hordozószerkezetének felületelőkészítése beltérben, meglévő hidegburkolaton felületelőkészítő alapozó és tapadóhid felhordása egy rétegben MUREXIN D4 tapadóhíd Rapid	28,69	m2	351 Ft	494 Ft	6 743 Ft	9 490 Ft	
4	42-011-2.1.3.4.1-0313032	Padlóburkolat hordozószerkezetének felületelőkészítése beltérben, meglévő hidegburkolaton önterülő felületkiegyenlítés készítése 5 mm átlagos rétegvastagságban MAPEI Ultraplan Renovation önterülő aljzatkiegyenlítő, Csz: 0124325	28,69	m2	1 911 Ft	798 Ft	36 710 Ft	15 330 Ft	
		Munkanem összesen:					**358 613 Ft**	**163 602 Ft**	

Felületképzés

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen	Indoklás
1	47-000-1.7.1.2	Belső festéseknél felület előkészítése, részmunkák, előfestés, bármilyen padozatú helyiségben, tagolt felületen	1,1351	100 m²	10 319 Ft	60 849 Ft	11 714 Ft	69 070 Ft	
2	47-000-1.99.1.2.1.1-0415512	Belső festéseknél felület előkészítése, részmunkák; felület glettelése zsákos kiszerelésű anyagból (alapozóval, sarokvédelemmel), bármilyen padozatú helyiségben, vakolt felületen, 1,5 mm vastagságban tagolatlan felületen Baumit FinoBello, gipszes glett, 0-10 mm-es vastagságban Cikkszám: 951720	113,51	m2	764 Ft	958 Ft	86 722 Ft	108 743 Ft	Az új gipszkarton előtétfalak és a szárítóvakolattal érintett helyiségek komplett felületképzési munkái műszakilag indokoltak, mivel ezen szerkezetek önmagukban nem biztosítanak tartós és esztétikus felületet.
3	47-011-15.4.1.1-0148285	Díszperziós festés (két rétegben) latex bázisú, fehér vagy gyárilag színezett vízzel higítható falfestékkel, megfelelően előkészített alapfelületen, vakolaton, két rétegben, tagolatlan sima felületen Baumit Divina Latex - hófehér, nagy kopásállóságú matt latex beltéri falfesték, Cikkszám: 956132	113,51	m2	452 Ft	1 034 Ft	51 307 Ft	117 369 Ft	
		Munkanem összesen:					**149 743 Ft**	**295 182 Ft**	

Szigetelés

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen	Indoklás
1	48-007-21.1.1.2-0093274 - K	Külső fal; Homlokzati fal hő- és/vagy hangszigetelése, falazott vagy monolit vasbeton szerkezeten, függőleges felületen, (rögzítés, vakolás, légrés kialakítása külön tételben) vékonyvakolat alatti méretstabil expandált polisztirolhab lemezzel BACHL Nikecell EPS 80H homl. expandált polisztirol keményhab hőszigetelő lemez, λ= 0,038 W/mK, egyenes élképzés, 1000x500x50 **Káva képzés**	170,5	fm	2 308 Ft	3 782 Ft	393 429 Ft	644 780 Ft	A meglévő nyílászárók bontása során előre nem látható módon derült ki, hogy a tokszerkezetek befogott acél merevítő elemekkel voltak rögzítve a falszerkezethez. A kiviteli tervdokumentáció és a helyszíni szemrevételezés alapján ezen rejtett acél elemek megléte előzetesen nem volt azonosítható. Az acél merevítők eltávolítása során a kávák szerkezete több helyen szétszakadt és sérült, amely a tervezett bontási technológiával nem volt elkerülhető. A kialakult sérülések következtében a csatlakozó falszerkezet hőtechnikai és felületi folytonossága megszűnt. A megfelelő hőtechnikai helyreállítás érdekében a kávákat EPS hőszigetelő lapok alkalmazásával, rétegrendbe illesztve szükséges javítani és újraképezni.
2	48-021-1.51.2.2.1-0500285	Szigetelések rögzítése; Hőszigetelő táblák pontszerű mechanikai rögzítése, homlokzaton, beton aljzatszerkezethez, műanyag vagy fém beütőszeges/csavaros műanyag beütődübelekkel EJOT IDK-N 100 mm műanyag beütőszeges dübel, Cikkszám: 8546215190	80	db	98 Ft	201 Ft	7 840 Ft	16 080 Ft	
		Munkanem összesen:					**401 269 Ft**	**660 860 Ft**	

