



MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA

**SZAKTERÜLETI ISMERETEK
ÉPÍTÉSI MŰSZAKI ELLENŐRÖK SZÁMÁRA**

Szerző

Dr. Gáts Andrea LL.M.

Felelős kiadó

dr. Hajnóczi Péter a MÉK elnöke

Minden jog fenntartva

Jelen jegyzet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013.(VII.11.) Korm. rendelet alapján a Magyar Építész Kamara feladat- és hatáskörébe tartozó jogosultsági vizsga segédanyaga, amely az arra való felkészülést szolgálja. Minden ettől eltérő felhasználáshoz a Kamara és a Szerzők engedélye szükséges.

2025. január

Tartalomjegyzék

1. FEJEZET	4
Az építési műszaki ellenőri tevékenység vállalásának, megkezdésének és folytatásnak feltételei, összeférhetlenségi előírások	4
1.1. KÉRDÉS: Ismertesse az építési műszaki ellenőri jogosultság megszerzéséhez szükséges szakmai feltételeket, mely szak- és részterületeket tartja nyilván a MÉK?	4
1.2. KÉRDÉS: Ismertesse az építési műszaki ellenőri tevékenység céggként történő megkezdésének és folytatásának feltételeit!	7
1.3. KÉRDÉS: Milyen alapvető összeférhetlenségi szabályok vonatkoznak a műszaki ellenőrökre? Térjen ki az állami beruházások speciális eseteire is!	8
1.4. KÉRDÉS: Melyek az építési műszaki ellenőri jogosultság keretében végezhető feladatok és a műszaki ellenőr megbízásának speciális esetei?	9
1.5. KÉRDÉS: Mikor kötelező műszaki ellenőr igénybevétele egy építési beruházásnál?... 11	
2. FEJEZET	13
Az építési műszaki ellenőr jogszabályban meghatározott általános feladatai, felelőssége, a hibás teljesítés jogkövetkezményei	13
2.1. KÉRDÉS: Melyek az építési műszaki ellenőr feladatai a törvény és a kormányrendelet szerint, és mely feladatokat köteles minden esetben ellátni?	13
2.2. KÉRDÉS: Mi az építési műszaki ellenőr feladata az építési termékekkel kapcsolatosan, továbbá melyek a sajátos, opcionális feladatok?.....	13
2.3. KÉRDÉS: Ismertesse műszaki átadás- átvétel folyamatát, a jegyzőkönyv tartalmát, vázolja fel az építési műszaki ellenőr feladatait a műszaki átadás-átvétel során!.....	16
2.4. KÉRDÉS: Hogy zajlik az építési munkaterület átadása, annak birtoklása használatba vételig? Ismertesse az építési műszaki ellenőr feladatait a használatbavételkor!	18
2.5. KÉRDÉS: Ismertesse a felelős műszaki vezetői nyilatkozat és a kivitelezői nyilatkozat tartalmát! Mi lehet a következménye a nyilatkozat hiányának?	19
2.6. KÉRDÉS: Melyek a szabálytalanul végzett építési műszaki ellenőri tevékenység esetei? Hogyan alakul a felelőség a tervehibából eredő hibás kivitelezés esetén ?	20
3. FEJEZET	22
Az építési műszaki ellenőri tevékenységre vonatkozó szerződés típusa, tartalma, a kivitelezési elszámolási viták kezelése – a teljesítésigazolási szakértői szerv	22
3.1. KÉRDÉS: Ismertesse az építési műszaki ellenőr megbízási szerződését, továbbá annak tartalmi és formai követelményeit, hogy zajlik a szakági műszaki ellenőrök bevonása? Ismertesse az építési műszaki ellenőr és a megbízó viszonyát, térjen ki a szakszerűtlen utasítás esetére is!.....	22
3.2. KÉRDÉS: Milyen ügyekben járhat el a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv, ismertesse működésének legfontosabb szabályait (létrehozása, tagjai, vezetői, eljáró tanácsok, általános eljárási szabályok, díjfizetés)!	24
3.3. KÉRDÉS: Hogyan lehet a Teljesítésigazolási Szakértői Szervhez fordulni (a kérelem benyújtása, eljárási szabályok)? Ismertesse a TSZSZ per előnyeit, továbbá a TSZSZ által kiállított szakvélemény, valamint az igazságügyi szakértői vélemény hasonlóságait, különbözőségeit!	24
3.4. KÉRDÉS: Hogyan lehet a Teljesítésigazolási Szakértői Szervhez fordulni, a bank vagy biztosító által nyújtott garancia lehívás megakadályozása érdekében (a kérelem benyújtása, eljárási szabályok)?	28

4. FEJEZET	29
Az építési műszaki ellenőri tevékenységre vonatkozó általános és sajátos szakmai előírások, követelmények, szabványok	29
4.1. KÉRDÉS: Ismertesse az építési műszaki ellenőri tevékenységre vonatkozó jogszabályi előírásokat, követelményeket! mi a műszaki irányelv?	29
4.2. KÉRDÉS: Melyek az építési termékek beépítésére vonatkozó legfontosabb szabályok? Hogyan zajlik a termék helyettesítés?	31
4.3. KÉRDÉS: Röviden ismertesse a tűzvédelmi követelményekre vonatkozó előírásokat! Sorolja fel a kivitelezési tevékenység végzésére vonatkozó szabványterületeket!	33
4.4. KÉRDÉS: Melyek az építési termékek beépítésére vonatkozó legfontosabb szabályok? Hogyan zajlik a termék helyettesítés?	34
4.5. KÉRDÉS: Ismertesse a hulladékkezeléssel kapcsolatos legfontosabb feladatokat! Részletezze a hulladéknyilvántartás szabályait!	36
4.6. KÉRDÉS: Röviden ismertesse a minőségügyre, minőségbiztosításra és a kivitelezési tevékenységre vonatkozó szabályokat!	37
4.7. KÉRDÉS: Melyek az építési műszaki ellenőr helyszíni adminisztratív és ellenőrzési feladatai?	39
4.8. KÉRDÉS: Mik az építési műszaki ellenőri tevékenységre vonatkozó környezetvédelmi és örökségvédelmi követelmények?	41
5. FEJEZET	43
Az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmi és formai előírásai	43
5.1. KÉRDÉS: Melyek az építési engedélyezési terv alapján készített kivitelezési tervdokumentáció tartalmi és formai előírásai?	43
5.2. kérdés Ismertesse az egyszerű bejelentési eljáráshoz szükséges tervdokumentációt!....	48
5.3. KÉRDÉS: Melyek az építési műszaki ellenőr felülvizsgálati feladatai a rendelkezésére bocsátott tervdokumentációkkal kapcsolatban?	54
5.4. KÉRDÉS: Milyen esetekben térhet el a kivitelezési tervdokumentáció az engedélyezési tervben foglaltaktól, valamint milyen módon lehet a tervdokumentációtól eltérni a kivitelezés során?	56

1. FEJEZET
AZ ÉPÍTÉSI MŰSZAKI ELLENŐRI TEVÉKENYSÉG VÁLLALÁSÁNAK,
MEGKEZDÉSÉNEK ÉS FOLYTATÁSNAK FELTÉTELEI,
ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI ELŐÍRÁSOK

1.1. KÉRDÉS: Ismertesse az építési műszaki ellenőri jogosultság megszerzéséhez szükséges szakmai feltételeket, mely szak- és részterületeket tartja nyilván a MÉK?

A Magyar Építész Kamara ([MÉK](#)) illetékességébe a magasépítési szakterülethez tartozó építési műszaki ellenőri tevékenység tartozik. **A műszaki ellenőri tevékenység szakmagyakorlási jogosultsághoz kötődik, de a kamarai tagság nem kötelező.**

A Magyar Építész Kamarához az építési műszaki ellenőrök abban az esetben tartoznak, ha a kérelmező az építész kamara tagja vagy „építész” szakképzettséggel rendelkezik.

A jogosultsággal rendelkező természetes és jogi személyek (cégek) **elektronikus névjegyzéki hatósági nyilvántartását a területi kamarák vezetik.** Ezen adatok alapján az **országos kamara** az Országos Építésügyi Nyilvántartással ([OÉNY](#)) összekapcsolt, **szakterületekre bontott, nyilvános elektronikus névjegyzéket** vezet. A nyilvántartás lehetővé teszi a bekövetkezett változások folyamatos követését és a nyilvántartásból történő elektronikus adatszolgáltatást. **A nyilvántartás adatai közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősülnek.**

A **jogosultságot** a szakképesítés és a szakmai gyakorlat alapozza meg. **építési műszaki ellenőri tevékenységet** az a szakmagyakorlási jogosultsággal rendelkező **természetes személy folytathat**, aki rendelkezik a **területi építész kamara engedélyével és kamarai tagsággal.** A kamara **az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt.**

Az építési műszaki ellenőri tevékenység megkezdésének feltétele a névjegyzékbe vétel.

A területi építész kamara **azt a természetes személyt veszi névjegyzékbe**, aki:

- szakképesítése és szakmai gyakorlata alapján erre jogosult,
- büntetlen előéletű, és
- nem áll a tevékenységet kizáró foglalkoztatástól eltiltás hatálya alatt.

A tevékenység folytatásának további (folyamatos) feltétele:

- továbbképzési időszakonként (öt év) a jogi és szakmai továbbképzés teljesítése (jogi továbbképzés a továbbképzési időszak alatt egy alkalommal, szakmai továbbképzés az országos kamara szabályzata szerint), valamint
- adategyeztetési kötelezettség teljesítése
- kamarai tagság fenntartása
- szakmai felelősségbiztosítás megléte ennél a tevékenységnél nem előírás, bár a tevékenység jellege miatt ajánlott.

Az építési műszaki ellenőrök esetében **mára feltétel a kamarai tagság**, így, mivel az érintett személy tagja az illetékes építész kamarának, a tagdíjfizetési kötelezettség, illetve az etikai-fegyelmi szabályzat előírásai rá is vonatkoznak.

A névjegyzékbe felvett személy **nyilvántartási számot kap**, amely tartalmazza a kért szakterület jelét, a területi kamara kódját és a nyilvántartás sorszámát.

Általános építmények és tájépítészeti alkotások építési műszaki ellenőri szakterületek

A Magyar Építész Kamara által nyilvántartott szakterületek a vonatkozó ([Szakgyr](#)) rendelet melléklete alapján az alábbiak.

A névjegyzékbe vételhez előírt szakképesítési és szakmai gyakorlati követelmények:

a) Magasépítési szakterületen dolgozó építési műszaki ellenőrök esetében (ME-É):

- Msc mesterfokozatú képzésben szerzett okleveles építészmérnök, okleveles építőmérnök 3 év szakmai gyakorlattal,
- Bsc alapképzésben szerzett (főiskolai) építészmérnök, építőmérnök 5 év szakmai gyakorlattal.

b) Magasépítési szakterület műemléki részsakterülete ME-É-M

- okleveles építészmérnök 3 év,
- építészmérnök és műemlékvédelmi szakmérnök 5 év,
- építészmérnök 8 év szakmai gyakorlattal.

c) Magasépítési szakterület táj- és kertépítészeti részsakterülete ME-É-K

- táj- és kertépítészeti szakon végzett okleveles kertészmérnök, 3 év,
- okleveles tájépítész mérnök, okleveles tájépítész 5 év,
- tájrendező és kertépítő mérnök (Bsc) okleveles kertészmérnök 8 év

A besorolásra nem alkalmas szakképzettségek tekintetében a szakirányú szakképzettség egyenértékűségének vizsgálatára kerül sor, amelyet az országos kamara folytat le.

A táj- és kertépítészeti részsakterületet 2024. november 30.-tól vezették be, az a tájépítészeti alkotások építésével, felújításával, átépítésével, bontásával összefüggően:

a) az épített elemek, burkolatépítés, utcabútorok és berendezési tárgyak, játszó- és sporteszközök, valamint a tereprendezés, felszíni vízelvezetés, termőközeg, növényzet, növénytelepítés, fakivágás, favédelem, zöldtető kialakításának, automata öntözőrendszer ellenőrzésére jogosít.

b) Más szakterületi építési műszaki ellenőr mellőzésével legfeljebb 4,5 m magas kerti építmény, 1,0 m támfal, 2,0 m magas tömör kerítés építésének, valamint nem csúszásveszélyes, illetve 45 foknál nem meredekebb terep tájépítészeti rendezésének ellenőrzésére jogosít.

A műemléki részsakterületet (ME-É-M) 2023. 06.08.-tól vezették be, a

- magasépítési szakterületen az ME-É szerinti építési műszaki ellenőrzésre jogosít a műemlék építmény esetén.
- Az ellenőrzés szakági munkára nem vonatkozik.

Az előírt szakmai gyakorlati időt a végezni kívánt szakterületnek megfelelő szakmai gyakorlattal kell igazolni. Szakmai gyakorlati időként a jogosultság megszerzéséhez szükséges végzettségi szint megszerzését követően végzett szakmai gyakorlat időtartamát lehet figyelembe venni.

A tevékenység **engedélyezését**, névjegyzékbe vételét és a névjegyzékkel kapcsolatos egyéb eljárásokat első fokon a kérelmező lakóhelye – cég esetén székhelye – szerint illetékes területi építész kamara titkára, másodfokon a Magyar Építész Kamara főtitkára folytatja le.

A tevékenység engedélyezését (névjegyzékbe vételét) és a névjegyzékkel kapcsolatos egyéb eljárásokat (a tevékenység szüneteltetése, bírság kiszabása, tevékenységtől való eltiltás, névjegyzékből való törlés stb.) az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény ([ÁKR](#)), valamint a szakmagyakorlási rendelet¹ szabályai szerint kell lefolytatni.

¹ 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet

1.2. KÉRDÉS: Ismertesse az építési műszaki ellenőri tevékenység céggként történő megkezdésének és folytatásának feltételeit!

A tevékenység gyakorlása céggként

Az a cég (egyéni vállalkozó), amelyik a műszaki ellenőrzést (gyakran az építési kivitelezési vállalkozás részeként, vagy önállóan műszaki ellenőri tevékenység mellett) üzletszerű gazdasági tevékenységként kívánja folytatni, köteles azt a szakterület szerint illetékes területi építész kamarának bejelenteni. A cég székhelye szerint illetékes területi kamara a - bejelentése alapján - a céget nyilvántartásba veszi (vagyis aktiválja a bejelentési adatlapot, a nyilvántartási jelölés: C jel - területi kamara kódja és nyilvántartási szám).

A műszaki ellenőri tevékenységet üzletszerű gazdasági tevékenységként folytatni akaró cég (azaz gazdasági társaság, költségvetési szerv, egyéni vállalkozó, illetve egyéni cég) akkor vállalhat és végezhet ilyen munkát, ha

- erre vonatkozó szándékát a Kamaránál bejelenti
- vezető tisztségviselője, személyesen közreműködő tagja, vagy munkavállalója rendelkezik a végezni kívánt területen szakmai jogosultsággal (a munkavállalót legalább heti 20 órában kell foglalkoztatnia), és ezt a tevékenységet a jogosultsággal rendelkező személy végzi, továbbá bejelentését a [\(MÉK Cégregisztráció\)](#) elektronikus felületen megtette.

A bejelentés adattartalmáért, az érintett adatok frissítéséért a cég törvényes képviselője felel.

A cég által végezhető tevékenység terjedelme azonos a foglalkoztatott természetes személy jogosultságának terjedelmével. Azon egyéb szakági munkákat, amelyekhez a cég nem rendelkezik jogosultsággal, csak arra jogosult közreműködő, (szakági műszaki ellenőr) bevonásával lehet végezni.

A jogosultsággal rendelkező természetes és jogi személyek (cégek) elektronikus névjegyzéki hatósági nyilvántartását a területi kamarák vezetik. Ezen adatok alapján az országos kamara az Országos Építésügyi Nyilvántartással (OÉNY) összekapcsolt, szakterületekre bontott, nyilvános elektronikus névjegyzéket vezet. A nyilvántartás lehetővé teszi a bekövetkezett változások folyamatos követését és a nyilvántartásból történő elektronikus adatszolgáltatást. A nyilvántartás adatai közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősülnek.

1.3. KÉRDÉS: Milyen alapvető összeférhetlenségi szabályok vonatkoznak a műszaki ellenőrökre? Térjen ki az állami beruházások speciális eseteire is!

Az építési műszaki ellenőri tevékenységet folytató személy csak olyan szakterületen vállalhat műszaki ellenőri munkát, amelyhez megfelelő jogosultsággal rendelkezik. Ehhez a korábbi előírások hozzátették azt a nem normatív, de fontos és indokolható követelményt is, hogy: „amelyre felkészültsége alapján képes”.

Összeférhetlenség

Az építési műszaki ellenőr nem végezhet építésügyi műszaki szakértői, vállalkozó kivitelezői, anyagbeszállítói és felelős műszaki vezetői tevékenységet az általa ellenőrzött építési-szerelési munka vonatkozásában.

Az építési műszaki ellenőr nem láthat el további építési műszaki ellenőri feladatokat olyan építési szerelési munka esetén, ahol építésügyi műszaki szakértői, vállalkozó kivitelezői vagy anyagbeszállítói tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet végzi, amelynek az építési műszaki ellenőr tagja, illetve amellyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.

Az építési műszaki ellenőr az általa ellenőrzött építési beruházás során nem lehet az építésügyi műszaki szakértői, a vállalkozó kivitelezői, az anyagbeszállítói és a felelős műszaki vezetői tevékenységet folytatóknak a [Ptk](#) szerinti közeli hozzátartozója, illetve nem állhat velük munkavégzésre irányuló jogviszonyban.

Az építési műszaki ellenőr nem lehet az építészeti-műszaki dokumentáció engedélyezésében vagy az annak alapján megvalósítandó építmény kivitelezésének **hatósági ellenőrzésében feladatot ellátó hatóság kormánytisztviselője vagy köztisztviselője**, valamint az építészeti-műszaki dokumentáció véleményezési, jóváhagyási folyamatában harmadik félként érintett **szervezet alkalmazottja vagy azzal egyéb jogviszonyban közreműködő személy**.

