**Típusszerződések**

A Ptk. először a legáltalánosabb fogalom, a kötelem kapcsán leírja a kötelmekre vonatkozó szabályokat, majd ezután a legfontosabb kötelem keletkeztető jogügyletnek, a szerződésnek a szabályairól rendelkezik. A szerződésben a felek szabadon állapíthatják meg annak tartalmát, vagyis azokat a kötelezettségeket és jogosultságokat, amelyek őket terhelik, illetve illetik.

Az üzleti életben előforduló gazdasági helyzetek azonban elég jól tipizálhatók, ezért a Ptk. is a főszolgáltatás jellege szerint csoportosítja, tipizálja a szerződéseket. Ilyen típusos, vagy másképp nevesített szerződések például az adásvételi szerződés, a vállalkozási szerződés vagy a bérleti szerződés. Amikor a felek szerződést kötnek, választhatnak a típusszerződések közül, alkalmazhatnak többféle szerződéstípus elemeit kombináló vegyes szerződéseket, vagy akár köthetnek úgynevezett atipikus szerződést is.

A típusszerződések előírásaitól a felek eltérhetnek, amennyiben a törvény ezt nem tiltja (ez a szerződési szabadság elvéből következik). Fontos azonban tudni, hogy amennyiben nem rendelkeznek eltérően, akkor a Ptk. adott típusszerződésre vonatkozó rendelkezései a szerződésüknek részét fogják képezni.

A szerződés létrejöttéhez a feleknek csupán a lényeges kérdésekben való megállapodása szükséges. Nem kell a feleknek megállapodniuk olyan kérdésben, amelyet jogszabály rendez. Ezért ha például egy vállalkozási szerződést kötünk, és csak a legfontosabb kérdéseket rögzítjük a szerződésben, akkor szükséges, hogy ismerjük a Ptk-nak a vállalkozási szerződésre vonatkozó részletszabályait, mert ezek a szerződésünk részét fogják képezni még akkor is, ha nem gondolunk rá és nem ismerjük ezeket a rendelkezéseket. Utólag nem hivatkozhatunk majd arra, hogy az nem szerepelt a szerződéses akaratunkban.

Nagyon fontos jogelv, hogy a szerződést nem az elnevezése, hanem a tartalma alapján kell minősíteni.

**A tulajdon átruházására irányuló szerződések**

**Adásvételi szerződés**

Adásvételi szerződés alapján az eladó dolog **tulajdonjogának átruházására**, a vevő a **vételár megfizetésére** és a **dolog átvételére** köteles.

A dolog adásvételére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni a jog vagy követelés átruházására irányuló szerződésekre.

Ingatlan esetén eladó a dolog birtokának átruházására is köteles, vagyis az ingatlant birtokba kell adni. Ingók esetén az átadás már a tulajdon átruházásnak is előfeltétele. Tehát ingók esetén a birtokátruházás elmaradása esetén a tulajdonjog nem száll át a vevőre, **ingatlan esetén** viszont a tulajdonjog bejegyzéssel átszáll, a **birtokátruházás elmulasztása** pusztán **szerződésszegést** eredményez. (A szerződésszegések közül ez a teljesítés megtagadásának esetét jelenti. Ennek lehetséges jogkövetkezményei: a teljesítés követelése, vagy elállás.)

A birtokátruházásnak az a jelentősége, hogy a kárveszély viselése is ekkortól száll át a vevőre.

**Tulajdonjog fenntartás**

Az eladó a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntarthatja. Ezt a megállapodást írásba kell foglalni, továbbá a megfelelő nyilvántartásba be kell jegyezni. (Ingatlan esetén az ingatlan-nyilvántartásba, ingók esetén a hitelbiztosítéki nyilvántartásba.) A tulajdonjog fenntartás biztosítékot nyújt az eladónak arra vonatkozóan, hogy a vételárat meg fogja kapni, ellenkező esetben nem száll át a tulajdonjog a vevőre. A nyilvántartásba való bejegyzés azért szükséges, hogy erről a nyilvánosság is tudomást szerezhessen, és ne fordulhasson elő, hogy egy harmadik fél átruházással megszerzi a tulajdonjogot a vevőtől, aki a vételár kiegyenlítéséig még nem is tulajdonos.