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen	Indoklás
1	33-063-3.2.1	Horonyvésés, téglafalban, 8 cm² keresztmetszetig	40	m	0 Ft	1 014 Ft	0	40560	
2	71-001-1.1.1.1.1-0110116	Merev simafalú vagy gégecső, műanyag védőcső elhelyezése, elágazó dobozokkal, előre elkészített falhoronyba, vékony vagy vékonyított falú kivitelben, könnyű mechanikai igénybevételre, Névleges méret: 11-16 mm Beltéri Mű III. vékonyfalú, hajlítható merev műanyag szürke védőcső 16 mm, Kód: MU-III 16	40	m	72	1 092	2880	43680	
3	71-001-11.1.1-0123021	Elágazó doboz illetve szerelvénydoboz elhelyezése, süllyesztve, fészekvésés nélkül, 30-60 mm mélységig, kör vagy négyszög alakú, max. négyes sorolásig KAISER szerelvénydoboz téglafalba, ömlesztett kiszerelés. R: 1055-04	7	db	99 Ft	1 638 Ft	691	11466	
4	71-001-11.1.2-0123001	Elágazó doboz illetve szerelvénydoboz elhelyezése, süllyesztve, fészekvésés nélkül, 60 mm mélység felett, kör vagy négyszög alakú KAISER elágazó doboz téglafalba, IP 20. 80x80 mm. R: 1094-31	2	db	759 Ft	1 638 Ft	1519	3276	
5	71-001-11.1.2-0123002	Elágazó doboz illetve szerelvénydoboz elhelyezése, süllyesztve, fészekvésés nélkül, 60 mm mélység felett, kör vagy négyszög alakú KAISER elágazó doboz téglafalba, IP 20. 100x100 mm. R: 1095-31	1	db	897 Ft	1 638 Ft	897	1638	
6	71-001-24.1.1-0530009	Műanyag vezetékcsatorna, padlószegélycsatorna elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre szerelve, idomdarabok nélkül, szélesség: 40 mm-ig MCSN 20x20 (szél/mag) fehér, LHD 20X20 HD Kopos (48 fm/kötég)	4	m	471 Ft	2 184 Ft	1884	8736	
7	71-002-1.1-0210002	Szigetelt vezeték elhelyezése védőcsőbe húzva vagy vezetékcsatornába fektetve, rézvezetővel, leágazó kötésekkel, szigetelés ellenállás méréssel, a szerelvényekhez csatlakozó vezetékvégek bekötése nélkül, keresztmetszet: 0,5-2,5 mm² H07V-U 450/750V 1x1,5 mm², tömör rézvezetővel (MCu)	300	m	53	84	15900	25200	A szárítóvakolattal érintett helyiségek jelenlegi magas nedvességtartalma miatt a meglévő elektromos hálózat érintésvédelmi szempontból nem felel meg az előírásoknak. A nedves környezetben a régi vezetékek és szerelvények fokozott balesetveszélyt jelentenek, ezért műszaki szempontból indokolt a hálózat felújítása. A vakolási munkák megkezdése előtt szükséges az új, szabványos elektromos kiállások kiépítése, amelyek megfelelnek az érintésvédelmi és biztonsági követelményeknek. Az új rendszer biztosítja a helyiségek rendeltetésszerű és biztonságos használatát a későbbiekben.Összességében az elektromos hálózat korszerűsítése a szárítóvakolat kialakítása előtt elengedhetetlen műszaki szükségszerűség.
8	71-002-1.1-0210003	Szigetelt vezeték elhelyezése védőcsőbe húzva vagy vezetékcsatornába fektetve, rézvezetővel, leágazó kötésekkel, szigetelés ellenállás méréssel, a szerelvényekhez csatlakozó vezetékvégek bekötése nélkül, keresztmetszet: 0,5-2,5 mm² H07V-U 450/750V 1x2,5 mm², tömör rézvezetővel (MCu)	300	m	89	84	26700	25200	
9	71-005-2.53.1-0562001	Összeépíthető világítási és telekommunikációs szerelvények elemei; Kapcsoló/nyomó/csatlakozó betét elhelyezése fedéllel (keret nélkül), egypólusú LEGRAND Valena egypólusú kapcsoló fehér (Kat.szám:774401)	2	db	3 738 Ft	1 638 Ft	7475	3276	
10	71-005-2.53.7-0562061	Összeépíthető világítási és telekommunikációs szerelvények elemei; Kapcsoló/nyomó/csatlakozó betét elhelyezése fedéllel (keret nélkül), konnektor LEGRAND Valena 2P+F csatlakozóaljzat fehér (Kat.szám:774420)	7	db	2 714 Ft	1 638 Ft	19001	11466	
11	71-008-9.3.1-0547691	Kismegszakítók és kiegészítők elhelyezése kalapsínes szerelőlapra,"B", "C" és "D" jelleggörbével, 6 kA zárlati szilárdsággal, 1 pólusú LEGRAND RX3 kismegszakító IP B6 6000A BIC (Kat.szám:419133)	1	db	1 534 Ft	1 638 Ft	1534	1638	
12	71-008-9.3.1-0547692	Kismegszakítók és kiegészítők elhelyezése kalapsínes szerelőlapra,"B", "C" és "D" jelleggörbével, 6 kA zárlati szilárdsággal, 1 pólusú LEGRAND RX3 kismegszakító IP B10 6000A BIC (Kat.szám:419134)	1	db	1 534 Ft	4 602 Ft	1534	4602	
13	"k"	egyéb apróanyag és gipsz	1	klt	15 600 Ft	20 800 Ft	15 600	20 800	
14	71-013-9	Érintésvédelmi mérés és jegyzőkönyv készítése	1	klt	650 Ft	78 000 Ft	650	78 000	
		Munkanem összesen:					**96 265**	**279 538**	