Az állami építési beruházás olyan építési beruházás, amelynek előkészítéséhez és megvalósításához felhasznált központi költségvetési, vagy a nem közvetlen európai uniós forrás mértéke külön-külön vagy együttesen a beruházás becsült értékének ötven százalékát meghaladja, függetlenül attól, hogy az építési beruházás az állam javára valósul-e meg.

Az állami építési beruházás előkészítésében és megvalósításában résztvevők – a minisztériummal munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló személyek kivételével – egymástól függetlenek, egymással sem munkavégzésre irányuló, sem egyéb, a feladataik részrehajlásmentes elvégzését érintő vagy befolyásoló jogviszonyban, sem közös tulajdonosi, sem kapcsolt vállalkozási viszonyban nem állhatnak.

Ezért a résztvevők számára az általános szabályoknál szigorúbb többlet-követelmények érvényesülnek az összeférhetlenségénél.

- a) **lebonyolítója** nem lehet az állami építési beruházás **projektvezetője, tervezője vagy kivitelezője**,
- b) **műszaki ellenőre** nem lehet az állami építési beruházás **tervezője vagy kivitelezője, valamint projektvezetője**

1.4. KÉRDÉS: Melyek az építési műszaki ellenőri jogosultság keretében végezhető feladatok és a műszaki ellenőr megbízásának speciális esetei?

Az egyes szakágak tekintetében építési műszaki ellenőri jogosultság keretében végezhető feladatokat a szakmagyakorlási tevékenységekről szóló [Szakgyv](#) melléklete tartalmazza.

Az ME-É műszaki ellenőri jogosultság teljes körű (korlátozás nélküli) feladatellátást tesz lehetővé az általános építmények építési munkáinak ellenőrzésével kapcsolatban, és értelemszerűen vonatkozik az építmények átalakítására, bővítésére, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, lebontására, elmozdítására irányuló építési munkák ellenőrzésére is.

Az ME-É-M műszaki ellenőri jogosultság az ME-É szerinti műszaki ellenőrzési tevékenységekre terjed ki a műemlék építmények esetén. A műemlékvédelmi, régészeti szakkérdésekkel kapcsolatban természetesen a műszaki ellenőrnek nincs ellenőrzési és intézkedési jogosultsága.

Az ME-É-K műszaki ellenőri jogosultság körébe tartozik a tájépítészeti létesítmény építésével, felújításával, átépítésével, bontásával összefüggően az épített elemek, valamint a tereprendezés, felszíni vízelvezetés, termőközeg, növényzet, növénytelepítés ellenőrzése, illetve más szakterületi építési műszaki ellenőr mellőzésével legfeljebb 4,5 m magas kerti építmény, 1,0 m támfal, 2,0 m magas tömör kerítés építésének, valamint nem csúszásveszélyes, illetve 25%-nál nem meredekebb terep kertépítészeti rendezésének ellenőrzése.

Az általános építményekkel összefüggő építménygépészeti, építményvillamossági, a mélyépítési és mélyépítési műtárgyak vagy egészségügyi létesítmények körébe tartozó, illetve egyes sajátos építményfajtákra (pl. közlekedési építmények, hírközlési építmények) vonatkozó műszaki ellenőrzési feladatok csak külön - a mérnöki kamara illetékességébe tartozó - jogosultsággal végezhetők.

Az építési műszaki ellenőrzésben is ismert a korábbi jogszabály alapján megállapított ún. **korlátozott, nem teljes körű műszaki ellenőri jogosultság** (ME-É-II). Ilyen - szerzett jogon alapuló - műszaki ellenőri jogosultság ma már **nem állapítható meg**.

A korlátozott építési műszaki ellenőri jogosultsággal végezhető feladatok: szokványos funkciójú és szerkezetű pince, földszint és legfeljebb további kétszintű, legfeljebb 6,6 m falköz (oszlopköz) méretű, 6,5 m építménymagasságú, maximum 500 m² szintterületű épület építésével, felújításával, átépítésével, bontásával összefüggően a teherhordó, térelhatároló és szakipari szerkezetek ellenőrzése.

A mérnöki kamarák szintén nyilvántartanak ilyen korlátozott körű műszaki ellenőri jogosultságokat az említett méretű és jellemzőjű épületekkel összefüggő mélyépítési, épületgépészeti és épületvillamossági szakterületeken.

Külföldi állampolgárok műszaki ellenőri tevékenysége Magyarországon

A valamelyik uniós tagállamban jogszerűen letelepedett, és ott építési műszaki ellenőri tevékenység végzésére jogosult személy Magyarország területén letelepedés nélkül - *ún. szabad szolgáltatásnyújtás keretében* - is folytathatja ugyanezt a tevékenységet, ha a magyar jogszabályi feltételeknek eleget tesz. A tevékenység folytatására irányuló szándékát köteles bejelenteni a hatáskörrel rendelkező Budapesti Építész Kamarának.

Az az uniós állampolgár, aki szakmagyakorlási (építési műszaki ellenőri) tevékenységét Magyarországon letelepedve - a letelepedés szabadsága keretében nyújtott szolgáltatás keretében - kívánja gyakorolni, tevékenységének engedélyezése iránti kérelmét és mellékleteit (kamarai tagság, igazgatási szolgálati díj befizetéséről szóló igazolás), továbbá ezzel egyidejűleg szakmai képesítésének elismerése iránti kérelmét is a Budapesti Építész Kamarához nyújtja be.

A Budapesti Építész Kamara az elismerésről szóló végleges határozatát, illetve a kérelem egyéb mellékleteit megküldi a kérelmező lakóhelye szerint illetékes területi építész kamarának, ahol lefolytatják az eljárást, és döntenek az engedély kérelemről.

A letelepedési szándékkal elkülönített névjegyzékbe felvett személyek műszaki ellenőri tevékenységüket az általános feltételek mellett folytathatják.

1.5. KÉRDÉS: Mikor kötelező műszaki ellenőr igénybevétele egy építési beruházásnál?

Építési műszaki ellenőr

Az építető helyszíni megbízottja, aki megbízási szerződésének keretei között figyelemmel kíséri és ellenőrzi az építőipari kivitelezési tevékenység egész menetét. Ezért alkalmazását vagy megbízását törvény vagy kormányrendelet kötelezővé teszi.

Kötelező építési műszaki ellenőrt megbízni az építési napló vezetéshez kötött építési tevékenység esetén, ha

- a) az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,
- b) az építési beruházás a Kbt. hatálya alá tartozik,
- c) az építőipari kivitelezési tevékenység kiemelt beruházás,
- d) az építőipari kivitelezési tevékenység nemzeti emlékhely minősüléssel rendelkező műemlék építményt érint, vagy
- e) építetői fedezetkezelő működik közre (közösségi értékhatár feletti beruházások).

Az építési műszaki ellenőr az építőipari **kivitelezési tevékenység teljes folyamatában** elősegíti és ellenőrzi a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések és a kivitelezési dokumentáció betartását ezért megbízása **legkésőbb a kivitelezési szerződés megkötésétől esedékes.**

Ha a beruházás eleve több fővállalkozó (építetővel közvetlenül szerződő) kivitelezővel indul, úgy a műszaki ellenőr igénybevétele szintén legkésőbb a kivitelezési szerződés megkötésétől esedékes.

Van azonban, hogy az eredetileg kulcsrakészre tervezett építkezést utóbb másik fővállalkozó kivitelező, vagy az építető házilagosan fejezi be. Ilyen esetekben a második főnapló megnyitásától értelemszerűen kötelező az építési műszaki ellenőr megbízása, ha addig más fenti okból nem lett volna.

A **közbeszerzésekről szóló törvény** végrehajtási rendeletként kiadott, az építési beruházások közbeszerzési előírásaira vonatkozó jogszabály² előírja, hogy az ajánlatkérőnek a **műszaki ellenőr kötelező kiválasztására, illetve megbízására irányuló eljárás során** a nyilvánosság, az átláthatóság, valamint a verseny tisztaságát figyelembe véve kell eljárnia úgy, hogy az a gazdasági szereplők indulását, illetve magatartását ne befolyásolhassa.

Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásnak minősül egyebek között:

- a részben vagy egészben központi költségvetési támogatásból, egyedi kormánydöntéssel megítélt támogatásból, vagy a részben vagy egészben európai uniós támogatásból megvalósítandó beruházás,
- az egyes kizárólagos állami tevékenységek gyakorlása jogának átengedésével létrejött koncessziós szerződések alapján megvalósuló beruházás legalább öt milliárd forint teljes költségigény esetén,
- környezetvédelmi, kutatás-fejlesztési, oktatási, valamint egészségügyi és szociális célok megvalósítását elősegítő, illetve új munkahelyek megteremtését biztosító beruházások,

² 322/2015. (X.30.) Korm. rendelet

-
- kiemelt nemzeti emlékhely, kiemelt jelentőségű műemlék és műemlékegyüttes (például világörökség) fenntartásához, bemutatásához, fejlesztéséhez szorosan kapcsolódó beruházások.

Az építtetői fedezetkezelő az építtető és a fővállalkozó kivitelező között létrejött kivitelezési szerződés mindkét fél általi teljesítését segíti elő. Az építőipari kivitelezési tevékenység fedezete és a kivitelező által nyújtott biztosíték összege egy harmadik félnél kerül letétbe helyezésre *(fedezetkezelő), aki kizárólag az adott összegek célhoz kötött felhasználása esetén engedélyezi a kifizetést.*

Az építtetői fedezetkezelő igénybevétele kötelező a Kbt. hatálya alá nem tartozó, de a közösségi értékhatárt elérő vagy azt meghaladó számított értékű építőipari kivitelezési tevékenység megvalósítása esetén.

2. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI MŰSZAKI ELLENŐR JOGSZABÁLYBAN MEGHATÁROZOTT ÁLTALÁNOS FELADATAI, FELELŐSSÉGE, A HIBÁS TELJESÍTÉS JOGKÖVETKEZMÉNYEI

2.1. KÉRDÉS: Melyek az építési műszaki ellenőr feladatai a törvény és a kormányrendelet szerint, és mely feladatokat köteles minden esetben ellátni?

2.2. KÉRDÉS: Mi az építési műszaki ellenőr feladata az építési termékekkel kapcsolatosan, továbbá melyek a sajátos, opcionális feladatok?

(ÖSSZESÍTETT VÁLASZ)

Az építési műszaki ellenőr az építető helyszíni képviselőjeként az építőipari kivitelezési tevékenység teljes folyamatában - de legalább az építési beruházás induló kivitelezési munkáira vonatkozó kivitelezési szerződés megkötésétől az építési beruházás végszámla kiegyenlítéséig - elősegíti és ellenőrzi az építési-szerelési munkát.

Jogosultságának keretei között az építési műszaki ellenőr mindazokat a feladatokat köteles ellátni, amellyel írásban megbízták, továbbá amit számára a jogszabály előír. A jogszabályokban előírt feladatai ellátását szerződéssel sem csökkentheti, vagy zárhatja ki.

Építető helyett felel a műszaki ellenőr:

- a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges jogszabályban előírt dokumentumok (tervek) meglétéért, az elektronikus építési napló vezetése esetén az építési napló készenlétbe helyezéséért,
- az építési munkaterület átadásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért. ([Méptv](#) 66. § (2) bekezdés d), g), h), i) és k) pontok)

Általános jogszabályi feladatai az [Épkiv](#) szerint:

- az építőipari kivitelezési tevékenység, az építési-szerelési munka szakszerűségének ellenőrzése a végleges építési (létesítési) engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott vagy az egyszerű bejelentés építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció alapján,
- az építmény kitűzése helyességének, szükség esetén a geotechnikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
- az e-építési napló(k) ellenőrzése, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, észrevételezése,
- a hibák, hiányosságok, eltérések feltüntetése az e-építési naplóban,
- a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építető részére,
- az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése, a műszakilag indokolt további vizsgálatok meghatározása, az ellenőrzések és a vizsgálatok adatainak, valamint a szükséges intézkedések meghatározásának bejegyzése az e-építési naplóba,
- az átadás-átvételi eljárásban való részvétel,
- egyes építményfajták műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése,
- a beépített építési termékek teljesítmény nyilatkozatai meglétének ellenőrzése,

-
- az építési műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az e-építési naplóban,
 - műszaki kérdésekben az építető döntéseinek előkészítése,
 - műszaki kérdésekben javaslattétel (pl. szakértő bevonására),
 - pénzügyi elszámolások, felmérések ellenőrzése,
 - a teljesítésigazolás
 - kiállítása és átadása vagy megküldése a fővállalkozó részére,
 - rögzítése az e-építési naplóban
 - a fővállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől – ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától – számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,
 - az építetővel az o) pontra vonatkozó eltérő megállapodás esetén műszaki igazolás kiállítása,
 - a szerződésben meghatározott vállalkozói díj a számlázható összegre tett javaslat eltérése esetén az eltérés indoklása
 - az építés helyszínén az építőipari kivitelezési tevékenységnek a szerződésben meghatározott időközönkénti, de legalább tíz naponként ellenőrzése, és annak az e-építési naplóban történő rögzítése eseti bejegyzéssel.

Építési termékekkel kapcsolatos feladatok

- annak ellenőrzése, hogy az építménybe csak a tervező által a kivitelezési dokumentációban meghatározott, a [Mépty](#) 184. § (1)–(3) bekezdése szerinti, legalább az elvárt műszaki teljesítményű építési termék kerüljön beépítésre, és a szakszerű beépítés ellenőrzése,
- az építési naplóban történő rögzítés mellett a tervező által a kivitelezési dokumentációban megjelölt építési termék helyett a megadottal azonos vagy annál jobb teljesítményértékű helyettesítő építési termék kiválasztása a tervező jóváhagyásával és az építető egyetértésével.

Minden esetben az építési műszaki ellenőr jogszabályban rögzített általános feladat- és felelősségi körébe tartozik:

- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének rendszeres helyszíni ellenőrzése, az építésügyi hatósági-, biztonsági-, egészségvédelmi-, tűzvédelmi-, munkavédelmi stb. előírások folyamatos ellenőrzése és betartatása,
- az építési szerződésben rögzítettek teljesülésének ellenőrzése, továbbá
- az építető (megbízó) értesítése hiba, hiányosság, vagy a teljesítést befolyásoló valamennyi lényeges körülmény esetében.

Az építési műszaki ellenőr speciális feladatai lehetnek:

- **pénzügyi elszámolások, felmérések ellenőrzése, kiállítása** és átadása vagy megküldése a fővállalkozó részére,
- az építési szerződésben meghatározott esetekben és módon **e-teljesítésigazolás** kiállítása az elvégzett építési munka mértékéről, mennyiségéről és minőségéről, és ez alapján **javaslat tétel a számlázható összeg mértékére**. A szerződés szerinti vállalkozási díjtól való eltérés esetén az eltérés indoklása.

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi, az építési műszaki ellenőr összehangolja a felelős műszaki vezetők tevékenységét és gondoskodik arról, hogy az elvégzett építési-szerelési munkák (részmunkák) vonatkozásában az egyes fővállalkozó kivitelezők által tett nyilatkozatok – az e-építési napló részeként – a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásához rendelkezésre álljanak.

Ha az építtető ezzel megbízza, a **műszaki ellenőr feladata lehet:**

- a **használatbavételi engedélyhez, a használatbavétel tudomásulvételére irányuló eljáráshoz, illetve az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység megvalósulásának igazolásához szükséges - jogszabályban meghatározott tartalmú - kérelem mellékleteinek összeállítása.**
- **Ez esetben gondoskodnia kell arról is, hogy a használatbavételi engedély, használatbavétel tudomásulvétel iránti kérelem benyújtásakor az építésügyi hatóság rendelkezésére álljanak - az építési napló részeként - az egyes fővállalkozói kivitelezők felelős műszaki vezetői által tett nyilatkozatok.**

Ugyanezen időpontra igazolni kell azt is, hogy a fővállalkozó kivitelező az építési munkaterületet - az építési naplóban rögzítettek szerinti módon - visszaadta az építtetőnek.

2.3. KÉRDÉS: Ismertesse műszaki átadás- átvétel folyamatát, a jegyzőkönyv tartalmát, vázolja fel az építési műszaki ellenőr feladatait a műszaki átadás-átvétel során!

Az építési műszaki ellenőr az építési munkaterület átvételénél, a műszaki átadás-átvételnél és a használatbavételi engedélyezési eljárásnál (használatbavétel tudomásulvételénél) az építtető képviselőjében ellátott, de a szakértelmét nem nélkülözhető feladatokat végez az építtető megbízásából. Ezek a műszaki átadás-átvételnél részben önálló feladatok, részben építtető feladatai, amelyek közül egyeseket a felelős műszaki vezető - megbízásának keretei között - lát el.

A műszaki átadás-átvételi eljárást az építési tevékenység befejezésekor kell lefolytatni.

A műszaki átadás-átvételi eljárás célja annak ellenőrzése, hogy az építtető és a (fő)vállalkozó kivitelező közötti kivitelezési szerződésben foglalt építési tevékenység megfelelően - a szerződésben és jogszabályban előírtak alapján, továbbá a kivitelezési dokumentációban meghatározottak szerint maradéktalanul - megvalósult-e, és a teljesítésre a szerződésben határidőn belül került sor.

A műszaki átadási-átvételi eljárás résztvevőit a (fő)vállalkozó kivitelező - illetve megbízásából a felelős műszaki vezető - e-főnaplóban jelzett kezdeményezésére az építtető, vagy megbízásából a műszaki ellenőr hívja össze (ugyancsak az e-naplóba történő bejegyzéssel).

Az építtető vagy az általa megbízott építési műszaki ellenőr vagy beruházáslebonyolító köteles a fővállalkozó kivitelező által megjelölt időpontra kitűzött műszaki átadás-átvételi eljárás során megvizsgálni az elvégzett építési tevékenységgel a kivitelezési szerződésben foglaltak teljesülését.