**Elővásárlási jog**

A tulajdonos meghatározott dologra nézve szerződéssel bármikor elővásárlási jogot alapíthat. Ilyen esetben az elővásárlási jog jogosultja harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére azonos feltételekkel. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy az eladó a harmadik személytől származó vételi ajánlatot (amennyiben azt el kívánja fogadni) köteles az elővásárlási jog jogosultjával közölni, aki ezt elfogadhatja. Ez esetben közte és az eladó között jön létre a szerződés. Az elővásárlási jog jogosultja tehát csak egy harmadik féltől érkező ajánlat elfogadásával veheti meg a dolgot. Ha nincs ilyen ajánlat, egyoldalú nyilatkozattal nem veheti meg.

**Visszavásárlási jog**

Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg megállapodhatnak a felek, hogy a vevő visszavásárlási jogot enged az eladónak. A visszavásárlási jog jogosultja egyoldalú nyilatkozattal megveheti a dolgot.

**Vételi jog (opció)**

Ha a tulajdonos a dologra szerződéssel vételi jogot alapít, a jogosult egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja azt. Az opció fogalma általában a **tőzsdével kapcsolatban** lehet számunkra ismerős. Valójában ott is erről az ügyletfajtáról van szó, vagy az alább következőről. Az opció tehát vételi opció vagy eladási opció egyaránt lehet.

**Eladási jog**

Ha a tulajdonos a dologra szerződéssel eladási jogot szerez, egyoldalú nyilatkozattal eladhatja azt az eladási jog kötelezettjének.

A fenti négyféle jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

**Megtekintésre vétel**

A felek megállapodhatnak abban, hogy a vevő a dolog megtekintése után nyilatkozhat a szerződés hatálybalépéséről. A vevő a nyilatkozatát nem köteles indokolni. Ilyenkor tehát a vevő az adásvételi szerződést a dolog megtekintése nélkül köti meg. A szerződés hatálya a vevő nyilatkozatától függ. Ez tehát egy érvényes szerződés lesz, amely egy ideig még nem lesz hatályos.

**Próbára vétel**

A felek megállapodhatnak abban, hogy a vevő a dolog kipróbálása alapján meghatározott időn belül nyilatkozhat a szerződés hatályáról. A vevő a nyilatkozatát nem köteles indokolni.

**Csereszerződés**

Ebben az esetben mindegyik fél eladó a saját szolgáltatása és vevő a másik fél szolgáltatása tekintetében.

**Ajándékozási szerződés**

Ajándékozási szerződés alapján az ajándékozó dolog tulajdonjogának **ingyenes** átruházására, a megajándékozott a dolog átvételére köteles.

Ingatlan esetén az ajándékozó a dolog birtokának átruházására is köteles.

Az ajándék egyes speciális esetekben visszakövetelhető:

* Ha utóbb bekövetkezett változások miatt **létfenntartása** érdekében szüksége van rá.
* Ha a megajándékozott súlyos **jogsértést** követ el vele (vagy közeli hozzátartozójával) szemben
* Ha utóbb **meghiúsult** az a feltevés, amire tekintettel az ajándékot adta.

**Tevékenységre irányuló szerződések**

**Vállalkozási szerződés**

Vállalkozási szerződés alapján a vállalkozó tevékenységgel elérhető **eredmény** megvalósítására, a megrendelő annak **átvételére** és a **vállalkozói díj** megfizetésére köteles.

A vállalkozási típusú szerződések mindig valamilyen eredmény elérésére vállalnak kötelezettséget, ezért az ebből eredő kötelmet eredménykötelemnek is szokták nevezni. Nagyon fontos ezt elhatárolni a később említendő gondossági kötelmektől, ahogy nem elvárás az eredmény elérése, csupán egy adott ügy gondos ellátása.

A vállalkozót a vállalkozói díj és a költségek biztosítására zálogjog illeti meg a megrendelőnek azokon a vagyontárgyain, amelyek a vállalkozási szerződés következtében birtokába kerültek. (Ezt a zálogjogot nem szerződés alapítja, hanem maga a törvény. **Törvényes zálogjog**!)