Állásfoglalás

Beruházás:

Mezőkovácsháza, Hősök tere 6. sz.
452/7 hrsz. alatt „Közszolgáltató épület felújítása Mezőkovácsházán"
megnevezésű TOP Plusz-2.1.1.-21-BS1-2022-00022 számú projekt

A Kivitelező által 2026. február 12-énn megküldött szerződésmódosítás kezdeményezéshez csatolt költségvetést átvizsgáltam.
Álláspontom szerint a költségvetésben felsorolt munkálatok olyan többletmunkának minősülnek amelyek elvégzése a vállalkozó kötelezettsége azért, mert azon munkálatok az épület rendeltetésszerű használhatóságához, illetve működéséhez, valamint a vállalkozási szerződésben kikötött eredmény megvalósításához szükségesek.
A többletmunkák elszámolását a vállalkozási szerződésben foglaltak szerint javaslom rendezni.

Csanádalberti, 2026. 02. 17.

Szuda György
műszaki ellenőr

Tárgy: Re: TOP_PLUSZ-2.1.1-21-BS1-2022-00022 - többletmunka igény
Feladó: Bagdi-Kovács Ügyvédi Iroda <bkiroda1@t-online.hu>
Dátum: 2026. 09. 17. 7:32
Címzett: Pécs Zsuzsanna <pecs.zsuzsanna@mezokovacshaza.hu>
CC: Sóki Zoltán <sokizoltan@mezokovacshaza.hu>

T. Sóki Zoltán és Pécs Zsuzsanna részére

Felkérést kaptam arra, hogy Mezőkovácsháza Város Önkormányzata, mint megrendelő és a Szép Házak-6. Pillér Kft. között „Közszolgáltató épület felújítása Mezőkovácsházán" elnevezéssel létrejött vállalkozási szerződéssel összefüggésben foglaljak állást és fejtsem ki jogi álláspontomat tekintettel arra, hogy a vállalkozó úgynevezett többlet munka igényt jelentett be.

Előre bocsátom, miszerint az ügyben az érvényes és hatályos szerződés, továbbá a Ptk.6:244.§ (1) bek. és 6:245.§ (1) bek. és a 191/2009.(IX.15.) Korm.r. rendelkezései szerint kell és lehet állást foglalni.

Elsőként felhívom az érdekeltek figyelmét, hogy az alapul fekvő szerződés 3. fejezet 3. pont szerint a már hivatkozott Ptk.6:244.§ (1) bek.szerint a vállalkozó deklarálta, miszerint a szerződés átalányáron jött létre, ekként a többlet munka felmerülése esetén azt külön térítés nélkül végzi el, annak ellenértékét nem érvényesíteni.