A műszaki átadás-átvételi eljárásról elektronikus jegyzőkönyv (e-jegyzőkönyv) készül, amelyet az e-főnaplóhoz mellékként kell csatolni. Az e-jegyzőkönyv tartalmazza egyebek között:

- a) az eljárás kezdetének és befejezésének időpontját,
- b) a műszaki átadás-átvételi eljárásban résztvevők nevét, megnevezését, részvételi minőségét,
- c) az építtető által érvényesíteni kívánt szavatossági igényeket,
- d) az építtető észrevételeit a szerződésben foglaltak teljesítéséről,
- e) a műszaki átadás-átvételi eljárás során felfedezett mennyiségi és minőségi hibák, hiányok, hiányosságok megnevezését (jelentősebb tételszám esetén a műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyv mellékletét képező külön hiánypótlási jegyzőkönyv vagy hibajegyzék, hiányjegyzék is készíthető),
- f) a hibás munkarészekre eső költségvetési összegeket,
- g) a jogszabályban előírt nyilatkozatokat,
- h) az építtető döntését arról, hogy átveszi-e az építményt,
- i) az építtető döntését arról, hogy igényt tart-e a hibák, hiányok, hiányosságok kijavítására vagy árendeményt kér, valamint
- j) a résztvevők részéről a jegyzőkönyv jóváhagyását.

A műszaki átadás-átvétel sikeres lebonyolításának feltétele, hogy a jegyzőkönyvet a résztvevők jóváhagyják.

Ha az építtető a hibák, hiányok, hiányosságok kijavítását kéri, az e-jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

- **kijavítás határidejét, valamint**
- **a kijavításért és az átvételért felelős személy megnevezését, (ez a kivitelező képviselőjében általában a felelős műszaki vezető).**

Az építtető vagy az általa megbízott építési műszaki ellenőr a jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok kijavítását és ellenőrzését követően állítja ki a teljesítésigazolást az elvégzett kivitelezési munka mértékéről, mennyiségéről és minőségéről, a teljesítés időpontjáról és a számlázható összegéről.

A fő-, illetve alvállalkozó között hasonló módon - közös helyszíni bejárás során - történik a teljesítés ellenőrzés. A hibák, hiányosságok kijavítása után a megrendelő vállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetője állítja ki, és rögzíti a naplóban az e-teljesítésigazolást az elvégzett munka mértékéről, mennyiségéről és minőségéről, és ez alapján javaslatot tesz a számlázható összeg mértékére. Mindez megelőzi a fővállalkozó kivitelező és az építtető közötti műszaki átadás- átvételt.

Az építtető az e-teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékét - eltérő törvényi rendelkezés hiányában - a számla kézhezvételének napját követő 30 napon belül fizeti ki a fővállalkozó kivitelezőnek.

Építési munkaterület átadása

A műszaki átadás-átvételi eljáráson felmerült és jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok kijavítását, a teljesítésigazolás kiadását, továbbá a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékének kézhezvételét követően a fővállalkozó kivitelező átadja az építtetőnek az építési munkaterületet.

Ugyanekkor az **e-építési naplóban történő rögzítéssel kivitelező átadja építtetőnek:**

- a) az építési-bontási hulladék tárolására, elszállítására vonatkozó, építési-bontási hulladék-nyilvántartó lapot,
- b) a fővállalkozó kivitelező által készített kivitelezési dokumentációt kiegészítő dokumentumot, tervet, részlettervet,
- c) az építmény, építményrész kezelési és karbantartási útmutatóját, valamint
- d) minden olyan egyéb hatósági engedélyt, dokumentumot, nyilatkozatot, amely az építtető számára a rendeltetésszerű és biztonságos használatot igazolja és a használatbavétel megkéréséhez szükséges.

A kivitelezési szerződés megszűnése, megszüntetése esetén is a fentiek szerint kell eljárni.

A fenti felsorolásban foglalt dokumentációk összeállításában a kivitelezési dokumentáció tervezője, az építőipari kivitelezési tevékenységben részt vevő alvállalkozó kivitelezők és a beszállítók – a saját tevékenység ellátáshoz dokumentumok átadásával – kötelesek együttműködni.

2.4. KÉRDÉS: Hogy zajlik az építési munkaterület átadása, annak birtoklása használatba vételig? Ismertesse az építési műszaki ellenőr feladatait a használatbavételkor!

Az építési munkaterület átadása

Az alvállalkozói kivitelezési szerződés esetén a műszaki átadás-átvételi eljárás felmerült és jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok kijavítását, a teljesítésigazolás kiadását, továbbá a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékének kézhezvételét követően az alvállalkozó kivitelező átadja a megrendelő vállalkozó kivitelezőnek az építési munkaterületet.

Az építési munkaterület átadás-átvétele során a fővállalkozó kivitelező az építetőnek átadja a jótállási dokumentumokat, amelyek a következők:

- a) a főbb mozgatható építményszerkezetek kezelési útmutatója, használati utasítás,
- b) üzemeltetési, használati és karbantartási utasítás,
- c) a nyomáspróba jegyzőkönyvei,
- d) a mérési jegyzőkönyvek és az elvégzett működési próbák jegyzőkönyvei,
- e) a villamos berendezés első felülvizsgálatának eredményéről készített minősítő irat,
- f) a beépített szerelvények, berendezések, burkolatok, egyéb tartozékok jótállási jegye,
- g) a közüzemi mérőórák jótállási jegye, hitelesítési jegyzőkönyvei, valamint
- h) az építmény használatával összefüggő későbbi munkákhoz kapcsolódó biztonsági és egészségvédelmi terv.

A fővállalkozó a felsorolt dokumentumok és nyilatkozatok építető számára történő átadását az e-építési naplóban történő rögzítéssel és eseti bejegyzéssel teljesíti.

A munkaterület birtoklásához való jogára fővállalkozó kivitelező

- a szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben
- az e-építési naplóban, a kivitelezési szerződésben meghatározott mértékben és módon a munkaterület átvételétől az átadásáig, ennek hiányában **a használatbavételi engedély kiadásáig** vagy a használatbavétel építésügyi hatóság általi tudomásul vételéig – kellő alappal hivatkozhat az építetővel, illetve az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosával szemben is.

Az alvállalkozó kivitelező is hivatkozhat a fővállalkozó kivitelezőt az építetővel, illetve az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosával szemben megillető, birtoklás jogára az építési munkaterület általa történő átvételétől annak átadásáig vagy ennek hiányában a fővállalkozó kivitelező birtoklási jogának fennállásáig.

Ha az építető és a fővállalkozó kivitelező közötti vita miatt nem történik meg az építési munkaterület átadás-átvétele, a vitarendezés érdekében a fővállalkozó kivitelező:

- vitarendezési eljárást,
- közvetítői eljárást,
- szakértői szervezet vagy
- a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv szakvéleményének kiadását kezdeményezheti.

A használatba vétel

Az építésügyi hatósági engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építőipari kivitelezési tevékenységek befejezését követően **a használatbavételi engedélyt vagy használatbavételi tudomásul vételt az építető, vagy megbízásából a műszaki ellenőr kéri meg az illetékes építésügyi hatóságtól.**

A benyújtott kérelem és mellékletei, illetve helyszíni szemle alapján a hatóság külön is vizsgálja, hogy az építési naplóban rendelkezésre áll-e a jogszabályban előírt tartalmú felelős műszaki vezetői és kivitelezői nyilatkozat. (Megjegyezni kívánjuk, hogy lejárt hatályú építési engedély, a fővállalkozó halála, jogutód nélküli megszűnése esetén kivitelező nyilatkozatát építési műszaki szakértő pótolhatja).

2.5. KÉRDÉS: Ismertesse a felelős műszaki vezetői nyilatkozat és a kivitelezői nyilatkozat tartalmát! Mi lehet a következménye a nyilatkozat hiányának?

A használatbavételi engedélyhez / tudomásul vételhez, vagy hatósági bizonyítványhoz szükséges **kivitelezői / felelős műszaki vezetői nyilatkozatot az alvállalkozói és a szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján kell összeállítani.**

A felelős műszaki vezető az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a szakterületére vonatkozó – a kivitelezői nyilatkozattal megegyező tartalmú – **szakmai nyilatkozatot tesz annak érdekében, hogy a fővállalkozó kivitelező az építési napló összesítő lapján meg tudja tenni nyilatkozatát,**

A fővállalkozó kivitelező nyilatkozata

- a kivitelezési tevékenység befejezését, valamint
 - az építész tervező,
 - a „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező és
 - a felelős műszaki vezető nyilatkozatának beszerzését követően
- az e-építési napló összesítő lapján arról nyilatkozik, hogy:
- a) az elvállalt építőipari kivitelezési tevékenységet
 - aa) a végleges építési engedélynek vagy az egyszerű bejelentésnek és a hozzá tartozó záradékolt építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint
 - ab) a kivitelezési dokumentációnak megfelelően végezte,
 - b) a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól vagy a kivitelezési dokumentációtól eltértek-e, eltérés esetén azok felsorolásával és okainak megjelölésével,
 - c) az építőipari kivitelezési tevékenységet a tevékenységre vonatkozó jogszabályok, általános érvényű és eseti előírások, így különösen a statikai és az épületenergetikai követelmények, szakmai, minőségi, környezetvédelmi és biztonsági előírások megtartásával szakszerűen végezték,
 - d) az építőipari kivitelezési tevékenység során alkalmazott műszaki megoldás a jogszabályokban meghatározott követelményeknek megfelel,
 - e) a b) pont szerinti eltéréseket a megvalósulási dokumentáció tartalmazza,
 - f) a jogszabályban előírt egyeztetés eredményeképpen a közműellátás szakszerűen biztosított, közműszolgáltatás hiányában egyedi, szakszerű közműpótló létesült,
 - g) az építési munkaterületen képződött építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e a jogszabályban előírt mennyiségi küszöbértéket, a vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint kezelték és az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor az építési munkaterületről a külön jogszabályban foglaltak szerint elszállították, valamint
 - h) az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban van.

Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását, a használatbavétel tudomásul vételét megtagadja, ha a fővállalkozó fenti nyilatkozata az elektronikus építési naplóban nem áll rendelkezésre, vagy a nyilatkozat tartalma nem felel meg a valóságnak,³

³ 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet

2.6. KÉRDÉS: Melyek a szabálytalanul végzett építési műszaki ellenőri tevékenység esetei? Hogyan alakul a felelőség a tervhibából eredő hibás kivitelezés esetén ?

Szabálytalan az építés műszaki ellenőri tevékenység, ha jogosulatlanul, szakszerűtlenül vagy jogszerűtlenül végzik.

Jogosulatlan a műszaki ellenőri tevékenység, **ha** az ellenőrzési munkát végző:

- **nem rendelkezik a jogszabályban előírt megfelelő szakterületi jogosultsággal,**
- **jogosultság (szakképesítés) és névjegyzékbe vétel nélkül végez jogosultsághoz (szakképesítéshez) kötött tevékenységet,** illetve
- **a tevékenység végzéséhez szükséges jogosultság szüneteltetésének vagy eltiltásának időtartama alatt folytat ilyen tevékenységet.**

A műszaki ellenőrzést üzletszerűen folytató **cég** (egyéni vállalkozó) **esetében** jogosulatlan a vállalt műszaki ellenőri tevékenység, ha nem rendelkezik:

- a tevékenység végzéséhez szükséges jogosultsági feltételekkel, vagyis nem rendelkezik tagsági, vagy legalább heti 20 órában munkaviszonyban foglalkoztatott jogosult személlyel, vagy
- nem a jogosult személy végzi a vállalt műszaki ellenőri tevékenységet, illetve
- nem rendelkezik szakmai kamarai regisztrációval (C nyilvántartási jelöléssel).

Jogszerűtlen az építési műszaki ellenőri tevékenység (az **építtetővel**, illetve gyakran a **kivitelezővel együtt**), ha:

- az engedélyhez, vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési vagy bontási tevékenységet **engedély vagy bejelentés nélkül, illetőleg attól eltérően végzik,**
- az építési tevékenységet **a hatósági engedély véglegessé válása előtt** elkezdik, illetve folytatják,
- az **egyszerű bejelentéshez kötött tevékenységet bejelentés nélkül, vagy a jogszabályban meghatározott méretet meghaladóan végzik,**
- az építést (kivitelezést) a jogerős (záradékolt) építészeti-műszaki dokumentáció, illetve **kivitelezési dokumentáció nélkül végzik, illetve az azokban foglaltaktól engedély (jóváhagyás) nélkül eltérnek, és az eltérés nem esik a rendeletben foglalt kivételek alá⁴,**
- az építésre meghatározott **adminisztratív és nyilvántartási előírásokat megszegik** (írásbeli szerződések hiánya, e-építési napló hiánya, vagy a vezetésére vonatkozó előírások megszegése, stb.).

A **szakszerűtlenség** kérdése részben az építési műszaki ellenőr helyszíni intézkedéseivel kapcsolatban, részben az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmával és alkalmazásával kapcsolatban merülhet fel.

Szakszerűtlen az építési műszaki ellenőr tevékenysége, ha

- a jóváhagyott **építésügyi hatósági engedély** és a hozzátartozó záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció, **illetve a kivitelezési tervdokumentáció összhangját, egyezését nem ellenőrzi,** illetve a **kivitelezési terv helyszínre való alkalmazhatóságát nem vizsgálja,**
- a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatokat az építtető részére nem teszi meg,
- **a tevékenységre vonatkozó szakmai szabályokat, illetve előírásokat megsérti.**

⁴ 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 22§-a szerinti kivételek

A szakszerűtlenül végzett tevékenység minősített esete, ha az az életet, egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapotot vagy használatot eredményez.

A felelősség megoszlása szempontjából sajátos esetet jelent egy esetleges tervhiba, vagy hiányos, hibás tervszolgáltatás. Miután ez az egész építési folyamatra kiható következményekkel járhat, ezért a **felelősségi kérdések is megoszlanak**, és hangsúlyosabban érintik az építésben közreműködőket.

A kivitelezési szerződés megkötését követően **a vállalkozó viseli annak jogkövetkezményét, amely a tervdokumentáció olyan hiányosságából adódik, amelyet a vállalkozó kivitelezőnek (és a felelős műszaki vezetőnek) a tőle elvárható szakmai gondosság mellett észlelnie kellett volna, de a szerződéskötést megelőzően nem jelzett.**

A hibás tervdokumentáció esetében a felelősség összetettebb. A tervező az általa szolgáltatott tervdokumentációval kapcsolatban általános felelősséggel tartozik, és a tervezési hibáért a megrendelővel szemben akkor is felelős, ha a megrendelő a terveket teljesítésként elfogadta és kivitelezés céljából továbbadta. Mind **a kivitelező, mind a felelős műszaki vezető és a műszaki ellenőr is** felelősséggel tartozik azonban akkor, ha a megrendelőtől kapott tervek hibáját felismerhette, a megrendelőt azonban erre nem figyelmeztette és a kivitelezés a hibás terv alapján folyik/folyt. A felelősségük ez esetben egyetemleges, vagyis a jogosult bármelyiküktől a teljes összeget követelheti.

3. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI MŰSZAKI ELLENŐRI TEVÉKENYSÉGRE VONATKOZÓ SZERZŐDÉS TÍPUSA, TARTALMA, A KIVITELEZÉSI ELSZÁMOLÁSI VITÁK KEZELÉSE – A TELJESÍTÉSIGAZOLÁSI SZAKÉRTŐI SZERV

3.1. KÉRDÉS: Ismertesse az építési műszaki ellenőr megbízási szerződését, továbbá annak tartalmi és formai követelményeit, hogy zajlik a szakági műszaki ellenőrök bevonása? Ismertesse az építési műszaki ellenőr és a megbízó viszonyát, térjen ki a szakszerűtlen utasítás esetére is!

Az építési műszaki ellenőri szerződés megbízási szerződés, amely jellegéből adódóan - az építési műszaki ellenőr az építető helyszíni képviselője – sok esetben **bizalmi jellegű jogviszony**.

Ez alapján a **megbízott** - a megbízásban és a jogszabályban meghatározott körben - az építési (kivitelezési) szerződésben meghatározott **munkák szakszerű, gondos ellenőrzésére és megbízójának a munkamenettel kapcsolatos rendszeres tájékoztatására vállalkozik, megbízója pedig a megállapodott díj szerződés szerinti módon történő kifizetésére köteles.**

Az építési műszaki ellenőri szerződésre (mint megbízási szerződésfajtára) a Ptk. általános szabályait kell alkalmazni, azzal a megkötéssel, hogy a szerződést írásban kell megkötöni.

A műszaki ellenőri **megbízás terjedelme változhat, azonban annak célszerűen legalább a kivitelezési munkára vonatkozó építési szerződés megkötésétől az építési beruházás végszámla kiegyenlítéséig tartania kell.**

A műszaki ellenőr **megbízása emellett már a hatósági engedélykérelem összeállításában való közreműködésre, a kivitelezési szerződés előkészítésére, illetve az utóellenőrzési feladatok ellátására, vagy a jótállási időszakra is** kiterjedhet.

A megbízás terjedelmét és abban a műszaki ellenőr feladatait a szerződésnek egyértelműen és pontosan tartalmaznia kell. Jogszabályban meghatározott feladatait kötelező műszaki ellenőri jelenlét esetén akkor is el kell látnia, ha szerződésében egyébként nem szerepel.