A megrendelő a szerződéstől a szerződés teljesítésének megkezdése előtt bármikor elállhat, ezt követően a teljesítésig a szerződést felmondhatja. (A teljesítés megkezdését követően az elállás, és ezzel együtt az eredeti állapot helyreállítása már nem lehetséges.)

Ez azt jelenti, hogy a megrendelő egyoldalúan megszüntetheti a szerződést. Ebben az esetben a díj arányos részét köteles megfizetni és a szerződés megszüntetésével okozott kárt megtéríteni. Ez az elállási jog a vállalkozót nem illeti meg. Ez éppen azt fejezi ki, hogy a megrendelő az „ügy ura”, részére kell valamilyen eredményt megvalósítani. Ha időközben kiderül, hogy még sincs szüksége az eredményre, lehetősége van arra, hogy ezt jelezze, és ne kelljen a további, számára most már felesleges tevékenységek költségeit is viselnie. A **megrendelő elállása** tehát **nem** jelent **szerződésszeg**ést. Ez esetben is terhelik őt fizetési kötelezettségek, de lényegesen kedvezőbbek, mint, ami szerződésszegés esetén terhelné. A vállalkozó nem állhat el egyoldalúan, mivel a megrendelő elsősorban az eredményre számít, amit ha a vállalkozó nem teljesít, szerződésszegést követ el.

**A vállalkozási szerződés altípusai**

Tervezési szerződés: tervezési munka elvégzése, tervdokumentáció átadása

A tervnek alkalmasnak kell lennie. Hibás terv szerződésszegést jelent. -> eredmény

Kivitelezési szerződés: építési, szerelési munka elvégzése

Kutatási szerződés:

Utazási szerződés: utazás megszervezése

Mezőgazdasági vállalkozási szerződés: a megrendelő tulajdonában levő állat nevelése, termény megtermelése a megrendelő tulajdonában levő területen

Közszolgáltatási szerződés: szolgáltatás nyújtása

Ebben az esetben a szolgáltatót szerződéskötési kötelezettség terheli.

Fuvarozási szerződés: küldemény továbbítása, címzettnek átadása

A szerződés alanya a feladó és a fuvarozó. A címzett nem alanya a szerződésnek.

A fuvarozási szerződés alapján támasztható igények 1 év alatt évülnek el.

**Megbízási szerződés**

Megbízási szerződés alapján a megbízott a megbízó által rábízott **feladat ellátására**, a megbízó a **megbízási díj** megfizetésére köteles.

A megbízott megbízási díjra akkor is jogosult, ha eljárása nem vezetett eredményre, kivéve, ha az eredmény azért maradt el, mert a megbízott felróhatóan járt el.

A megbízási szerződés a gondossági kötelmek alaptípusa. Ezekben a kötelmekben nem kell a megbízottnak eredményt elérnie, a megbízási díj anélkül is jár.

A megbízottat a vállalkozóhoz hasonlóan törvényes zálogjog illeti meg megbízási díj és a költségek biztosítására a megbízónak olyan vagyontárgyain, amelyek a megbízás kapcsán kerültek a birtokába.

Ha a megbízás teljesítéséhez szerződés kötése vagy más jognyilatkozat tétele szükséges, a megbízás a meghatalmazást is magában foglalja. Vagyis nem kell külön meghatalmazás, a megbízott a szerződés alapján képviseleti joggal is rendelkezik.

A szerződést **bármelyik fél felmondhatja**. Elállásról azért nem lehet szó, mert a megbízott általában folyamatos tevékenységet végez, így az eredeti állapot helyreállítása nem lehetséges. A felmondás jogának korlátozása vagy kizárása semmis. Tartós megbízási jogviszony esetén a felek megállapodhatnak a felmondás jogának korlátozásában.

**A megbízási szerződés altípusai**

Bizományi szerződés: a bizományos a megbízó javára a saját nevében ingó dologra adásvételi szerződés köt. A bizományosnak díj akkor jár, ha az adásvételi szerződést megkötötték.

A bizományi jogviszony kettős jellegű, amely **a jogviszony közvetítői** jellegéből fakad. A bizományos két irányban szerződik: megbízójával megköti a bizományosi szerződést, és annak teljesítéseként egy harmadik személlyel az adásvételi szerződést.