Így tulajdonképpen be is lehetne fejezni a vélemény formálást azzal, hogy a vállalkozó maga ismeri el, hogy átalány díj mellett többlet munkáért követelést nem érvényesíthet, ezt csak én teszem hozzá, hogy ez nem pótmunka, amely nem volt része a szerződésnek.

Ehhez csupán csak annyit kívánok még hozzáfűzni, hogy a fenti jogszabály rendelkezései is ezt az álláspontot támasztják alá.

Amennyiben a vállalkozó meggondolta magát és úgy véli, hogy nyilatkozata ellenére mégis csak jogosult többlet munkadíjra, úgy ezt bíróság előtt érvényesítheti.

Javaslom, hogy a fenti tartalommal a vállalkozó igényét rövid úton el kell utasítani.

Tisztelettel: dr. Bagdi László ügyvéd

2026. 09. 15. 15:38 keltezéssel, Pécs Zsuzsanna írta:

> Tisztelt Ügyvéd Úr!
>
> A kivitelezést végző vállalkozó többletmunka igénnyel élt. Mellékelten küldöm a megküldött igényt és mellékleteit, valamint a megkötött vállalkozási szerződést.
>
> Kérném szíves állásfoglalását, hogy a megküldött dokumentumok alapján a kivitelező általi igény jogos-e és kifizetendő-e.
>
> Tisztelettel és köszönettel,

--
Ezen üzenet és annak bármely csatolt anyaga bizalmas, jogi védelem alatt áll, a nyilvános közlést
védett. Az üzenetet kizárólag a címzett, illetve az általa meghatalmazottak használhatják fel.

Ha Ön nem az üzenet címzettje, úgy kérjük, hogy telefonon, vagy e-mail-ben értesítse erről az üzer
küldőjét és törölje az üzenetet, valamint annak összes csatolt mellékletét a rendszeréből.
Ha Ön nem az üzenet címzettje, abban az esetben tilos az üzenetet vagy annak bármely csatolt mell
lemásolnia, elmentenie, az üzenet tartalmát bárkivel közölnie vagy azzal visszaélnie.

This message and any attachment are confidential and are legally privileged. It is intended solely
the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. I
are not the intended recipient, please telephone or email the sender and delete this message and a
attachment from your system. Please note that any dissemination, distribution, copying or use of t
reliance upon the information contained in and transmitted with this e-mail by or to anyone other
the recipient designated above by the sender is unauthorised and strictly prohibited.

Tárgy: Javított szöveg az előterjesztéshez
Feladó: Bagdi-Kovács Ügyvédi Iroda <bkiroda1@t-online.hu>
Dátum: 2026. 09. 28. 10:06
Címzett: "titkarsagpolghiv@mezokovacshaza.hu" <titkarsagpolghiv@mezokovacshaza.hu>

T. dr. Szilbereisz Edit részére

A második e-mail a jó. Köszönöm.

dr. Bagdi László ügyvéd

"T. Mezőkovácsháza Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatala

dr. Szilbereisz Edit jegyző részére

Tisztelt Jegyzőasszony!

Felkérést kaptam arra, hogy a SZÉP HÁZAK-6.PILLÉR Kft. (4220 Hajdúböszörmény, Káplár Miklós u. 1.) vállalkozóval kapcsolatos jogvita tárgyában foglaljak állást a képviselő-testület elé terjesztendő határozati javaslatok ügyében.

Ennek az alábbiak szerint teszek eleget:

A vállalkozó többlet munka igényével összefüggésben – megismerve a tényállást és az ezen alapuló határozati javaslatot – kijelenthető, hogy a javaslat tartalmával egyet lehet érteni, az igényt az általam már kifejtett indokok szerint el kell utasítani.

Álláspontom szerint a többlet munka díjának követelése egy gyenge próbálkozás, ami nyilvánvalóan arra az esetre szól, ha kötbér iránti igényünk ugyanebben az ügyben megáll, azt ezzel kívánják kompenzálni.

Nyugodtan vállaljuk az ügyben esetlegesen megindítandó peres eljárást.

Ennél bonyolultabb a kötbér ügy.