A műszaki ellenőri megbízási szerződés a Ptk- ban a megbízási szerződésre előírtakon túl minden esetben tartalmazza:

- az **építető** (természetes személy vagy cég) **azonosításra szolgáló adatait**, elérhetőségét, továbbá a képviselőjében eljáró személy (vagy lebonyolító szervezet) adatait és elérhetőségét,
- az **építési műszaki ellenőr megnevezését, kamarai nyilvántartási számát, névjegyzéki jelét és elérhetőségét, valamint az e-napló rendszerbe való belépéshez szükséges személyes azonosítóját (Napló Ügyfél Jel -NÜJ),**
- építetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építetői fedezetkezelő megnevezését, azonosító adatait és elektronikus elérhetőségét,
- az **építőipari kivitelezési tevékenység pontos meghatározását, helyét, a kivitelezés várható kezdési és befejezési időpontját,**
- az **építési műszaki ellenőrnek a kivitelezési szerződés teljesítéséhez kapcsolódó feladatait,**
- az **építési helyszínen az építőipari kivitelezési tevékenység ellenőrzésének gyakoriságát,**
- az **építési műszaki ellenőr díját, fizetési módját, határidejét, a felmerülő költségek megelölegezésének, elszámolásának módját,**

-
- a jogszabályokban meghatározott feladatokon túlmenő **építtetői elvárásokat, felhatalmazásokat, illetve**
 - **ezekkel kapcsolatban további feladatait és felelősségét** (ha erre a megbízás kiterjed).

A részletes feladat meghatározásnak egyebek mellett **tartalmaznia kell:**

- **az építési műszaki ellenőrzés gyakoriságát,**
- **az építési naplóba való bejegyzés gyakoriságát,**
- **a naplóbejegyzésekkel kapcsolatban az építtető tájékoztatásának módját is.**

A **műszaki ellenőri** megbízás a megbízó képviselőjében való eljárást kívánja meg, ezért, a megbízott **személyesen köteles eljárni. Szakági műszaki ellenőrök igénybevétele a szerződésben rögzítettek szerint zajlik.** Ha megbízó hozzájárult ahhoz, hogy a megbízott más személyt közreműködőként igénybe vegyen, a megbízott szakági műszaki ellenőrt a teljesítésbe bevonhat. ez esetben a közreműködőért úgy felel, mintha a tevékenységet maga végezte volna.

Egyéb esetben a szakági műszaki ellenőrt építtető közvetlenül, külön szerződéssel bízta meg. Kihelyezetten fontos azonban, ha nem is vállal komplex műszaki ellenőrzést a megbízott, szakvállalattól elvárható gondosság mellett tájékoztatnia kell Megbízót a szakágak szükségességéről. **Kivételes esetben a műszaki ellenőr igénybe veheti más személy** (helyettes vagy szakértő) közreműködését akkor is, ha ez megbízójának a károsodástól való megóvása érdekében szükséges.

A megbízást a megbízottnak (esetünkben az építési műszaki ellenőrnek) a jogszabály és a megbízója utasításai szerint és érdekének megfelelően kell teljesíteni.

A műszaki ellenőr a megbízó utasításától akkor térhet el, ha ezt a jogszabály, vagy a megbízó jogos érdeke feltétlenül megköveteli, és a megbízó előzetes értesítésére már nincs mód.

Ha a megbízó célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, a műszaki ellenőr köteles őt erre figyelmeztetni, a figyelmeztetést az építési naplóba bejegyezni. Ha a megbízó a figyelmeztetés ellenére utasítását fenntartja, a műszaki ellenőr **a szerződéstől elállhat, illetve a szerződést felmondhatja, vagy** a feladatot a megbízó utasításai szerint, **a megbízó kockázatára elláthatja. Meg kell tagadnia az utasítás teljesítését, ha annak végrehajtása jogszabály vagy hatósági határozat megsértésére vezetne.**

A szerződés megszüntethető a felek közös megegyezésével, illetve azt bármelyik szerződő fél felmondhatja. A felek közötti megbízási szerződés megszűnésekor a műszaki ellenőr köteles a megbízó felé elszámolni, továbbá kiadni a megbízónak mindazt, amihez addigi eljárása eredményeként jutott.

Amennyiben a megbízó mond fel, úgy köteles megtéríteni a megbízottnak a felmondással okozott kárt, kivéve azt az esetet, ha a felmondásra a műszaki ellenőr szerződésszegése miatt került sor.

A szerződést a műszaki ellenőr is bármikor felmondhatja, a felmondási időnek azonban elegendőnek kell lennie ahhoz, hogy a megbízó a további műszaki ellenőri feladatok ellátásáról gondoskodni tudjon.

A felmondás következménye súlyos is lehet, hiszen ez egyoldalú döntés, nem a felek közötti megállapodás eredménye, ezért sok esetben vita alakulhat ki a felmondás jogszerűségével kapcsolatban. **A felmondást vagy jogszabály, vagy maga a szerződés teszi lehetővé, és az mindig a jövőre nézve szűnik meg.**

3.2. KÉRDÉS: Milyen ügyekben járhat el a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv, ismertesse működésének legfontosabb szabályait (létrehozása, tagjai, vezetői, eljáró tanácsok, általános eljárási szabályok, díjfizetés)!

3.3. KÉRDÉS: Hogyan lehet a Teljesítésigazolási Szakértői Szervhez fordulni (a kérelem benyújtása, eljárási szabályok)? Ismertesse a TSZSZ per előnyeit, továbbá a TSZSZ által kiállított szakvélemény, valamint az igazságügyi szakértői vélemény hasonlóságait, különbözőségeit!

(egységes válasz)

Jogszabályi háttér

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv működését az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi lánctartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról szóló, 2013. évi XXXIV. törvény ([TSZSZ tv](#)) vezette be, illetve a [236/2013. \(VI. 30.\) Korm. rendelet](#) részletesen szabályozza, a jogszabályban nem rendezett főbb eljárási kérdésekről pedig a szakminiszter által elfogadott Ügyrend rendelkezik.

A fenti dokumentumok mindegyike – számos egyéb fontos információval együtt -- a TSZSZ honlapján (www.mkik.hu/hu/tszsz) megtalálható.

A TSZSZ független szervezetként a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működik.

Vezető kinevezése

A szakértői szerv vezetőjét az igazságügyi szakértők közül három miniszter egyetértése alapján lehet kinevezni: az építésgazdaságért felelős miniszter, az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter és az igazságügyért felelős miniszter döntésével.

Tagok kinevezése

A tagokat az építésgazdaságért felelős miniszter, az igazságügyért felelős miniszter egyetértésével nevezi ki az igazságügyi szakértők, és műszaki ellenőrök közül .

A TSZSZ létrehozásának célja

A szervezet létrehozását **2013-ra** az tette indokoltá, hogy addigra az építőiparban tapasztalható lánctartozások mértéke több száz milliárdos nagyságrendet ért el. Az építőipari cégek 80 %-ának volt késedelmes kifizetése, 25 %-ának 5 éven túli kifizetetlen számlája, illetve a cégek felénél 5 éven belül előfordult, hogy adót, munkabért, illetve beszállítót nem tudtak fizetni, mert nekik is késedelmesen fizettek. (Ezen statisztikai adatok alakulása százalékos mértékben a mai építőiparban is hasonló – A szerk.)

Ennek a kedvezőtlen helyzetnek a kezelése tette szükségessé egy olyan szervezet létrehozását, amely egy egyszerűsített szakértői eljárás lefolytatásával a szerződésből eredő teljesítések után járó ellenszolgáltatás mértékét állapítja meg, és szakvéleményével segíti elő a felek megállapodását. Amennyiben a felek ez alapján sem tudnak megegyezni és bíróság elé kerül az ügy, úgy a szabályozás végső célja, hogy mind a bíróság, mind a felek részére olyan speciális rendelkezéseket írjon elő, amelyek elősegítik ezeknek a pereknek a gyors befejezését. A perben felmerülő szakkérdésekben a TSZSZ szakvéleménye ugyanolyan bizonyítási eszköznek minősül, mintha a szakvéleményt a perben kirendelt igazságügyi szakértő terjesztette volna elő

A TSZSZ hatásköre

A TSZSZ eljárása a Magyarországon történő építési beruházásokra terjed ki, azon belül egyrészt - az építészeti-műszaki tervezési, építési, kivitelezési szerződés teljesítéséből eredő, a jogszabályban meghatározott kérdésekben

- a megrendelő,
- a tervező,
- a kivitelező vagy
- az alvállalkozó kérelmére készít szakértői véleményt a teljesítéssel kapcsolatos vitás ügyekben, másrészt
- a szerződést biztosító mellékkötelezettségek érvényesíthetőségével kapcsolatos vita eldöntéséhez kérhető az eljárás. (lásd külön kérdés)

A törvény semmisnek tekinti, ha a felek a vállalkozó szerződésben külön kikötésen kizárják, vagy korlátozzák a TSZSZ eljárását, vagy az eljáráskezdeményhez negatív jogkövetkezményt fűznek. Mégis meg kell jegyezni, hogy viszonylag könnyen kikerülhetők a TSZSZ per soron kívüli szabályai, ha a felek választott bírósági kikötést alkalmaznak. Ebben az eljárásban ugyanis nem alkalmazhatók az általános bírósági eljárásban szabályozott előnyök.

A kérelem beadásának módja

A kérelmet a jogszabály által meghatározott forma szerint lehet benyújtani. - Elektronikus kérelem befogadási rendszer használatával, ahol az űrlap kitöltése és a vitás teljesítéshez kapcsolódó dokumentumok csatolása után egyetlen kattintással kérelmezhető a TSZSZ eljárása (az online felület elérhetősége: <https://www.mkik-tszsz.hu/hu/>).

Az eljárás díjak, határidők

A szakértői vélemény elkészítése díjazás ellenében történik, melynek összege a kérelmező által megjelölt vitatott bruttó érték 3%-a, de legkevesebb 200 000.- Ft és nem haladhatja meg a 2000 000 Ft-ot.

A szakértői díjat a kérelmező a kérelem beadásakor fizeti meg az MKIK elkülönített számlájára, ami a kérelem befogadásának egyik alapfeltétele. Az eljárás legjobb eredménye, ha a felek a TSZSZ-nek köszönhetően megegyezésre jutnak. Ha erre:

- a) A kérelem beadását követően, de annak befogadását megelőzően kerül sor, akkor **az eljárási díj visszajár.**
- b) Amennyiben a kérelmet a befogadás után, de a helyszíni szemle megtartása előtt vonják vissza **az eljárási díj 50% jár vissza.**
- c) Számos esetben előfordult már, hogy a felek a helyszíni szemle alkalmával, a szakértők jelenlétében tudtak megállapodásra jutni. Ebben az esetben **a díj már nem jár vissza**, a szakvélemény elkészül, és abban a szakértők rögzítik a megállapodás tényét.

A TSZSZ által kirendelt szakértői tanács szakvéleményét a kérelemnek – hiánypótlás esetén azok pótlásának – a TSZSZ-általi befogadásának követő naptól számított 30 napon belül készíti el, amely eljárási határidő indokolt esetben egyszer további 30 nappal meghosszabbítható.

Általános eljárási rend

A beadott kérelmet a TSZSZ vizsgálja meg, és dönt annak befogadhatóságáról. Amennyiben a kérelem, illetve a csatolt dokumentumok hiányosak, a kérelmezőt hiánypótlásra szólítja fel.

A kérelem elfogadása alapján, az érintett szakterületek ismeretében kerül kijelölésre az ügyben eljáró háromtagú szakértői tanács. **A szakértői tanács** a szakértői vélemény elkészítéséhez szükséges vizsgálatot a beadott dokumentumok, valamint jellemzően a felekkel

közösen megtartott helyszíni szemle alapján végzi el. A helyszíni szemle megtartásához rendőrségi közreműködés is kérhető, amelyre az eltelt időben már több példa is volt. A **helyszíni szemlén** a szerződő felek és a kivitelezés helyszínéül szolgáló ingatlan birtokosa is jelen lehetnek, de távolmaradásuk a szakértői eljárás határidőre történő lezárását nem akadályozhatja meg.

Ha a fél a TSZSZ véleményét a szerződést biztosító mellékkötelezettség érvényesítésének vizsgálatához kapcsolóan kérte, akkor a TSZSZ a biztosítékot nyújtó személy részére is megküldi a szakvéleményt.

TSZSZ szakvéleményére alapított per

A TSZSZ szakvéleményére alapított per egy speciális eljárástípus, melynek a polgári perrendtartáshoz képest eltérő szabályait a [TSZSZ tv](#) állapítja meg.

Ez a gyakorlatban rövidebb eljárási határidőket, a szakvélemény megállapításai alapján igénybe vehető speciális intézkedéseket jelent. A speciális eljárást a szakvélemény kézhezvételét követő **60 napon belül kell** elektronikus úton elindítani. A TSZSZ szakvéleményre alapított perben 2024. november 1. napjától kizárólag olyan követelés érvényesíthető, amelyre a TSZSZ szakvélemény kiterjed. Ez azt jelenti, hogy az a korábbi gyakorlat, amely szerint ugyanazon vállalkozási szerződésből eredő igények keresethalmazattal, vagy viszontkereset formájában is érvényesíthetőek voltak megszűnik. A bíróságok a soron kívüli perben kizárólag a szakvélemény által érintett tételekről tárgyalhatnak. Minden más igény külön perben érvényesíthető.

A TSZSZ per keresetleveléhez a Pp. -ben foglaltakon kívül csatolni kell:

- A TSZSZ szakértői véleményt.
- A szakvélemény kézhezvételét igazoló okirati bizonyítékot (tértivevény). Ezzel igazolja felperes, hogy 60 napos jogvesztő határidőn belül indítja a pert.

TSZSZ vélemény	Igazságügyi szakértői vélemény
Megbízás a TSZSZszel jön létre (szervmegbízás)	Megbízás/kirendelés a szakértővel, vagy annak vállalkozásával jön létre
Szakértői tanács van, közös írják a szakvéleményt	Egy szakértő van, aki max társszakértőt von be, ők írják a szakvéleményt
Nem követelmény, hogy a tanácsban mindenki kompetens legyen	Kompetenciája meg kell hogy legyen
TSZSZ törvény vonatkozik a szakértőkre	Szaktv. vonatkozik a szakértőre
Szakértők mennyiségi vizsgálatot folytatnak le (elkészült vagy nem)	Szakértő minőségi vizsgálatot folytat le (milyen minőségben készült el)
Szűkített, csak a teljesítésre vonatkozó szakvélemény	Részletezett szakvélemény

A fentiek vonatkozásában hiánypótlásra nincs lehetőség. Ezek hiányában a bíróság az eljárást az általános perrendtartás szabályai szerint fogja lefolytatni, tehát elvesz a jogszabály nyújtotta kedvezmények köre.

TSZSZ szakvélemény és az igazságügyi szakértői vélemény

A perben felmerülő szakkérdésben a teljesítés igazolási szakértői szerv szakvéleménye ugyanolyan bizonyítéknak minősül, mintha azt egy a perben kirendelt szakértő terjesztette volna elő.

Ha a perben más vagy új szakértőt kell kirendelni, akkor az a TSZSZ vezetője és vezető helyettese számára nem vállalható, összeférhetetlen. A szakvéleménnyel kapcsolatos kérdésekben a bíróság az eljáró szakértői tanács elnökét és tagjait megidézheti szakértői költségtérítés mellett.

3.4. KÉRDÉS: Hogyan lehet a Teljesítésigazolási Szakértői Szervhez fordulni, a bank vagy biztosító által nyújtott garancia lehívás megakadályozása érdekében (a kérelem benyújtása, eljárási szabályok)?

A TSZSZ feladatát képezi többek között az egyes szerződéses mellékkötelezettségek megrendelő általi érvényesíthetőségének vizsgálata. Ez jellemzően bank vagy biztosító által nyújtott garancia lehívás (**Bankgarancia**), zálogjog vagy kezesség.

A TSZSZ eljárás célja

Ezen jogintézmény célja az indokolatlan, vagy túlzott mértékű bankgarancia lehívások megakadályozása. Ennek érdekében a jogszabályban meghatározott mellékkötelezettségek érvényesítésének (jellemzően bank vagy biztosító által nyújtott garancia lehívás) jogosságát vizsgálja a TSZSZ. A kérelem benyújtása pedig a Bank számára halasztó hatályú.

A kérelemmel benyújtandó dokumentumok

A TSZSZ kérelemhez benyújtandó szokásos dokumentumokon felül elengedhetetlen a bankgarancia és az igénybejelentés okmányainak másolata. Ezen felül:

a) Teljesítési garancia terhére történő lehívás vizsgálatához:

- A szerződés szerinti teljesítés dokumentumai (szerződés, jegyzőkönyvek, átadási dokumentáció stb.).

b) Szavatossági garancia esetén:

- A szavatossági idő alatt felmerült hibák kijavítására szóló felhívás(ok).
- A hibák kijavítását igazoló dokumentumok.
- A hibák javításának megtagadása esetén ennek indoklása.

A TSZSZ Eljárás menete

A kérelmező vállalkozó - amennyiben nem ért egyet a garancia lehívásával - kérelmet nyújt be a TSZSZ-hez. A TSZSZ ezután jelzi garancianyújtó pénzintézet, illetve biztosító felé a kérelem beadását. Ezután a garancia adó az eljárás idejére felfüggeszti a lehívás kifizetését.

A szakértői tanács a beadott dokumentumok áttanulmányozása és a felekkel közösen megtartott

helyszíni szemle (vagy egyeztető megbeszélés) alapján állítja össze szakértői véleményét.

A TSZSZ szakértői vélemény az alábbi kérdésekre ad választ:

A garancia lehívása a szakértői tanács által megismert dokumentumok és a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján:

- indokolt
- nem indokolt
- részben indokolt.

Az eljárás eredménye alapján a biztosítékot nyújtó pénzintézet a szakvélemény megállapításait alapul véve dönt a kifizetés teljesítéséről. Nem ritka azonban, hogy a garancia lehívás megakasztásával a feleknek lehetőségük nyílik a megegyezésre és a lehívást indokló körülmények orvoslására (jótállási igény teljesítése, kijavítás stb.)

Amennyiben a TSZSZ szakvéleménye alapján az adott mellékkötelezettség érvényesítése nem indokolt, vagy csak részben indokolt, úgy

- a garanciát vállaló pénzügyi intézmény vagy biztosító a garanciaszerződésben foglalt fizetési kötelezettségét nem teljesíti,
- a zálogjog a **Ptk.**-ban írt egyik módon sem érvényesíthető,
- a kezes a kötelezett helyett való teljesítésre vállalt kötelezettségét nem teljesíti.