A bizományi jogviszony esetén, speciális módon történik a tulajdonos személyének a megváltozása. A teljes ügylet lebonyolítása után a tulajdonosváltozás a megbízó és a harmadik személy között megy végbe, de a bizományos közvetítésével. A megbízó és a harmadik személy között nincs semmilyen jogviszony.

Vételi bizomány esetén a bizományos a szerződés teljesítése során megszerzett ingó dolog tulajdonjogát az elszámolás során ruházza át a megbízóra. Ebben az esetben a bizományos közben tulajdonossá is válik.

Eladási bizomány esetén a bizományos jogosult a megbízó tulajdonjogában álló ingó dolog tulajdonjogának az átruházására. Ez esetben tehát a bizományos nem válik tulajdonossá, e nélkül ruházza át a megbízó tulajdonjogát a harmadik személyre.

Közvetítői szerződés: a közvetítő megbízója és harmadik személy között szerződés megkötésének elősegítésére irányuló tevékenységet folytat. A közvetítő a megbízója nevében az általa közvetített szerződés megkötésére nem jogosult (fő szabály szerint).

Szállítmányozási szerződés: a **szállítmányozó a saját nevében** a megbízó javára küldemény továbbításával összefüggő **szerződéseket köt**.

A szállítmányozási szerződésből fakadó igények 1 év alatt évülnek el.

**Megbízási szerződés, vállalkozási szerződés vagy munkaszerződés?**

A megbízási szerződés alapján a megbízott kötelezettsége a rábízott feladat gondos ellátása, míg a vállalkozási szerződés lényege meghatározott eredmény elérésére irányul. (eredménykötelem) A szerződő felek által alkalmazott elnevezéstől függetlenül munkaszerződésről beszélünk, ha a felek között hierarchikus viszony áll fenn, a fél meghatározott munkaidőben dolgozik, a tevékenységéért rögzített munkabért kap, a feladatát a munkaadó utasításainak megfelelően, a munkavégzés részleteire is kiterjedően végzi. (hely, idő, eszköz)

**A Használatra irányuló szerződések**

**Bérleti szerződés**

Bérleti szerződés alapján a bérbeadó meghatározott dolog időleges **használat**ának **átengedésére**, a bérlő a **dolog átvételére** és **bérleti díj** fizetésére köteles.

A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas.

A bérelt dolgot a bérlő a bérbeadó hozzájárulásával jogosult albérletbe adni.

Ingatlan bérbeadóját zálogjog illeti a bérleti díj és a költségek erejéig a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain.

A **bérlő köteles tűrni**, hogy a bérbeadó a lakás **állagának megóvásához** szükséges munkálatokat elvégezze. A lakás **korszerűsítéséhez** szükséges munkálatok elvégzésének **tűrésére a bérlő nem köteles**.

A határozatlan időre kötött szerződést bármelyik fél a hónap tizenötödik napjáig a **következő hónap végére** mondhatja fel. (Rendes felmondás)

Haszonbérleti szerződés: a haszonbérlő hasznot hajtó dolog időleges használatára és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében haszonbért fizetni.

Haszonbérleti szerződés tárgya tipikusan a **termőföld**.

Haszonkölcsön szerződés: a kölcsönadó a dolog időleges használatának ingyenes átengedésére, a kölcsönvevő a dolog átvételére köteles. A kölcsönvevő a dolgot rendeltetésének megfelelően használhatja. A dolog haszna a kölcsönadót illeti.

Letéti szerződés: a letéteményes ingó dolog **megőrzésére** és annak a szerződés megszűnésekor történő **visszaadására**, a letevő **díj fizetésére** köteles.

A letéteményes a letett dolgot nem használhatja, köteles a letett dolog hasznait beszedni, és azokkal elszámolni.

A letéteményest díja és költségei biztosítására zálogjog illeti meg a letevő vagyontárgyain (amik a letéttel kapcsolatban kerültek a birtokába).

**Jogbérleti (franchise) szerződés**

Jogbérleti szerződés alapján a jogbérletbe adó szerzői és iparjogvédelmi jogok által védett oltalmi tárgyakhoz, illetve **védett ismerethez kapcsolódó** felhasználási, hasznosítási vagy használati **jogok engedélyezésére**, a jogbérletbe vevő termékeknek, illetve szolgáltatásoknak a szerzői és iparjogvédelmi jogok által védett oltalmi tárgyaknak, illetve védett ismeretnek a felhasználásával, hasznosításával vagy használatával történő előállítására, illetve **értékesítésére** és díj fizetésére köteles.