Az nem vitás, hogy a vállalkozó késedelembe esett, a közöttünk való szerződés és a jogszabály rendelkezései szerint kötbér fizetésére köteles.

Az elszámolás részünkről megtörtént, az összeg meghatározása helyes, megáll a jogalap.

Magam arra tettem javaslatot, hogy a Ptk.6:139.§ rendelkezései szerint éljünk visszatartási jogunkkal.

A helyzetet az bonyolítja, hogy a szerződés szerinti munka elvégzésére közbeszerzési eljárás keretében került sor.

A Kbt. vonatkozó rendelkezése a Ptk.szabályaihoz képest speciális, így ez utóbbit kell alkalmazni.

A hivatkozott közbeszerzési jogszabály szerint beszámítani a vállalkozói díjjal szemben akkor lehet,

ha a megrendelő (ajánlatkérő) követelése egynemű (pénz), lejárt (a késedelem nem vitás) és a vállalkozó ajánlattevő nem vitatja a kötbér igényt.

A vitatásnak aktívnak kell lennie, azaz a követelést kifejezetten el kell ismerni.

E helyen meg kívánom jegyezni, hogy az ajánlattevő 2026. július 27-én kelt levelében kifejezetten vitatta a kötbér követelést, viszont 2026. szeptember hó 7. napján kelt levelében hozzájárult ahhoz, hogy a késedelmi kötbér mértékével csökkentett összeget fizessük meg számára.

Az is tény azonban, hogy egy bekezdéssel lejjebb megjegyzi: **„Társaságunk elismeri és nem vitatja, hogy a végszámla fennmaradó összegének kifizetéséhez a folyamatban lévő egyeztetés lezárása szükséges."**

Ugyanakkor az utóbbi levél érdekessége, hogy itt bukkan fel az ajánlattevő többlet munka utáni díj iránti igénye, valamint a kötbér és a felmerült többlet munka költségviselésére vonatkozó egyeztetési eljárásra utalás.

Én pedig arra szeretnék rávilágítani, hogy már a mostani szakvéleményem elején utaltam arra, miszerint a többlet munkára vonatkozó történet nem véletlenül bukkan fel, ezzel akarja az ajánlattevő a kötbérből eredő kárát kiküszöbölni.

Nyilvánvalóan e mögé bújva járul hozzá, hogy a kötbér összegét levonjuk az esedékes végszámlából.

Ilyen bevezető után helyeslem a többlet munka igény elutasítását, nem vetem el azonban a határozati javaslatba iktatott felvetést, ami szerint fizessük ki a teljes számla összeget, majd azonnal indítsunk törvényes eljárást.

Ugyanakkor úgy tekintem, hogy a 2026. szeptember hó 7. napján kelt nyilatkozat a kötbér igény elismerése, így fogalmilag nem kizárt a kompenzáció alkalmazása közbeszerzési eljárásban.

Összefoglalva: ha az ügy nem közbeszerzési eljárásban bonyolódik, egyértelműen úgy foglalok állást, hogy a kötbért kompenzáljuk, miután azonban az ügylet közbeszerzés keretében történt, úgy a képviselő-testület dönthet úgy is, hogy fizet, és ezt követően külön eljárásban érvényesíti a kötbér követelést.

Miután a kötbér kompenzációra vonatkozó ajánlattevői nyilatkozat ugyan számomra világos, de vita tárgyává tehető, a további bonyodalmak elkerülése végett (közbeszerzési eljárásban) javaslom a teljes összegű kifizetést, a többlet munka igény elutasítást és az azonnali fizetési meghagyásos eljárás folyamatba tételét kötbér ügyben, azonban a megtérülés bizonytalan lehet még a kompenzáció a kötbér azonnali érvényesítését jelenti.

Békéscsaba, 2026. szeptember 28.

Tisztelettel: dr. Bagdi László ügyvéd"

--
Ezen üzenet és annak bármely csatolt anyaga bizalmas, jogi védelem alatt áll, a nyilvános védett. Az üzenetet kizárólag a címzett, illetve az általa meghatalmazottak használhatják Ha Ön nem az üzenet címzettje, úgy kérjük, hogy telefonon, vagy e-mail-ben értesítse erről küldőjét és törölje az üzenetet, valamint annak összes csatolt mellékletét a rendszeréből.