A fenti esetekben a kötelezett ellen nem alkalmazhatók a **Ptk** teljesítés megtagadására vonatkozó szabályai.

4. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI MŰSZAKI ELLENŐRI TEVÉKENYSÉGRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ÉS SAJÁTOS SZAKMAI ELŐÍRÁSOK, KÖVETELMÉNYEK, SZABVÁNYOK

4.1. KÉRDÉS: Ismertesse az építési műszaki ellenőri tevékenységre vonatkozó jogszabályi előírásokat, követelményeket! mi a műszaki irányelv?

Az építési műszaki ellenőr tevékenységre (tulajdonképpen az építési munkavégzésre) vonatkozóan a **Méptv**, és más jogszabályok, továbbá műszaki előírások, szabványok állapítanak meg általános szakmai követelményeket.

A Méptv, illetve az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet (**Épkiv**) is előírja az építési munkákban közreműködők együttműködési kötelezettségét. Ez az előírás a műszaki ellenőrré is vonatkozik, aki az építési munkák ellenőrzését, megbízó érdekében gyakorolt kontrollját látja el.

Az építményekre vonatkozó létesítési (építési) követelmények betartásáért is elsősorban a felelős műszaki vezető felelős, azt azonban a műszaki ellenőr felügyeli.

A **Méptv** az **általános létesítési követelmények** között előírja, hogy az építmények és azok részeinek **építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során érvényre kell juttatni az **TÉKA**-ban meghatározott alapvető követelményeket. Ezeket a követelményeket – különösen az állékonyságra, a tűzbiztonságra, a biztonságos használatra, a zaj-és rezgés elleni védelemre, az élet-és vagyonvédelemre vonatkozókat – az építés során is be kell tartani.**

Általános létesítési követelmények

A Méptv-ben foglalt, és a TÉKA által részletezett, az épület rendeltetési céljának megfelelő alapvető követelményeket annak **építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során kivitelezés közben is érvényre kell juttatni, amelyért az építés irányítója, a felelős műszaki vezető is felel.**

Az építmény elhelyezése során biztosítani kell:

- a) az építmény és a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,
- b) az építmény közszolgálat ellátását szolgáló járművel, különösen tűzoltó, mentő járművel történő megközelíthetőségét,
- c) a vízgazdálkodás, a környezetvédelem és a természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit,
- d) a közhasználatú építmények esetében a mindenki számára biztonságos és akadálymentes megközelíthetőséget, valamint
- e) a rendeltetésszerű telekhasználatot.

A fenti általános építési követelményektől eltérni csak a TÉKA által meghatározott esetekben és módon lehet.

Az építménynek és részeinek, önálló rendeltetési egységeinek építése, felújítása, átalakítása, bővítése, helyreállítása, korszerűsítése során biztosítani kell

- a) a rendszeres karbantartás lehetőségét,
- b) azt, hogy az építmény rendeltetésszerű használatával járó környezeti terhelés az adott helyen megengedett mértéket ne lépje túl,
- c) a közhasználatú építmények esetében a mindenki számára biztonságos és akadálymentes, egyenlő esélyű hozzáférést,
- d) a terület geológiai, hidrogeológiai, vízjárási és szeizmológiai sajátosságainak való megfelelést.

Mind az építmény elhelyezése, mind pedig a külső megjelenését befolyásoló kialakítása, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása során különös figyelmet kell fordítani a településkép, a tájkép a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelmére, az építészeti örökség védett értékeinek érvényesülésére.

További követelmény a szakszerűség követelménye, ami lényegében a vonatkozó szakmai szabályok, műszaki előírások, irányelvek, alkalmazott szabványok betartását jelenti.

Építésügyi műszaki irányelvek

A korábbi [Méptv](#) 2016. évi módosítása elrendelte, hogy **a tervezési, építési és üzemeltetési tevékenység területére kiterjedő, jogszabály, szabvány által nem szabályozott, azokkal nem ellentétes követelményeket, tevékenységekre vonatkozó módszereket** építésügyi műszaki irányelvekben kell kidolgozni és közzétenni. Az építésügyi műszaki irányelvek kidolgozásáért felelős bizottság az építésügyi kormányzat, a szakmai kamarák, az MSZT, és más szakmai szervezetek delegált képviselőiből áll.

A bizottság feladata az építőipari szakma igényeinek megfelelő útmutatók, műszaki előírások kiadása, amelyek nem képezik szabvány tárgyát, viszont biztosítják, hogy az építőipar egyes szakterületein az ismétlődő műszaki, gazdasági feladatok célszerű megoldási módjai rögzítve legyenek. A Méptv szerint **bizottság gondoskodik az épített környezet létrehozása és fenntartása érdekében végzett, az építési folyamatra és az üzemeltetési tevékenységre kiterjedő, jogszabály, szabvány által nem szabályozott, azokkal nem ellentétes követelmények, a tevékenységekre vonatkozó és módszereket tartalmazó építésügyi műszaki irányelvek kidolgozásáról és elfogadásáról** Amennyiben az építésügyi műszaki irányelv által szabályozott területen jogszabály vagy szabvány kerül kiadásra, az építésügyi műszaki irányelvet vissza kell vonni.

Az **építésügyi műszaki irányelvek nem kötelező jogi normák, alkalmazásuk – a szabványokhoz hasonlóan –önkéntes, azonban a beruházó az adott projekthez kötelezően előírhatja** annak alkalmazását, akár a közbeszerzések esetén is.

(Műszaki tartalmú jogszabály hivatkozhat építésügyi műszaki irányelvre és annak kötelező alkalmazását előírhatja. Az adott jogszabály vonatkozó követelményei teljesülnek, ha a hivatkozott építésügyi műszaki irányelvben meghatározottakkal azonos vagy kedvezőbb megoldások készülnek.

Fontos előírások vonatkoznak a bontási munkákra. Azokat csak úgy szabad végezni, hogy a szomszédos földrészletek és építmények, továbbá visszamaradó építményrészek állékonyságát, rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát ne veszélyeztesse, környezetét ne szennyezze, az egészséget ne károsítsa, településképi-, építészeti- vagy műemlékvédelmi érdeket ne sértsen.

A [TÉKA](#) külön előírásokat tartalmaz a felvonulási építményekre. A felvonulási építmények elhelyezése és megvalósítása során figyelemmel kell lenni az építmények között előírt legkisebb távolságra, az egészségvédelemre, a tűzbiztonságra, az építmény állékonyságára, továbbá be kell tartani a településképi-, építészeti- vagy műemlékvédelmi érdekekre vonatkozó szabályokat is. **A felvonulási épület az építkezés befejezése után csak akkor tartható fenn, ha a rendezési terv követelményeit kielégíti, továbbá megváltozott, új rendeltetése fennmaradását lehetővé teszi.**

4.2. KÉRDÉS: Melyek az építési termékek beépítésére vonatkozó legfontosabb szabályok? Hogyan zajlik a termékhelyettesítés?

A [Méptv](#) előírja, hogy „**építménybe építési terméket csak az építményekre vonatkozó alapvető követelmények teljesülése mellett szabad betervezni, illetve beépíteni**”.

Építési termék az a termék, amelyet azért állítottak elő és hoztak forgalomba, hogy építményekbe állandó jelleggel beépítsék, és amely az **építmény alapvető követelményeire** (lásd [TEKA](#)) hatással van.

Az építési termék beépítésre akkor alkalmas, ha az elvárt műszaki teljesítménynek való megfelelést:

- **gyártói teljesítmény-nyilatkozat, vagy**
- **egyedi műszaki dokumentáció, vagy**
- **jogszabályban meghatározott követelmény igazolja.**

A fenti követelmények teljesülése érdekében egy termék beépítésre akkor alkalmas, ha:

- a) az építési termékről kiállított teljesítménynyilatkozatban, vagy egyedi műszaki dokumentációban foglaltak igazolják az elvárt (különösen tervezési programban, építészeti-műszaki dokumentumban) műszaki teljesítményeknek való megfelelést,
- b) az építési termék teljes életciklusa során a természetes erőforrások használata fenntartható,

Az **elvárt műszaki teljesítmény** körébe azok a lényeges terméktulajdonságok tartoznak, amelyek az építmény alapvető követelményeinek teljesüléséhez szükségesek.

Gyártói teljesítmény-nyilatkozat szolgáltatása abban az esetben kötelező, ha az adott építési termékekre vonatkozik egy harmonizált európai szabvány (EN), vagy ennek hiányában egy európai műszaki engedély (ETA). A gyártói teljesítmény-nyilatkozatot a forgalomba hozó gyártó köteles szolgáltatni.

Egyedi műszaki dokumentációban kell meghatározni az elvárt műszaki teljesítményt, ha ezt jogszabály nem állapítja meg, illetve nem áll rendelkezésre (nincs) gyártói teljesítmény-nyilatkozat.

Az **elvárt műszaki teljesítmény konkrét meghatározása** történhet a **tervezési programban, az építési engedélyezési tervdokumentációban, vagy legkésőbb a kivitelezési (építési) szerződésben is, utóbbi esetben a kivitelező vállalkozóval egyetértésben.**

A kivitelezőnek az építés során legalább a tervdokumentációban vagy a kivitelezési (építési) szerződésben meghatározott elvárt teljesítmény adatokkal rendelkező építési terméket kell beépítenie.

Az építési termékkel szemben meghatározott **betervezési és beépítési feltételt az elvárt teljesítményadatokkal rendelkező építési termék kiválasztásával lehet teljesíteni.** A gyakorlatban ez legtöbbször egy meghatározott építési termék megjelölésével történik, azaz az elvárt műszaki teljesítményt kell összevetni az építési termékek piacán kínált termékek teljesítmény adataival. Ez egyben az elvárt műszaki teljesítmény meghatározását is jelenti a termék műszaki előírásában foglaltak szerint.

Annak az építési terméknek a kiválasztásáról, amelynek elvárt teljesítményesem a tervdokumentációban, sem az építési szerződésben nem került meghatározásra, az alapvető követelmények teljesítése mellett a tervező, a kivitelező és az építtető közösen gondoskodik.

Egyedi tervek alapján készülő (esetleg az építés helyszínén gyártott) építési termék esetében nyilvánvalóan nem áll rendelkezésre gyártói teljesítmény-nyilatkozat, ilyenkor a beépítésért felelős személy (felelős műszaki vezető) nyilatkozata igazolja az építési célú termék beépítésre való alkalmasságát. Ehhez szakértő vagy akkreditált laboratórium közreműködését is igénybe veheti.

Ugyanígy kell eljárni akkor is, ha a tervdokumentációban meghatározott építési terméket a kivitelezés során más építési termékkel szükséges helyettesíteni.

A beépített építési termékek gyártói teljesítmény-nyilatkozatait a felelős műszaki vezető az építési napló mellékletei között, a gyűjtőnapóban tárolja és azt az épület műszaki átadásakor az építtető képviselőjének (építési műszaki ellenőrnek) rendelkezésére bocsátja.

Az építési termék teljesítményállandóságának értékelésére és ellenőrzésére, valamint a műszaki értékelő szervezetek kijelölésére, bejelentésére és tevékenységére a megfelelőségértékelő szervezetek tevékenységéről szóló törvény előírásait kell alkalmazni a [305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletben](#) foglalt előírásokkal együtt.

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet az építési anyagokra előírt követelmények és előírások megsértésével végzik vagy végezték, a piacfelügyeleti hatóság, illetve az ellenőrzésre hatáskörrel rendelkező hatóság, szervezet az eljárására irányadó jogszabályok szerint intézkedik.

4.3. KÉRDÉS: Röviden ismertesse a tűzvédelmi követelményekre vonatkozó előírásokat! Sorolja fel a kivitelezési tevékenység végzésére vonatkozó szabványterületeket!

A legfontosabb tűzvédelmi követelményeket és előírásokat jogszabály (jelenleg az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014 (XII. 5) BM rendelet, a továbbiakban: **(OTSZ)** tartalmazza, amely a korábbi **MSZ 595 szabványsorozat** építményekre vonatkozó legfontosabb előírásait beemelte a jogszabályi keretek közé. Az **MSZ 595** szabványokat a Magyar Szabványügyi Testület visszavonta.

Emellett az egyes épületelemek **tűzállósági vizsgálataira több európai, illetve nemzetközi honosított magyar szabvány is vonatkozik** (*MSZ EN 1363-1365 szabványok*).

A kivitelezési tevékenység végzésére vonatkozó szabványterületek:

- **Biztonságtechnikai szabványok** (*MSZ ISO, MSZ EN és MSZ szabványok*).
- **Munkavédelmi biztonságtechnikai követelmények** (*jórészt régebbi ágazati szabványok MSZ 04*)
- **Építési anyagokra vonatkozó szabványok** (*egy részük MSZ EN szabvány, több csak angol nyelven*) A nemzetközi szabványok elsősorban **vizsgálati módszereket tartalmaznak**.
- **Építési munkákra vonatkozó szabványok** (*MSZ és MSZ EN szabványok*)

Ugyan nem szabványok, - csak szabvány jellegű dokumentumok, - de a kivitelezés területén egyre fontosabb kiegészítői a szabványok rendszerének az elmúlt években sorra megjelenő **építésügyi műszaki irányelvek**. A minőségi kivitelezési tevékenység végzéséhez és ellenőrzéséhez elengedhetetlen ezek ismerete. Jelentős különbség a szabványokhoz képest, hogy e dokumentumok nyilvánosak, (díjmentesen hozzáférhetők, Internetről letölthetők), míg a szabványokat meg kell vásárolni.

Példák építésügyi műszaki irányelvekre:

- Magyar Építőkémia- és Vakolat Szövetség (MÉVSZ): Bevonatréteggel ellátott, töbrétegű, ragasztott táblás homlokzati hőszigetelő rendszerek (etics-thr) kivitelezése
- Építésügyi Műszaki Szabályozási Bizottság (ÉMSZB): Nem hasznosított lapostetők felújításának tervezése és kivitelezése

Az ÉMSZB által készített Építésügyi Műszaki Irányelveket az OÉNY Építésügyi Műszaki Adattárában lehet megtalálni.

4.4. KÉRDÉS: Melyek az építési termékek beépítésére vonatkozó legfontosabb szabályok? Hogyan zajlik a termék helyettesítés?

A [Méptv](#) előírja, hogy „építménybe építési terméket csak az építményekre vonatkozó alapvető követelmények teljesülése mellett szabad betervezni, illetve beépíteni”.

Építési termék az a termék, amelyet azért állítottak elő és hoztak forgalomba, hogy építményekbe állandó jelleggel beépítsék, és amely az **építmény alapvető követelményeire** (lásd [TEKA](#)) hatással van.

Az építési termék beépítésre akkor alkalmas, ha az elvárt műszaki teljesítménynek való megfelelést:

- gyártói teljesítmény-nyilatkozat, vagy
- egyedi műszaki dokumentáció, vagy
- jogszabályban meghatározott követelmény igazolja.

A fenti követelmények teljesülése érdekében egy termék beépítésre akkor alkalmas, ha:

- a) az építési termékről kiállított teljesítménynyilatkozatban, vagy egyedi műszaki dokumentációban foglaltak igazolják az elvárt (különösen tervezési programban, építészeti-műszaki dokumentumban) műszaki teljesítményeknek való megfelelést,
- b) az építési termék teljes életciklusa során a természetes erőforrások használata fenntartható,

Az **elvárt műszaki teljesítmény** körébe azok a lényeges terméktulajdonságok tartoznak, amelyek az építmény alapvető követelményeinek teljesüléséhez szükségesek.

Gyártói teljesítmény-nyilatkozat szolgáltatása abban az esetben kötelező, ha az adott építési termékekre vonatkozik egy harmonizált európai szabvány (EN), vagy ennek hiányában egy európai műszaki engedély (ETA). A gyártói teljesítmény-nyilatkozatot a forgalomba hozó gyártó köteles szolgáltatni.

Egyedi műszaki dokumentációban kell meghatározni az elvárt műszaki teljesítményt, ha ezt jogszabály nem állapítja meg, illetve nem áll rendelkezésre (nincs) gyártói teljesítmény-nyilatkozat.

Az **elvárt műszaki teljesítmény konkrét meghatározása** történhet a **tervezési programban**, az **építési engedélyezési tervdokumentációban**, vagy **legkésőbb a kivitelezési (építési) szerződésben is**, utóbbi esetben a kivitelező vállalkozóval egyetértésben.

A kivitelezőnek az építés során legalább a tervdokumentációban vagy a kivitelezési (építési) szerződésben meghatározott elvárt teljesítmény adatokkal rendelkező építési terméket kell beépítenie.

Az építési termékkel szemben meghatározott **betervezési és beépítési feltételt** az **elvárt teljesítményadatokkal rendelkező építési termék kiválasztásával** lehet teljesíteni. A gyakorlatban ez legtöbbször egy meghatározott építési termék megjelölésével történik, azaz az elvárt műszaki teljesítményt kell összevetni az építési termékek piacán kínált termékek teljesítmény adataival. Ez egyben az elvárt műszaki teljesítmény meghatározását is jelenti a termék műszaki előírásában foglaltak szerint.

