

# Teljesítési visszatartás és garanciális visszatartás az építőipari szolgáltatásoknál

A teljesítési visszatartás intézménye jó példa arra, hogyan hozott létre az építőipari gyakorlat a saját szükségleteire egy védelmi mechanizmust, mely az építető és kivitelező jogainak és kötelezettségeinek biztosítására szolgál. Sem a szlovák Kereskedelmi Törvénykönyvben, sem a Polgári Törvénykönyvben nem található ilyen jellegű szabályozás.

A visszatartás jellegéből és céljából adódóan rendszeresen szerződéses megállapodásként fordul elő a kivitelezési szerződésekben az építési projektek megvalósításánál. Akár állami támogatásból, mind magánforrásokból történő finanszírozás esetén. Nem használják a polgári jogi kapcsolatokban, ahol magánszemély (nem vállalkozó) jár el a megrendelő oldalán. Bár ezt elvileg semmi sem akadályozza.

## Mit értünk teljesítési visszatartás alatt

Úgy a teljesítési visszatartás, mint a garanciális visszatartás egyfajta biztosítási eszköz.

A visszatartás olyan megállapodás, amely szerint a kivitelezőnek járó teljes díj egy részét az építető (megrendelő) visszatartja biztosítékként. Ez szerződésenként eltérő lehet és 2%-tól akár 10%-ig terjed. A visszatartás összege meghatározható akár a teljes számlaösszeg százalékában, akár rögzített összegként.

A visszatartott összeg akkor illeti meg a kivitelezőt, ha a visszatartás időszaka alatt nem merül fel szavatossági, jótállási, vagy más igény az építető részéről. Ha felmerül, akkor a hibát a kivitelező saját költségén kijavíttatja.

Ha a kivitelező nem teljesíti a szavatossági kötelezettségét, az építető a visszatartott összeget a hiba kijavítására fordíthatja. Az ily módon felhasznált teljesítési visszatartás összegére a kivitelező már nem tarthat igényt.

## Rövidtávú és hosszútávú visszatartás

Különbséget kell tenni a munka átvételekor fellépő hibák kiküszöbölése és a jótállási időszak alatti hibák kiküszöbölése között. Az, hogy a jótállási időszak alatt a kivitelező is felelős lesz-e a munka minőségéért, a felek megállapodásán múlik. A munka átvételekor fennálló, de csak később felmerült hibák esetén jogi felelősség is fennáll. Ilyenek elsősorban a rejtett hibák.

A visszatartás időtartama ennek függvényében különböző lehet. Akár több évre is szólhat, függően a felek megállapodásától és a jótállási időszaktól. Ezért kétféle módon közelíthetjük meg a visszatartást – rövidtávú és hosszútávú visszatartásként.

## Teljesítési visszatartás

A **teljesítési visszatartás** esetében a felek szerződésben rögzítik, hogy a megrendelő a részteljesítéskor a készültségi fokkal arányosan kifizetendő összegből visszatart a végleges átadásig egy részösszeget a kivitelezési munka teljesítésének biztosítékeként.



Ez a rövidtávú visszatartás. A visszatartott részösszeget a következő részteljesítésnél, vagy leggyakrabban a teljes mű átadása után fizeti meg az építtető, vagy a megrendelő.

## Garanciális visszatartás

A **garanciális visszatartás** olyan pénzügyi visszatartás, amit az elvégzett munka minőségének biztosítékeként tartanak fent, akár éveken keresztül is. Ezért hosszútávú. A számvitelben és a kimutatásokban is másképp kell kezelni, mint a teljesítési visszatartást.

## Mit célszerű tartalmaznia a szerződésnek

A visszatartásról szóló rendelkezések a kivitelezési szerződésben általában a következőket tartalmazzák:

- azt az időszakot, amely alatt a megrendelő jogosult a munka árának egy részét visszatartani,
- az összeget, amelyet jogosult visszatartani,
- a visszatartás által biztosított jogok körének meghatározását.

## Visszatartás számlázása kizárólag szerződéses alapon

A számlázás és esetlegesen a részszámlázás minden esetben a fentebb említett, szerződésben rögzített technikai specifikációnak és egyéb feltételeknek megfelelően kell, hogy történjen. Ezért adódhat, hogy egy számlán kiszámlázott összegnek két, vagy akár több fizetési határideje lehet.

Számviteli és adózási szempontból is érdemes körültekintően eljárni, hogy az egyes teljesítések kiszámlázása a szerződésben részletezett feltételeknek megfelelően történjen meg.

## A Polgári Törvénykönyvben nem azonos fogalom

A szlovák Polgári Törvénykönyvben ugyan található rendelkezés a visszatartásról, de az nem azonos azokkal az építőiparban használt fogalmakkal, amelyekről ez a cikk szól. Csupán megemlítem, hogy a Polgári Törvénykönyvben a visszatartás tárgyi eszköz kiadására vonatkozik olyan esetben, ha az egyik fél nem teljesíti a szerződésben vállalt kötelezettségeit.

## Bankgaranciával kiváltható

A visszatartásról szóló rendelkezések a szerződés teljesítési összegét tekintve a vállalkozó számára megkérdőjelezhető nyereséget jelenthet, illetve jelentős késedelmet a nyereséget illetően. A visszatartásnak a kivitelező gazdálkodására gyakorolt negatív hatásai bizonyos mértékig áthidalhatók azzal, ha a visszatartást bankgaranciával helyettesíthetik. A kivitelező így korábban hozzájut a pénzéhez.

## Melyik ország jogrendje alapján lett megkötve a szerződés

A két országban eltérő szabályok és eltérő szokások vonatkozhatnak az említett kétféle



visszatartásra. Mindenképp célszerű, hogy még a szerződés készítése során tisztázzák a szerződő felek nem csak az említett két fogalmat, hanem azok jogi háttérét is. Ezzel elkerülhetik a jövőben esetlegesen felmerülhető kellemetlenségeket.

## Visszatartás a számvitelben

Fontos, hogy könyvelés technikailag is megoldható legyen az egy számlán belül megjelenő, mégis különböző határidővel esedékes tartozások / követelések rögzítése a számviteli rendszerben. A Szlovákiában használt legelterjedtebb számviteli programok elegánsan tudják kezelni ezt a témát úgy a megrendelő oldalán, mint a kivitelező részéről.

**Amennyiben az Ön cége is szlovákiai ingatlanon végez építőipari munkákat, [kattintson ide és töltsse le](#) az ingyenes összefoglalót.**

További szakmai cikkeket a [www.vallalkozasszlovakiaban.hu](http://www.vallalkozasszlovakiaban.hu) oldalon találhat.

**Ha tetszett a cikk és szeretne további hasznos információkhoz jutni, [itt feliratkozhat hírlevelemre](#), amelyhez ajándékba egy kis SK-HU szakszótárt küldök.**

**Szerző: Janok Júlia – Szlovákiai vállalkozások szakértője, 2021.08.22.**