**Hitelszerződés** alapján a hitelező hitelkeret **rendelkezésre tartására**, és a rendelkezésre tartott összeg erejéig kölcsönszerződés, kezességi szerződés, garanciaszerződés vagy egyéb hitelművelet végzésére vonatkozó más szerződés megkötésére, az adós díj fizetésére köteles. Az **adós** a hitelszerződést **bármikor felmondhatja.** A hitelszerződés alapján tehát nem biztos, hogy tényleges kölcsön nyújtása is történik, a hitelező elsősorban a hitelkeret rendelkezésre tartását vállalja, tehát azt, hogy készen áll a kölcsön nyújtására. Ennek a készenlétnek a díja, amit az adós megfizet. Ha tényleges kölcsönnyújtás is történik, annak további „díja” is lesz kamat formájában.

**Kölcsönszerződés** alapján a hitelező meghatározott **pénzösszeg fizetésére**, az adós a pénzösszeg szerződés szerinti későbbi időpontban a hitelezőnek történő **visszafizetésére** és **kamat fizetésére** köteles.

A kölcsönszerződés szabályait kell megfelelően alkalmazni akkor is, ha a hitelező nem pénzt fizet, hanem más **helyettesíthető dolgot** ad az adós tulajdonába, úgy, hogy későbbi meghatározott időpontban ugyanolyan fajtájú és mennyiségű dolgot kell annak visszaszolgáltatnia.

**Betétszerződés** alapján a betétes jogosult a bank számára meghatározott pénzösszeget fizetni, a bank köteles a betétes által felajánlott pénzösszeget elfogadni, ugyanakkora pénzösszeget későbbi időpontban visszafizetni, valamint **kamatot fizetni**.

**Folyószámla-szerződés** alapján a felek meghatározott jogviszonyból származó, beszámítható követeléseiknek egységes számlán való nyilvántartására és elszámolására kötelesek. Ez tehát egy **szimmetrikus viszony** a felek között, mindkét félnek vannak követelései, amelyeket egymással szemben elszámolnak.

**Fizetésiszámla-szerződés** alapján a **számlavezető** a **számlatulajdonos** számára, pénzforgalmának lebonyolítása érdekében folyószámla (a továbbiakban: fizetési számla) nyitására és vezetésére, a számlatulajdonos díj fizetésére köteles. Ez **nem szimmetrikus** viszony, az egyik fél vezeti a folyószámlát, kezeli a beérkező jóváírásokat és fizetési megbízásokat, a másik fél ezért díjat fizet.

**Fizetési megbízási szerződés** alapján a megbízott meghatározott pénzösszegnek a megbízó utasítása szerint, a kedvezményezett részére történő fizetésére, a megbízó díj fizetésére köteles.

Kezességi szerződéssel a kezes kötelezettséget vállal a jogosulttal szemben, hogyha a kötelezett nem teljesít, maga fog helyette a jogosultnak teljesíteni.

A garanciaszerződés, illetve a garanciavállaló nyilatkozat a garantőr olyan kötelezettségvállalása, amely alapján a nyilatkozatban **meghatározott feltételek esetén** köteles a jogosultnak fizetést teljesíteni.

**Biztosítási szerződés** alapján a biztosító köteles a szerződésben meghatározott kockázatra **fedezetet nyújtani**, és a kockázatviselés kezdetét követően bekövetkező biztosítási esemény bekövetkezése esetén a szerződésben meghatározott szolgáltatást teljesíteni; a biztosítóval szerződő fél díj fizetésére köteles.

A biztosítási szerződés **típusai**:

Kárbiztosítási szerződés

Felelősségbiztosítási szerződés

Életbiztosítási szerződés

Balesetbiztosítási szerződés

Egészségbiztosítási szerződés

**Tartási szerződés** alapján a tartásra kötelezett a tartásra jogosult körülményeinek és szükségleteinek megfelelő ellátására, illetve gondozására, a tartásra jogosult ellenérték teljesítésére köteles.