Annak az építési terméknek a kiválasztásáról, amelynek elvárt teljesítményesem a tervdokumentációban, sem az építési szerződésben nem került meghatározásra, az

alapvető követelmények teljesítése mellett a **tervező, a kivitelező és az építető, valamint műszaki ellenőre közösen gondoskodik.**

Egyedi tervek alapján készülő (esetleg az építés helyszínén gyártott) **építési termék esetében** nyilvánvalóan nem áll rendelkezésre gyártói teljesítmény-nyilatkozat, ilyenkor a **beépítésért felelős személy (felelős műszaki vezető) nyilatkozata igazolja az építési célú termék beépítésre való alkalmasságát.** Ehhez **szakértő vagy akkreditált laboratórium közreműködését is igénybe veheti.**

Ugyanígy kell eljárni akkor is, ha a tervdokumentációban meghatározott építési terméket a kivitelezés során **más építési termékkel szükséges helyettesíteni.**

A beépített építési termékek gyártói teljesítmény-nyilatkozatait a felelős műszaki vezető az építési napló mellékletei között, a **gyűjtőnapóban tárolja és azt az épület műszaki átadásakor az építető képviselőjének (építési műszaki ellenőrnek) rendelkezésére bocsátja.** Feladata ugyanis annak ellenőrzése, hogy az építménybe csak a tervező által a kivitelezési dokumentációban meghatározott, legalább az **elvárt műszaki teljesítményű építési termék** kerüljön beépítésre, és a szakszerű beépítés ellenőrzése,

p) az építési naplóban történő rögzítés mellett a tervező által a kivitelezési dokumentációban megjelölt építési termék helyett a megadottal azonos vagy annál jobb teljesítményértékű **helyettesítő építési termék kiválasztása** a tervező jóváhagyásával és az építető egyetértésével.

A természetes építőanyagok és a bontott építési termékek – szükség szerint szakértővel történő – vizsgálatát követően dönt azok kezeléséről, építési célra való megfelelőségéről, ismételt felhasználhatóságáról, beépíthetőségéről. Döntését az építési naplóba be kell jegyeznie.

Az építési termék teljesítményállandóságának értékelésére és ellenőrzésére, valamint a műszaki értékelő szervezetek kijelölésére, bejelentésére és tevékenységére a megfelelőségértékelő szervezetek tevékenységéről szóló törvény előírásait kell alkalmazni a [305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletben](#) foglalt előírásokkal együtt.

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet az építési anyagokra előírt követelmények és előírások megsértésével végzik vagy végezték, a piacfelügyeleti hatóság, illetve az ellenőrzésre hatáskörrel rendelkező hatóság, szervezet az eljárására irányadó jogszabályok szerint intézkedik.

4.5. KÉRDÉS: Ismertesse a hulladékkezeléssel kapcsolatos legfontosabb feladatokat! Részletezze a hulladéknyilvántartás szabályait!

Az építési-bontási hulladékokkal kapcsolatos legfontosabb munkahelyi feladatok - nyilvántartás, tárolás, kezelés, elszállítatás, adatszolgáltatások stb. - a **felelős műszaki vezetőre hárulnak.** (A felelősségben osztozik a vállalkozó kivitelezővel.)

Építési (bontási) hulladék minden, az építési tevékenységből származó hulladék.

Veszélyes hulladéknak az a hulladék tekintendő, amely legalább egy - jogszabályban meghatározott - kedvezőtlen jellemzővel rendelkezik (például zárt téri lobbanáspontja 55 °C alatt van, vagy mérgező, rákkeltő anyaga a meghatározott értéket meghaladja.)

A **felelős műszaki vezető kiemelt feladata** a keletkező építési-bontási hulladék helyszíni elhelyezésének megszervezése és a naprakészen vezetett **hulladék-nyilvántartás.** Ennek alapján lehet követni a keletkező hulladék mennyiségét és fajtáit, továbbá a hulladék további útját: azt, hogy **ártalmatlanításra kerül-e** vagy a **helyszínen marad további felhasználásra**, vagy **elszállítják** a hulladékkezelő szervezetnek további hasznosítás vagy megsemmisítés céljából.

A **műszaki átadás-átvétel során** a (fő)vállalkozó kivitelezőnek az **építési és bontási hulladék-nyilvántartó lapot is át kell adni az építtetőnek** (illetve helyszíni megbízottjának a műszaki ellenőrnek).

Az **építési (és külön a bontási) hulladék-nyilvántartó lap mintáját** az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló **hatályos rendelet⁵mellékletei tartalmazzák.**

A hulladék-nyilvántartó lap **címoldalán fel kell tüntetni az építtető, valamint az építési helyszín azonosításra szolgáló adatait, a végzett tevékenység jellegét, továbbá a hulladék kezelését végző vállalkozó adatait is (KÜJ számmal és KTJ számmal együtt).**

Hulladék elszállítását és kezelését csak olyan szervezet végezheti, amelynek vezetője rendelkezik KÜJ számmal (Környezetvédelmi Ügyfél Jel), illetve maga cég KTJ számmal (Környezetvédelmi Területi Jel). A KÜJ és KTJ számot elektronikusan kell igényelni a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságtól. Több telephely esetén minden egyes telephelyre kell KTJ számot kérni.

Az **építési- és bontási hulladék kezelésére külön jogszabály (BM-KvVM együttes rendelet) vonatkozik.**

Amennyiben bármely keletkező építési vagy bontási hulladék mennyisége meghaladja a vonatkozó jogszabályban meghatározott mennyiségi küszöbértéket (például kitermelt föld esetében 20 tonna, vegyes építési és bontási hulladéknál 10 tonna), azt a többi csoporthoz tartozó hulladéktól elkülönítve kell gyűjteni mindaddig, amíg az engedéllyel rendelkező kezelőnek át nem adják.

Maga a hulladék-nyilvántartási lap sorszámozva tartalmazza:

- az egyes **hulladékfajtákat** (anyagi minőségük szerint csoportosítva): *kitermelt talaj, betontörmelék, aszfalttörmelék, fahulladék, fémhulladék, műanyag hulladék, vegyes építési és bontási hulladék, ásványi eredetű építőanyag hulladék*
- az egyes **hulladékok nemzetközi EWC azonosító kódszámát** (*European Waste Catalogue*),
- a **hulladék mennyiségét (t)**,
- a **kezelési mód megnevezését és helyét.**

⁵ 191/2009.(IX.15.) Korm. rendelet

4.6. KÉRDÉS: Röviden ismertesse a minőségügyre, minőségbiztosításra és a kivitelezési tevékenységre vonatkozó szabályokat!

Az építményt és annak részét, szerkezetét, beépített berendezését és vezetékhálózatát úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy azok karbantartás, korszerűsítés, esetleges csere céljából – a csatlakozó szerkezetek állékonyságának veszélyeztetése nélkül – hozzáférhetőek legyenek, valamint **azok az európai unió vagy a magyar nemzeti szabványok által megkövetelt biztonsággal:**

- a) feleljenek meg a tervezett vagy becsült élettartamuk alatt – a rendeltetési céljuknak megfelelő biztonsággal – az állékonyság és a mechanikai szilárdság, valamint a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek,
- b) nyújtsanak védelmet a várható hatások okozta ártalmak ellen az építmény rendeltetésszerű használata során, valamint
- c) feleljenek meg és álljanak ellen a várható mértékű terheléseknek, hatásoknak. (**TÉKA**)

Az építési tevékenységre vonatkozó szakmai előírások külön csoportját képezik a műszaki szabványok. Az építési szakterületre vonatkozó számos szabvány, illetve szabványterület közül kiemelhetők a következők:

Minőségügyi, minőségbiztosítási szabványok

A **minőségügyi szabványokat** az **ISO** (Nemzetközi Szabványügyi Testület) egyik bizottsága, az *ISO/TC 176* alkotta, ez a bizottság végzi a továbbfejlesztés munkáját is.

A szabványok száma korábban 29000 és 30000 volt, az új változatok a nemzetközi szabványok 9000 és 10000 sorozatjelét viselik.

A minőségbiztosítási szabványsorozat több részből áll. A minőségügyi rendszer alapjait és lényegét az ISO 9000-1 és az ISO 9004-1 szabvány tartalmazza. Ehhez a csoporthoz sorolhatjuk az *ISO 8402* szabványt, amely a *minőségi fogalmakat* határozza meg.

Az ISO 9001, 9002 és 9003 szabványok közül választhatja ki a vállalat a neki megfelelőt. A vállalati minőségügyi rendszer kiépítését elvileg ezeknek a szabványoknak megfelelően kell elkezdeni. A kiválasztott szabvány szerint kialakított rendszer alkalmas a külső tanúsításokra, és a szerződéses kapcsolatokban érvényesíthető.

A kiegészítő elemek, irányelvek, az egy adott területen való megvalósítás segédletei jelentik következő szabványcsoportot (*ISO 9000-2, 9000-3, 9000-4, 9004-2, 9004-3, 9004-4, 9004-5, 9004-6, 9004-7*; a felsorolt szabványok egy része még csak tervezet).

A *10000-es* sorozatszámot viselő szabványok a felülvizsgálatra (audit) és a felülvizsgáló szervezetekre vonatkozó követelményeket adják meg.

Összefoglalóan az ISO 9000 kifejezés a teljes minőségügyi szabványkollekciót jelenti.

A szabványsorozat magyar változata az MSZ ISO EN jelzéseket viseli.

Műszaki rajzokra vonatkozó szabványok

A műszaki ábrázolásra vonatkozó szabványok száma igen magas, ebbe tartoznak ma már az elektronikus úton készített műszaki rajzok is.

Nemzetközi szabványok (**MSZ ISO**) tartalmazzák egyebek mellett:

- a műszaki ábrázolás általános előírásait,
- a műszaki rajzokon szereplő méretmegadás módját,
- a műszaki rajzok rajzjeleit, az egészségügyi berendezési tárgyak egyszerűsített ábrázolását,
- a felületek általános ábrázolását,
- az épületek és épületrészek megjelölését,
- a műszaki rajzok méretarányát,
- a rajzlapok kialakítását és méreteit, a feliratmezőket, továbbá
- az építési tűrések és modulkoordináció meghatározását, stb.

A műszaki rajzokra számos magyar szabvány (MSZ) külön is vonatkozik. Ezek meghatározzák egyebek mellett:

- az **építési tervek általános követelményeit,**
- az egyes épületszerkezetek (alapok, falak, tetők, födémek, áthidalók, álmennyezetek, nyílászáró szerkezetek, kémények, szellőzők, berendezési tárgyak, stb.) ábrázolását, rajzjeleit,
- a tereprendezés ábrázolását, a külső közművezetékek rajzait, stb.

4.7. KÉRDÉS: Melyek az építési műszaki ellenőr helyszíni adminisztratív és ellenőrzési feladatai?

Az építető helyszíni képviselőjeként az építési műszaki ellenőr feladatát egyrészt meghatározza a Méptv., az Épkiv., illetve a felek további feladatokról ellátásáról is megállapodhatnak.

A műszaki ellenőr felelős többek között az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges, jogszabályban előírt dokumentumok, tervek meglétéért, az építési munkaterület átadásáért, az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért, azért, hogy az elektronikus építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon, a személyes adatok közléséért és jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

A műszaki ellenőr feladata:

- az építőipari kivitelezési tevékenység, az építési-szerelési munka szakszerűségének ellenőrzése a végleges építési (létesítési) engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott vagy az egyszerű bejelentés építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció alapján,
- az építmény kitűzése helyességének, szükség esetén a geotechnikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
- az e-építési napló(k) ellenőrzése, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, észrevételezése,
- a hibák, hiányosságok, eltérések feltüntetése az e-építési naplóban,
- a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építető részére,
- az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése, a műszakilag indokolt további vizsgálatok meghatározása, az ellenőrzések és a vizsgálatok adatainak, valamint a szükséges intézkedések meghatározásának bejegyzése az e-építési naplóba,
- az átadás-átvételi eljárásban való részvétel,
- egyes építményfajták műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése,
- a beépített építési termékek teljesítmény nyilatkozatai meglétének ellenőrzése,
- az építési műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az e-építési naplóban,
- műszaki kérdésekben az építető döntéseinek előkészítése,
- műszaki kérdésekben javaslattétel (pl. szakértő bevonására),
- pénzügyi elszámolások, felmérések ellenőrzése,
- teljesítésigazolás kiállítása és átadása vagy megküldése a fővállalkozó részére, rögzítése az e-építési naplóban a fővállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől – ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától – számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,
- műszaki igazolás kiállítása,
- a szerződésben meghatározott vállalkozói díj a számlázható összegre tett javaslat eltérése esetén az eltérés indoklása

- az építés helyszínén az építőipari kivitelezési tevékenységnek a szerződésben meghatározott időközönkénti, de legalább tíz naponként ellenőrzése, és annak az e-építési naplóban történő rögzítése eseti bejegyzéssel, valamint

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi, az építési műszaki ellenőr összehangolja a felelős műszaki vezetők tevékenységét és gondoskodik arról, hogy az elvégzett építési-szerelési munkák (részmunkák) vonatkozásában az egyes fővállalkozó kivitelezők által tett nyilatkozatok – az e-építési napló részeként – a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásához rendelkezésre álljanak.

Az építési műszaki ellenőr kötelező közreműködése legalább az építési beruházás induló kivitelezési munkáira vonatkozó kivitelezési szerződés megkötésétől az építési beruházás végszámla kiegyenlítéséig tart.

Az építési műszaki ellenőr hiba, hiányosság megállapításáról, a terv és a szerződés szerinti teljesítést befolyásoló minden körülményről köteles az építetőt – az építési naplóban igazoltan – haladéktalanul értesíteni.

4.8. KÉRDÉS: Mik az építési műszaki ellenőri tevékenységre vonatkozó környezetvédelmi és örökségvédelmi követelmények?

Építési tevékenységgel összefüggő környezetvédelmi és örökségvédelmi követelményeket több jogszabály, a [Méptv.](#), az [OTÉK/TÉKA](#), illetve a vonatkozó szaktörvények is megállapítanak. Ilyenek:

- a természet védelméről szóló törvény (1996. évi LIII. Tv., [Tvt.](#)),
- a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény (1995. évi LIII. Tv., [Kvt.](#)), továbbá
- a kulturális örökség védelméről szóló törvény (2001. évi LXIV. Tv., [Kult.tv.](#)).

Ezek a jogszabályok a tulajdonosokra (használókra), az **építtetőre**, mint a beruházási feladat, program meghatározójára és finanszírozójára, továbbá az építési tevékenységet végző közreműködőkre is **előírnak kötelezettségeket**, az építési műszaki ellenőrre annyiban vonatkoznak, amennyiben az építtető megbízásából és képviselőként jár el.

Az [Méptv.](#) az épített környezet alakításának és **védelmének** átfogó törvénye, amelyik az építmények elhelyezési (telepítési) és létesítési (építési) követelményei között **általános környezet- és természetvédelmi követelményeket**, illetve az **épített örökség megővésével, fenntartásával kapcsolatos előírásokat tartalmaz**. A korábbi szabályozáshoz képest jelentős újítás, hogy alapelvek is rögzítésre kerülnek a Törvényben, amelyeket a településtervek készítése, a főépítési és a tervtanácsi tevékenység gyakorlása során, sőt az egész építési folyamat alatt egyaránt figyelembe kell venni.

Az építészeti alapelvek kiemelten is jelzik a Méptv. irányultságát, amely a polgári jó ízlésre, az építészeti minőségre, a **természeti környezet védelmére**, az épített környezet megővésére, valamint az építmények energiahatékonyására helyezi a hangsúlyt.

Az [OTÉK/TÉKA](#) ezeket a követelményeket konkretizálja.

Egyebek mellett a meglévő építményekre (a műemléki védelem alatt álló létesítmények értelemszerűen ilyenek) külön előírásokat is tartalmaz, és meghatározott eltéréseket eleve engedélyez. Előírja ugyanakkor, hogy a meglévő építményen végzett **bármilyen helyreállítás, felújítás, korszerűsítés, átalakítás, bővítés, vagy rendeltetés módosítása:**

- az építmény és részeinek állékonyságát és biztonságos használhatóságát nem veszélyeztetheti, közérdeket nem sérthet, illetve
- a szomszédos önálló rendeltetési egységekhez fűződő használati jogokat nem korlátozhatja.

Az állékonyságra és biztonságos használhatóságra vonatkozó követelményeket a munkálatok során végig, folyamatosan fenn kell tartani. Ennek ellenőrzése az építési műszaki ellenőr feladata.

Az [OTÉK/TÉKA](#) egyes létesítési követelményei alól is csak kivételes és indokolt esetekben lehet eltérni (ilyen lehet a természetvédelmi vagy a műemléki érdek is), külön hatósági eljárás keretében.

A természet védelméről szóló törvény például előírja, hogy: **védett természeti területen a természetvédelmi hatóság a veszélyeztető tevékenység folytatását korlátozhatja, felfüggesztheti, illetve megtilthatja,**

ha valamely építési munka végzése során természeti érték kerül elő, a kivitelező (az építtető, illetve a műszaki ellenőr egyidejű tájékoztatás mellett) köteles azt a természetvédelmi hatóságnak haladéktalanul bejelenteni, és a természeti értéket és a természeti érték előkerülésének helyszínét a hatósági intézkedésig érintetlenül hagyni. A bejelentés tényét az építési naplóban is rögzíteni kell. Ha emiatt esetleg tervmódosítás válik szükségessé, akkor arról az építtető, a tervező és a kivitelező közösen döntenek.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény külön is foglalkozik építési kérdésekkel. Előírja egyebek között, hogy meghatározott tevékenységek és építmények építésügyi hatósági engedélyezését megelőzően környezeti hatásvizsgálati, illetve egységes környezethasználati eljárást kell az építtetőnek (beruházónak) kezdeményeznie.

A környezeti hatásvizsgálati eljárás célja a tervezett beruházás környezeti hatásainak meghatározása és a környezethasználat feltételeinek megállapítása a kiadásra kerülő környezetvédelmi engedélybe foglalva.

A környezeti hatásvizsgálati eljárás megkezdése előtt a tevékenység végzőjének el kell készítenie a környezeti hatástanulmányt, amelynek tartalmi elemeit jogszabály (314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet) állapítja.

A környezetvédelmi engedélyben mindazokat az intézkedéseket előírják, amelyek a káros környezeti hatások elkerülésére, csökkentésére és megszüntetésére vonatkoznak. Ezek betartatása építtetői, illetve építési műszaki ellenőri feladat.

Építési engedély az előírt építmények és tevékenységek esetében csak környezetvédelmi engedély birtokában kérhető.

További **környezetvédelmi előírás**, hogy:

az egyes övezetekben építési (és más, például üzemelési, technológiai) tevékenység a környezetterhelés jellegétől függően csak meghatározott védőtávolság, védőterület megléte és a védelmi előírás megtartása esetén engedélyezhető,

a kijelölt védőterületen vagy védőtávolságon belül az adott övezet rendeltetésével össze nem férő tevékenység - külön védelmi intézkedés nélkül - még átmenetileg sem folytatható.

5. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓK TARTALMI ÉS FORMAI ELŐÍRÁSAI

5.1. KÉRDÉS: Melyek az építési engedélyezési terv alapján készített kivitelezési tervdokumentáció tartalmi és formai előírásai?

A kivitelezési tervdokumentáció az építési műszaki ellenőr munkájának „vezérfonala”.

Építési tevékenységet - ha kormányrendelet eltérően nem rendelkezik - **kivitelezési dokumentáció alapján lehet végezni.**

A kivitelezési dokumentáció az építmény megvalósításához szükséges valamennyi tervet, műszaki leírást, információt, teljesítménynyilatkozatot és utasítást tartalmazó egységes dokumentum, amely egyértelműen meghatározza:

az építmény részévé váló **összes anyag, szerkezet, termék, beépített berendezés** megnevezését, helyzetét, méretét, mérettűrését, továbbá a számításba veendő hatásoknak, követelményeknek megfelelő **elvárt műszaki jellemzőket és minőségi követelményeket, az építés technológiai feltételeit, valamint az építés költségeinek meghatározásához szükséges adatokat.**

Fentiek alapján a kivitelezési dokumentációnak része:

- a kivitelező által készített a tervezett építmény építőipari kivitelezési feladatainak megszervezéséhez szükséges részletességű:
- tervezői koordinátor által ellenőrzött munkabiztonsági és egészségvédelmi terv, továbbá
- az egyesített **közmű (genplan) terv**, az építmények és a közművek összefüggéseinek áttekintését szolgáló **elrendezési és időbeli fázistervek**,
- a tervezési programban megnevezett **üzemléstechnológiai terv**,
- az **épületgépészeti kivitelezési dokumentáció**,
- az **épületvillamossági kivitelezési dokumentáció**
- **költségvetés-kiírás stb.**

A kivitelezési tervdokumentációra vonatkozó általános rendelkezések

A kivitelezési dokumentáció minden munkarészét olyan léptékben és kidolgozottsági szinten kell elkészíteni, amilyen mértékben az a megértéséhez, a kivitelezéshez, az építési-szerelési munka szakszerű elvégzéséhez, és az építőipari kivitelezés ellenőrzéséhez szükséges.

A tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tény, körülményt nem tartalmazó tervdokumentáció részek elhanyagolhatók.

Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzai - a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével - a dokumentációban összevonhatók.

Több szakaszra bontott építkezés esetében az egyes megvalósulási szakaszokat a tervrajzokon egyértelműen jelölni kell.

Akadálymentes használatú építmény, építményrész esetében mind a helyszínrajzon, mind az egyes tervlapokon a méretadatok megadásával igazolni kell az egyenlő esélyű hozzáférés, valamint az akadálymentesség követelményének megvalósítását.

A kivitelezési dokumentációhoz **aláírólapot** kell mellékelni. Az aláírólapot külön-külön tervezőnként kell elkészíteni, és személyazonosításra visszavezetett elektronikus aláírással kell ellátni.

Az aláírólap tartalmazza a tervezett építési tevékenység szabatos megnevezését, az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát, az építtető nevét vagy megnevezését, címét, a tervező nevét, elérhetőségét és tervezési jogosultságának számát.

A tervezőnek az általa készített építészeti-műszaki tervet a megrendelőnek történő átadástól számított legalább 10 évig meg kell őriznie.

A kiviteli terv egyes munkarészeinek tartalma:

1. Építészeti munkarész

Az építmény elhelyezését, funkcionális – térbeli-alaprajzi-szintbeli – elrendezését, az építőmesteri, szakipari, épületesztalos és épületlakatos feladatok műszaki megoldásait, épületszerkezeti-csomóponti részleteit a kivitelezési dokumentáció építészeti munkarészában kell meghatározni.

Az építészeti tervezés elemei:

a) *Helyszínrajz*, amely tartalmazza:

- aa) a telken valamennyi meglévő, terepszint feletti és alatti építményt, a tervezett építményt, valamint a megvalósítani kívánt, korábban engedélyezett, bejelentett építményt, méretarányos ábrázolással, körvonalrajz, tetőidomok feltüntetésével, a rendeltetés megjelölésével, valamennyi építmény telekhatártól és egymástól való távolságát és beépítési magasságát, valamint az elbontásra kerülő vezetékek jelölését,
- ab) a tervezési területre vonatkozó, jogszabályban előírt paraméterek teljesítését igazoló mutatószámokat, jellemzőket (telek területe, beépítettség mértéke, beépítési magasság, zöldfelület aránya, építmények egymástól való távolsága, elő-, oldal-, hátsókertek mérete), valamint az építési hely ábrázolását,
- ac) a kitzúzési adatokat, a $\pm 0,00$ kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értéket, valamint a kitzúzésre vonatkozó pontok, irányok meghatározását,
- ad) a meglévő terepviszonyok ábrázolását a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- ae) az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,2 métert meghaladó tereprendezeit, a csapadékvíz kezelés megoldását.

b) *Tereprendezeit* az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,5 métert meghaladó tereprendezeit esetén, amely tartalmazza:

- ba) a meglévő terepviszonyokat ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- bb) a tervezett tereprendezeit ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- bc) terepmetszeteket a meglévő állapotról és a tereprendezeit utáni állapotról,
- bd) a csapadékvíz elvezetés részletes megoldását.

c) Alaprajzok az eltérő szintekről, ábrázolva:

- ca) az elmetszett és a nézet irányába eső nem teljes szintmagasságú szerkezeteket – ideértve az égéstermék elvezetőket és szellőzőket –,
- cb) a földszinti alaprajzon a csatlakozó véglegesen rendezett terepet, az épület körüli járdát, az előlépcsőt és egyéb szerkezeteket, a $\pm 0,00$ helyét és abszolút magasságát,
- cc) a nyílásokat és nyílásáthidalókat, a nyílászárókat tengelyméret, méret, konzignációs jel és parapetmagasság megadásával,
- cd) az ábrázolt szintek szintváltásait és szintmagasságát, a szintáthidalók emelkedési irányát, méreteit, mindkét végének szintmagasságát,
- ce) a szerkezeti dilatációk helyét, méretét,
- cf) a beépített bútorokat, berendezéseket,
- cg) a gépészeti, villamossági helyiségeket, aknákat,
- ch) a helyiségek rendeltetését, méreteit, nettó alapterületét, padlóburkolatát,
- ci) a metszetek helyét, az esetleges törését és a nézetének irányát.

d) Metszetek a megértéshez szükséges számban az eltérő épületrészekről, amelyet méretadatokkal kell ellátni:

- da) az elmetszett, a nézet irányába eső látható vagy más szerkezetek által takart szerkezeteket, beleértve az alapokat, lépcsőket, áthidalókat, tetőszerkezetet; a helyiségek belmagasságának, a szerkezetek magasságának, az anyagok minőségének ismertetésével,
- db) zártorú vagy ikres beépítésnél a szomszédos csatlakozó alapsíkot,
- dc) a csatlakozó végleges rendezett terepszintet, járdát,
- dd) meg kell határozni az összes egymástól eltérő vízszintes és függőleges épületszerkezeti rétegfelépítést.

e) Az eltérő kialakítású szintáthidalók, szintkülönbség-áthidalók alaprajzai és metszetei, részlettervei az épület minden 1,5 m-nél nagyobb függőleges méretet áthidaló eleméről, amely ábrázolja és méretezi:

- ea) a szintkülönbség-áthidaló geometriáját, szerkezetét,
- eb) lépcső esetén a fellépők szélességét és magasságát, járóvonalát,
- ec) a csatlakozó szerkezeteket, korlátokat.

A c)–e) pont esetében az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintkülönbség-áthidalók az épületen belüli elhelyezkedésük egyértelmű jelölésével összevonhatók.

f) Homlokzati terv az építmény valamennyi jellemző külső nézetéről, amely tartalmazza:

- fa) az építmény külső megjelenését meghatározó homlokzati elemeket, így különösen a nyílásokat, nyílászárókat, a korlátokat, a reklámberendezéseket, az esővízcsatornákat, az épületgépészeti berendezések kültéri elemeit, égéstermék-elvezetőket, díszítőelemeket, lépcsőket, valamint a terepszint alatti vagy a terep által takart építményrészeket,
- fb) a csatlakozó végleges terep, járda, tetőgerinc, tetőfelépítmény, továbbá az egyéb meghatározó építményrészek szintmagasságát,
- fc) az egyes homlokzati felületek kiképzését, anyagát és színét.

g) Építészeti műszaki leírás, amely tartalmazza az építményre vonatkozó, a tervlapok tartalmát kiegészítő információkat.

-
- h) Nemzeti emlékek minősülő műemlék esetén az anyagában védendő épülettartozékok, felületek és szerkezetek jelölését a tervlapokon, részletes leírását, továbbá a mechanikai védelem módját a tudományos dokumentációval és az értékleltárral összhangban.

2. Tartószerkezeti munkarész

A tartószerkezeti tervezés elemei:

az erőtani számítás, a tartószerkezeti tervek, a tartószerkezeti műszaki leírás, geotechnikai információk, ha talajvizsgálati jelentés nem készült.

Zárt sorú vagy ikres beépítés esetén a munkarész tartalmazza a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkjának megadását és a tervezett, a meglévő épületek esetleges alapmegerősítési megoldását.

A tartószerkezeti műszaki leírás tartalmazza a tervezett tartószerkezet jellemzőit, és minden olyan fontos jellemzőt, amelyet a tervező a szerkezet megtervezésénél figyelembe vett, illetve amelyet az építési tevékenység során be kell tartani.

3. Közmű munkarész

A közmű munkarészek vonatkozásában el kell készíteni az épület üzemeltetéséhez szükséges telken belüli és kívüli közművek – villamos energiaellátás, külterületi megvilágítás, víz-, gáz- és csatornahálózat, komplett vízgazdálkodási, szennyvízkezelési technológia, vezetékes vagy vezeték nélküli hírközlési hálózat, hőtávvezeték – terveit alaprajz, metszet, függőleges csőterv és kapcsolási vázlat szinten, de szerelési, műhely- és gyártmánytervek nélkül.

3.1. Épületgépészeti munkarész

Az épületgépészeti munkarészek vonatkozásában el kell készíteni az épület valamennyi épületgépészeti – ideértve az alternatív energiaellátás – rendszerének terveit alaprajz, metszet, függőleges csőterv és kapcsolási vázlat szinten, de szerelési, műhely- és gyártmánytervek nélkül.

Az épületgépészeti számításokat a vonatkozó szabványoknak vagy azzal egyenértékű megoldással kell elkészíteni, archiválni. A számításokat a kivitelezési dokumentáció nem tartalmazza.

3.2. Épületvillamossági munkarész

Az épületvillamossági munkarészek vonatkozásában el kell készíteni az épület valamennyi épületvillamossági – ideértve alternatív energiaellátás – rendszerének hálózati terveit az alaprajz, vezetékterv, kapcsolási vázlat szinten, de szerelési, műhely- és gyártmánytervek nélkül.

Az épületvillamossági műszaki leírás az épületvillamossági hálózatok, rendszerek és berendezések írásos ismertetése, a teljesítmény- és fogyasztási adatok számításán alapuló értékeivel, speciális rendszerek bemutatásával. A számításokat a kivitelezési dokumentáció nem tartalmazza.

4. Tűzvédelmi munkarész

A tűzvédelmi munkarész műszaki leírása és rajzi munkarésze tartalmazza többek között az építmény kockázati osztályba sorolását, az alkalmazott építési termékek, épületszerkezetek tűzvédelmi paramétereit, a tűzterjedés elleni védelemre vonatkozó megoldásokat, a tűztávolság biztosítását, a tűzszakaszolást, a tűzgátló elválasztásokat, a kiürítés és a mentés biztosítására vonatkozó megoldásokat, a kiürítési útvonalak elhelyezkedését és kialakítását, a

hő és füst elleni védelem biztosítására vonatkozó megoldásokat, az épületgépészeti, a villamos és a villámvédelmi rendszer kialakítását.

5. Üzemeléstechológiai munkarész

Egyes építménytípusoknál az építmény vagy egy részének működése, környezetre gyakorolt hatása okán technológiai – különösen gyártás-, javítás-, vizsgálat-, konyha-, egészségügyi technológia – terv készítésekor az építményre jellemző egyedi folyamatok működését tartalmazza, így különösen a technológiai műszaki leírás, a technológiai terv.

6. Környezetvédelmi munkarész

Az építkezés környezetre gyakorolt hatásait mutatja be, különösen a levegőtisztaság-védelem, a víz- és termőföldvédelem, a hulladékgazdálkodás, a zaj- és rezgésvédelem, az élővilág és természetvédelem, a megújuló energiaforrások használata, valamint a terület korábbi használata és az abból eredő lehetséges szennyezettség bemutatása, amely szöveges és rajzi formában készül, a vonatkozó külön jogszabályok előírásai alapján.

7. Költségvetés-kiírás

Részletes, minden szakágra kiterjedő árazatlan tételes költségvetés-kiírás, mennyiségi kimutatással.

8. Építésszervezési munkarész

A kivitelező által készített munkarész a tervezett építmény építőipari kivitelezési feladatainak megszervezéséhez szükséges részletezettségben tartalmazza:

- a) az egyesített közmű, genplan tervet, az építmények és a közművek összefüggéseinek áttekintését szolgáló elrendezési és időbeli fázisterveit,
- b) az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges – tervező által ellenőrzött – munkabiztonsági és egészségvédelmi tervet.

9. Tájépítészeti munkarész

A munkarész tartalmazza a tájépítészeti alkotást ábrázoló, a zöldfelületi idomtervet, a meglévő és telepítendő növényzetet ábrázoló helyszínrajzot, valamint a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló kormányrendelet szerinti zöldtérfogatot igazoló számítást, amennyiben az építmény használatbavételéhez zöldfelületi tanúsítvány kiállítása szükséges.

10. Belsőépítészeti munkarész

Nevelési, oktatási, kulturális rendeltetést tartalmazó épület esetén vagy ha az építőipari kivitelezési tevékenységnek értéke eléri, vagy meghaladja a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt, belsőépítészeti munkarészt kell készíteni.

5.2. kérdés Ismertesse az egyszerű bejelentési eljáráshoz szükséges tervdokumentációt!

Az [Eljárási Kódex](#) értelmében eltérő szabályok vonatkoznak az egyszerű bejelentési eljárás dokumentációjára új lakóépület építése, illetve meglévő lakóépület bővítése esetén.

Főszabály szerint mindkét esetben csatolni kell az [Eljárási Kódex](#) 1. melléklet 1-3. pontjában meghatározottakat: **így a műszaki leírásokat, tervlapokat, környezetbe illeszkedés igazolását, a szakági dokumentációt és a szakértői véleményeket.**

I. Műszaki leírásra vonatkozó előírások

A műszaki leírás alfabetikusan kereshető szöveges dokumentum, amelyet PDF/A formátumban kell benyújtani. Az ábrák, képek felbontása 300 DPI. A műszaki leírás nyomtatási mérete A4, melynek szürkeárnyalatosan nyomtatva is értelmezhetőnek kell lennie.

Ha az adott anyag vagy szerkezet jelölésére vonatkozóan nincs hatályos szabvány, a tervlapokon egyedileg meghatározott, egyértelmű **jelkulcsot** kell alkalmazni.

A tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tény, körülményt nem tartalmazó dokumentációrészek **elhagyhatók**.

Több ütemben megvalósuló építési tevékenység esetében a tervrajzokon az **egyes ütemeket egyértelműen jelölni kell.**

Az építészeti-műszaki dokumentáció minden esetben tartalmaz **fotódokumentációt**, amely az építési tevékenységgel érintett telek, a meglévő építmény és környezetének állapotát mutatja be. A műszaki leírás az építményre vonatkozó, a tervlapok tartalmát kiegészítő információkat ismerteti.

I.1. Az építészeti műszaki leírás tartalmazza

- a) tervezett új épület, a meglévő épület tervezett bővítménye rendeltetésének leírását, valamint az önálló rendeltetési egységek számát, rendeltetésének megjelölését, valamint hasznos alapterületét önálló rendeltetési egységenként és összesen,
- b) a telekre, a tervezett és a meglévő építményekre vonatkozó, jogszabályban előírt beépítési mutatók számítását és értékét,
- c) az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerinti számított építményértéket,
- d) azoknak az adatoknak, információknak az ismertetését, amelyek alapján egyértelműen eldönthető az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló kormányrendeletben, valamint az [Eljárási Kódex](#) 3. mellékletben rögzített szakkérdések vizsgálati feltételeinek fennállása,
- e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény előírásainak való megfelelés igazolását,
- f) az építési tevékenység során kitermelendő ásványi nyersanyag mennyiségét (m³).

I.2. A tartószerkezeti műszaki leírás tartalmazza

- a) az építmény tartószerkezeti rendszernek bemutatását, az alkalmazott fesztávok, a fő teherhordó elemek kialakításának leírását, jellemző fő méreteit, a betervezett anyagok, gyártmányok minőségi és teljesítmény-követelményeit, szükség esetén a megvalósíthatóságot biztosító technológiai leírásokat,
- b) meglévő építmény esetén a tehernövekedéssel érintett teherhordó szerkezetek leírását, valamint a meglévő teherhordó szerkezetek megfelelőségének igazolását, illetve a megerősítésére vonatkozó tartószerkezeti megoldások bemutatását,
- c) zártosú vagy ikres beépítés esetén a szomszédos, csatlakozó épület állékonyságát biztosító technológia leírását,
- d) a tervezés alapjául szolgáló geotechnikai információkat, amennyiben geotechnikai jelentés nem készült,
- e) felszínmozgás-veszélyes területen lévő telek esetén a tervezett tartószerkezeti megoldás megfelelőségének igazolását.

I.3. Az épületgépészeti műszaki leírás tartalmazza

- a) az építmény gépészeti kialakításának bemutatását, a vízellátási, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetési, gázellátási és égéstermék elvezetési megoldásokat, a fűtési és hűtési, valamint légtechnikai rendszerek bemutatását,
- b) alternatív energiaellátás megvalósíthatósági elemzését a 9/2023. (V. 25.) [ÉKM](#) rendeletben (meghatározott esetekben és annak 4. melléklete szerint,
- c) a 9/2023. (V. 25.) [ÉKM](#) rendelet hatálya alá tartozó épületek esetében a 9/2023. (V. 25.) [ÉKM](#) rendelet 1. és 2. mellékletében meghatározott követelményeknek való megfelelést igazoló épületenergetikai számítás az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet ([Energetikai tanúsítványról szóló kormányrendelet](#)) 2. mellékletében meghatározott tartalommal.

I.4. Az épületvillamossági műszaki leírás tartalmazza

- a) az építmény épületvillamossági rendszerének összefoglaló leírását,
- b) az építmény villamos energiával történő ellátásának, erős- és gyengeáramú rendszerének, a villámvédelmi, érintésvédelmi és egyéb megvalósítandó villamos rendszerek bemutatását,
- c) a létesítmény villamos betáplálási pontjánál tervezett villamos teljesítmény értékét (kVA).

I.5. Akadálymentesítési műszaki leírás

Közhasználatú építmény esetén, amely részletesen rögzíti az épület akadálymentes kialakításának megoldását, továbbá bemutatja az egyenlő esélyű hozzáférés követelményeinek teljesítési módját.

I.6. Zöldfelületi leírás

Számokkal igazolva tartalmazza az építési telekre irányadó minimális zöldfelületi mérték teljesülését, valamint jogszabályban meghatározott esetben a tájépítészeti műszaki leírást, amely számításokkal igazolva tartalmazza a tájépítészeti alkotás kialakításának részletes bemutatását.

II. Tervlapok

Az építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjai CAD program segítségével készülnek, a tervlapokat PDF/A formátumban kell benyújtani.

A tervlap összeállításánál törekedni kell arra, hogy a tervlap vagy annak egységnyi területe szükség esetén A3 méretben szürkeárnyalatosan nyomtatható legyen. Az önálló tervlapokat vektorgrafikus formátumban, külön fájlként kell benyújtani. Ha a tervlap képet tartalmaz, a kép felbontása 300 DPI legyen.

A benyújtandó építészeti-műszaki tervlapok:

II.1. Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállomány alapján készített helyszínrajz, amely tartalmazza:

- az égtájjelölést,
- a tervezéssel érintett és a közvetlenül szomszédos – az ingatlannal közös határvonalú – telkek ábrázolását,
- a tervezéssel érintett telken valamennyi meglévő terepszint feletti és alatti építményt, a tervezett építményt, valamint a megvalósítani kívánt, korábban engedélyezett, bejelentett építményt, méretarányos ábrázolással, körvonalrajz, tetőidomok feltüntetésével, a rendeltetés megjelölésével, valamennyi építmény telekhatártól és egymástól való távolságát és beépítési magasságát, valamint az elbontásra kerülő vezetékek jelölését,
- a tervezéssel érintett telekkel közvetlenül szomszédos telkeken valamennyi épület méretarányos körvonalrajzát, tetőidomait, továbbá a tervezéssel érintett telek felőli oldalkertben lévő föld alatti és feletti építmények körvonalrajzának ábrázolását, rendeltetése megjelölését,
- a megőrzendő és kivágandó – legalább 20 cm átmérőjű – fákat, továbbá, ha az építmény használatbavételéhez zöldfelületi tanúsítvány szükséges, a tervezett tájépítészeti alkotás ábrázolását, a zöldfelületi idomtervet és a meglévő növényzet ábrázolását,
- a tervezési területre vonatkozó jogszabályban előírt paraméterek teljesítését igazoló mutatószámokat, jellemzőket (telek területe, beépítettség mértéke, beépítési magasság, zöldfelület aránya, építmények egymástól való távolsága, elő-, oldal-, hátsókertek mérete), valamint az építési hely ábrázolását,
- az építmény és a telek személy- és gépjárműforgalmára szolgáló be- és kijáratok közúthoz való csatlakozását, valamint a gépjárművek telken belüli elhelyezésének ábrázolását,
- a $\pm 0,00$ kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értéket,
- a meglévő terepviszonyok ábrázolását a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,2 métert meghaladó tereprendezést, a csapadékvíz kezelés megoldását.

II.2. Eltérő szintek alaprajzai, ábrázolva és méretekkel ellátva:

- az elmetszett és a nézet irányába eső, nem teljes szintmagasságú szerkezeteket,
- a beépített berendezési tárgyakat,
- a nyílásokat,

-
- az ábrázolt szintek szintváltását és szintmagasságát, a szintáthidalók emelkedési irányát, mindkét végének szintmagasságát,
 - a szerkezeti dilatációk helyét,
 - a földszinti alaprajzon a csatlakozó, véglegesen rendezett terepet, az épület körüli járdát, az előlépcsőt és egyéb szerkezeteket,
 - az égéstermék-elvezetőket.

Meg kell határozni az egyes helyiségek megnevezését, **hasznos és nettó** alapterületét, valamint padlóburkolatát.

Jelölni kell az északi irányt, a metszetek helyét, esetleges törését és nézetének irányát.

Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzai – a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével – a tervdokumentációban összevonhatóak.

II.3. Metszetek a megértéshez szükséges számban, de legalább két egymással szöget bezáró módon felvett metszetben, amelyeken ábrázolni és méretadatokkal kell ellátni:

- az elmetszett, a nézet irányába eső látható, indokolt esetben a nézet irányába eső, de a más szerkezetek által takart szerkezeteket,
- zártosú vagy ikres beépítés esetén a szomszéd épületek alapsíkját,
- az építményhez csatlakozó, véglegesen rendezett terepet és járdát.

II.4. Homlokzati tervek az építmény valamennyi jellemző külső nézetéről, amelyek tartalmazzák:

- az építmény külső megjelenését meghatározó homlokzati elemeket: nyílásokat, nyílászárókat, korlátokat, rekláamberendezéseket, esővízcsatornákat, az épületgépészeti berendezések kültéri elemeit, égéstermék-elvezetőket, díszítőelemeket, lépcsőket, a terepszint alatti vagy a terep által takart építményrészeket stb.
- a csatlakozó végleges terep, járda, tetőgerinc, tetőfelépítmény továbbá az egyéb meghatározó építményrészek szintmagasságát,
- az egyes homlokzati felületek kiképzését, anyagát és színét,

II.5. Tereprendezési terv az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,5 métert meghaladó tereprendezés esetén:

- a meglévő terepviszonyokat ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- a tervezett tereprendezést ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- **terepmetszeteket a meglévő állapotról és a tereprendezés utáni állapotról,**
- a csapadékvíz-elvezetés megoldását.

III. Környezetbe illeszkedés igazolása

- zártosú, ikres vagy oldalhatáron álló beépítés esetén a szomszédos épületek nézeteit is tartalmazó utcakép,
- látványterv,
- kilátási-rálátási terv,
- színterv,
- álcázási terv,
- egyéb dokumentum.

IV. Szakági dokumentációk

Geodéziai felmérés, ha a telken belül vagy a telekhatár mentén a terepszint különbség a 0,5 métert meghaladja, amelynek része az építmény tervezését megalapozó geodéziai helyszínrajz is.

Geotechnikai jelentés a hatályos szabványok által meghatározott esetben és módszerrel, vagy azzal egyenértékű módszer szerint elkészítve.

Tartószerkezeti terv egyszerű bejelentés esetén,

- ha az épület zártosúan vagy
- ikresen csatlakozik,
- emeletráépítést végeznek,
- az épület monolit vasbeton szerkezetet (kivéve az 5,4 m-es fal- vagy oszlopközű vagy annál kisebb fesztávú előregyártott födémszerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút), vagy
- 5,4 métert meghaladó támaszközű tartószerkezetet tartalmaz.

A tartószerkezeti terven ábrázolni kell és méretadatokkal kell ellátni

- az alapozás, zártosú és ikres beépítés esetén a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkját,
- a teherhordó falakat és pilléreket,
- a monolit és előre gyártott födémeket és azok elemeit, valamint
- a szintek áthidalására szolgáló szerkezeteket.

V. Szakértői vélemények

Meglévő építmény bővítése esetén egy évnél nem régebbi építőanyag-ipari, faanyagvédelmi vagy építésügyi szakértői vélemény

- a) az időtávlatban változó teljesítmény-jellemzőjű, különösen fa, salakbeton, bauxitbeton anyagú, tehernövekedéssel érintett épületszerkezetekről,
- b) az ötven évesnél idősebb építmények tehernövekedéssel érintett tartószerkezeteiről.

Zártosú beépítésű építmény teljes vagy részleges bontása esetén tartószerkezeti szakértői vélemény, amely rögzíti a szomszédos ingatlanokon lévő építmények állagvédelmének megoldását.

VI. Igazolások:

- olyan formában, amelynek nyomtatási formátuma legfeljebb A4, illetve
- elektronikus igazolás, ha a hiteles átadás információtechnológiai feltételei fennállnak.

Új lakóépület építése esetén az egyszerű bejelentéshez mellékelni kell továbbá

- a településképi szakmai konzultációról készített jegyzőkönyvet, ha azt a települési önkormányzat rendeletében kötelezővé tette,
- a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott esetekben a tervezett építési tevékenységet tudomásulvételre javasoló településképi véleményt, vagy az állami főépítész, területi építészeti tervtanács településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményét, valamint
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet és a helyi építési szabályzat beépítési szabályaira vonatkozó előírásaitól történő egyedi eltérés esetén az eltérést engedélyező, az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló kormányrendeletben meghatározott tervtanácsi véleményt.

Meglévő lakóépület bővítése esetén egyszerű bejelentési eljáráshoz ezek csatolását nem írja elő a jogszabály.

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet **a bejelentéstől eltérően kívánják folytatni**, akkor az eltérő megvalósítás kezdő napját megelőző napon a változást tartalmazó kivitelezési dokumentációt az elektronikus építési naplóba kell feltölteni eseti bejegyzéssel egyidejűleg, ha a változás az épület

- a) külső alaprajzi méretét,
- b) beépítési magasságát vagy
- c) telken belüli elhelyezkedését érinti.

5.3. KÉRDÉS: Melyek az építési műszaki ellenőr felülvizsgálati feladatai a rendelkezésére bocsátott tervdokumentációkkal kapcsolatban?

A tervdokumentáció ellenőrzését, felülvizsgálatát az építetói képviseletében az építési műszaki ellenőr végzi (ha ezzel megbízzák), azonban az építetó külön műszaki ellenőri felülvizsgálat nélkül is a kivitelező vállalkozó rendelkezésére bocsáthatja az építészet-műszaki dokumentációt.

A **műszaki ellenőr** felülvizsgálata, ellenőrzése ugyanakkor számos későbbi problémát megelőzhet, ezért **igénybevétele feltétlenül indokolt**. A műszaki ellenőr általános, kötelező feladati közé tartozik ugyanis a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építetó részére. E feladat ellátása pedig jóval hatékonyabb, ha lehetőség van a tervek előzetes vizsgálatára.

A **tervdokumentáció hiányosságaiból adódó jogkövetkezmények elsősorban a vállalkozót terhelik**, amennyiben a hiányokat - az egyébként elvárható szakmai gondosság mellett - észlelnie kellett volna, de azt a szerződéskötést megelőzően nem jelezte. **A kivitelező ez irányú jelzése esetén** (vagy az építési műszaki ellenőr észrevételei alapján) az **építetőnek kell intézkednie** a tervező felé.

Amennyiben az építetó vagy megbízott képviselőjének utasítása jogszabályt, hatósági döntést sért, vagy az élet- és vagyónbiztonságot veszélyezteti, a vállalkozó kivitelező az utasítást és az azt megtagadó jognyilatkozatot köteles az elektronikus építési naplóba bejegyezni.

A **hibás tervdokumentáció esetében a felelősség összetettebb. A tervező felelőssége ez esetben természetesen megkerülhetetlen, azonban mind a kivitelező (a kivitelező felelős műszaki vezetője), mind az építési műszaki ellenőr is felelősséggel tartozik azért, ha a megrendelőtől kapott tervek hibáját felismerhette, a megrendelőt azonban erre nem figyelmeztette és a kivitelezés a hibás terv alapján folyt, illetve folyik. A felelősség ez esetben egyetemleges.**

Az építmények tervezéséből és az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséből adódó – a teljesítéssel összefüggő – viták rendezéséhez az építetó, a tervező, a tervezői művezető, az építési műszaki ellenőr és a kivitelező törvényben meghatározott módon bíróság, közjegyző, a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv vagy közvetítő eljárását kezdeményezheti.

A kivitelezési tervvel kapcsolatos ellenőrzésének – ha arra a műszaki ellenőr külön megbízást kap és megfelelő felkészültséggel rendelkezik – az alábbiakra kell kiterjednie:

a tervdokumentáció teljessége, azaz tartalmaz-e minden szükséges munkarészt: tervet, szöveges dokumentumot, igazolást, nyilatkozatot, költségvetési kiírást, stb.

a szolgáltatott tervdokumentáció részletessége, szükséges-e tervezői művezetést igénybe venni (ha igen, az építetó felé ezt jelezni kell),

a kivitelezési tervdokumentáció és a jóváhagyott építési engedély, illetve az ehhez tartozó záradékolt építési engedélyezési tervdokumentáció teljes összhangja, megegyezése igazolt-e, az esetleges eltérések igényelnek-e további intézkedést,

a kapcsolódó szakági tervek egymással összhangban vannak-e, nem tartalmaznak-e ellentmondásokat, ütközéseket,

a tervdokumentációban lévő termegoldások gazdaságosan és észszerűen megvalósíthatóak-e, a javasolt megoldások nem jelentenek-e súlyos, esetenként az építési feladat meghiúsulásához vezető problémákat,

az építési helyszín és a tervben szereplő megoldás megegyezik-e, minden meglévő és megmaradó építmény, természeti érték, helyesen van-e ábrázolva,

az ábrázolt közműkapcsolatok rendelkezésre állnak-e,
a helyszíni adottságok lehetővé teszik-e a szakszerű és biztonságos munkavégzést,
anyagtárolást, belső közlekedést stb.,

a tűzvédelmi dokumentáció, illetve a munkabiztonsági és egészségvédelmi terv megfelelően alkalmazható-e az építés helyszínére és körülményeire, szükség van-e külön szakértő bevonására.

A műszaki ellenőr felülvizsgálata nemcsak az esetleges hiányosságok, hibák időbeli jelzését, és szükségszerű kijavítását szolgálja, hanem kihatással lehet a kivitelező vállalási árára, a vállalt határidőre, a többletmunkák meghatározására is.

5.4. KÉRDÉS: Milyen esetekben térhet el a kivitelezési tervdokumentáció az engedélyezési tervben foglaltaktól, valamint milyen módon lehet a tervdokumentációktól eltérni a kivitelezés során?

Az építési műszaki ellenőr (ha ezzel megbízzák) a tervezéssel kapcsolatban az építetői igényeket képviseli, illetve a tervező rendelkezésre bocsátja azokat a meglévő adatokat, szakmai dokumentumokat (tanulmányok, előzetes vizsgálatok stb.), amelyek a tervezői munkához szükségesek. Az építészeti-műszaki dokumentáció összeállítása tervezői feladat.

Az építésügyi hatósági engedélykérelem benyújtása, illetve lakóépület építésének egyszerű bejelentése esetén a bejelentés megtétele - mindkettő elektronikus úton - az építető feladata, csakúgy, mint a tervezési szerződés mellékletét képező tervezési program összeállítása és ez alapján a szükséges tervek elkészítése. Ehhez a munkához az építető szakmai segítséget vesz/vehet igénybe, ami lehet tervezői közreműködés, de lehet építési műszaki ellenőr megbízása is már ebben az építés-előkészítési fázisban.

Az építészeti-műszaki dokumentáció - céljától függően - lehet a hatósági engedélykérelem (építési, bontási, fennmaradási) mellékletét képező ún. hatósági tervfajta, vagy a megvalósításhoz kötelezően előírt kivitelezési tervdokumentáció. Természetesen a hatósági (engedélyezési) tervek és a kivitelezési (megvalósítási) tervek között közvetlen kapcsolat van, amennyiben a kivitelezési tervdokumentációt éppen a végleges építési engedély és a hozzátartozó, engedélyezési záradékkal ellátott engedélyezési terv alapján kell elkészíteni.

A kivitelezési dokumentáció tartalma csak a jogszabályban megengedett esetekben térhet el a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban (engedélyezési tervben) foglaltaktól. A végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól, vagy az egyszerű bejelentési dokumentációtól a kivitelezés során eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel (eltérési bejelentési dokumentáció feltöltésével) lehet, kivéve, ha az eltérést a jogszabály megengedi, vagy az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez, vagy eltérési dokumentációhoz kötött építési tevékenység.

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet a bejelentéstől eltérően kívánják folytatni, akkor az eltérő megvalósítás kezdő napját megelőző napon a változást tartalmazó kivitelezési dokumentációt az elektronikus építési naplóba kell feltölteni eseti bejegyzéssel egyidejűleg, ha a változás az épület

- a) külső alaprajzi méretét,
- b) beépítési magasságát vagy
- c) telken belüli elhelyezkedését érinti.

Ha a kivitelezés során módosított építési engedélyezést nem igénylő eltérés történik, azt az építési naplóban, majd a megépült állapotot a használatbavételi engedélyezéshez, tudomásulvételhez kell dokumentálni. Ez a kivitelező feladata. Összeállításhoz irányadó az építési engedélyezési és a kivitelezési dokumentáció tartalma.
