



MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA

BESZÁMOLÓ
SZAKTERÜLETI ISMERETEK
FELELŐS MŰSZAKI VEZETŐK 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
A felelős műszaki vezetői tevékenység megkezdésének, folytatásának és vállalásának feltételei, összeférhetlenségi előírások	4
1.1. KÉRDÉS: Ismertesse a felelős műszaki vezetői tevékenység fogalmát, a MÉK által vezetett szak- és részterületeit, megkezdésének és folytatásának feltételeit, magánszemélyként és céggként!	4
1.2. KÉRDÉS: Mik a felelős műszaki vezetői tevékenység sajátos esetei (eseti engedély, külföldiek magyarországi munkavégzése), mikor lehet felelős műszaki vezető nélkül kivitelezni?	7
1.3. KÉRDÉS: Milyen alapvető összeférhetlenségi szabályok vonatkoznak a felelős műszaki vezetőkre?.....	9
1.4. KÉRDÉS: Ismertesse a felelős műszaki vezetői szakterületeket és az általuk vállalt feladatokat!.....	10
1.5. KÉRDÉS: Ismertesse az építőipari kivitelezés vállalásának és folytatásának feltételeit és az alkalmassági igazolást!	11
1.6.KÉRDÉS: Ismertesse a kötelező kivitelezői biztosításra vonatkozó előírásokat 2025 előtt és után? Korábban milyen esetekben volt kötelező a felelősségbiztosítás, 2019-ben milyen változás lett ebben?	13
1.7.KÉRDÉS: Ismertesse a 2025-től kötelező kivitelezői biztosítások részletes szabályait! Térjen ki az állami beruházás esetére is!.....	15
2. FEJEZET	17
A felelős műszaki vezető jogszabályban meghatározott általános feladatai, felelőssége, a hibás teljesítés jogkövetkezményei	17
2.1. KÉRDÉS: Mik a felelős műszaki vezető általános adminisztratív és szakmai irányítási feladatai? Térjen ki a termékhelyettesítés rendjére és a bontott, vagy természetes anyagok, valamint a hulladék kezelésével kapcsolatos feladatokra is!	17
2.2. KÉRDÉS: Ismertesse az építési napló (e-napló) fogalmát, részeit és az általános vezetési szabályait!.....	19
2.3. KÉRDÉS: Mikor kötelező az építési napló vezetése, ismertesse a készenléthez helyezés szabályait és a bejegyzésre jogosultak körét az egyes naplórészekbe!	19
2.4. KÉRDÉS: Mi a műszaki átadás-átvétel célja? Ismertesse összehívásának és lefolytatásának menetét! Mik a felelős műszaki vezető sajátos feladatai ezzel kapcsolatban?.....	22
2.5. KÉRDÉS: Hogy zajlik az építési munkaterület átadása, annak birtoklása használatba vételig? Mik a felelős műszaki vezető sajátos feladatai a használatbavételkor? Ismertesse a felelős műszaki vezetői nyilatkozat és a kivitelezői nyilatkozat tartalmát?.....	24
2.6. KÉRDÉS: Ismertesse a felelős műszaki vezetői nyilatkozat és a kivitelezői nyilatkozat tartalmát! Mi lehet a következménye a nyilatkozat hiányának? Milyen esetekben pótolható és ki által a nyilatkozat?.....	25
2.7. KÉRDÉS: Ismertesse a felelős műszaki vezető felelősségét a kivitelezővel és az építéssel szemben, sorolja fel a törvényi felelősség elemeit! Ismertesse a fővállalkozó kivitelező FMV-jének felelősségét!	26
2.8. KÉRDÉS: Melyek a felelős műszaki vezető felelősségét érintő sajátos és kirívó esetek (térjen ki a szakszerűtlen utasítás, a tervehiba, és a szakszerűtlen irányítás eseteire is)!	28
2.9. KÉRDÉS: Melyek a szabálytalanul végzett felelős műszaki vezetői tevékenység esetei? Ismertesse ezeket!	29
2.10. KÉRDÉS: Melyek a felelős műszaki vezetők hatósági és kamarai szankciói? Melyek a kivitelezőkkel szemben alkalmazható szankciók a Magyar Kereskedelmi és Iparkamaránál? 31	

3. FEJEZET	33
A felelős műszaki vezetői tevékenységre vonatkozó szerződés.....	33
3.1. KÉRDÉS: Milyen jogviszonyban állhat a felelős műszaki vezető a kivitelezővel, ismertesse a felelősség és a feladatellátás különbségeit az egyes jogviszonyok esetében!	33
3.2. KÉRDÉS: Ismertesse a felelős műszaki vezetői szerződés általános tartalmi előírásait, a kötelezően és célszerűen rögzítendő feladatokat!	34
3.3. KÉRDÉS: Milyen ügyekben járhat el a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv, ismertesse működésének legfontosabb szabályait (<i>létrehozása, tagjai, vezetői, eljáró tanácsok, általános eljárási szabályok, díjfizetés</i>)!	36
3.4. KÉRDÉS: Hogyan lehet a Teljesítésigazolási Szakértői Szervhez fordulni (<i>a kérelem benyújtása, eljárási szabályok</i>)? Ismertesse a TSZSZ per előnyeit, továbbá a TSZSZ által kiállított szakvélemény, valamint az igazságügyi szakértői vélemény hasonlóságait, különbségeit!	36
3.5. KÉRDÉS: Hogyan lehet a Teljesítésigazolási Szakértői Szervhez fordulni, a bank vagy biztosító által nyújtott garancia lehívás megakadályozása érdekében (<i>a kérelem benyújtása, eljárási szabályok</i>)?.....	39
4. FEJEZET	40
A felelős műszaki vezetői feladatellátás műszaki környezete.....	40
4.1. KÉRDÉS: Ismertesse a felelős műszaki vezetői tevékenységre vonatkozó általános jogszabályi követelményeket, valamint a műszaki irányelv rendeltetését, betartásának szabályait!.....	40
4.2. KÉRDÉS: Röviden ismertesse a minőségügyre, minőségbiztosításra és műszaki rajzokra vonatkozó szabványokat!	42
4.3. KÉRDÉS: Röviden ismertesse a tűzvédelmi követelményekre vonatkozó előírásokat, sorolja fel a kivitelezési tevékenység végzésére vonatkozó szabványterületeket!.....	44
4.4. KÉRDÉS: Melyek az építési termékek beépítésére vonatkozó legfontosabb szabályok? Hogyan zajlik a termék helyettesítés?	45
4.5. KÉRDÉS: Mik a felelős műszaki vezetői tevékenység műemlékekkel kapcsolatos speciális feladatai? Mi a különbség a 2015 előtti és utáni szabályozás között?	47
4.6. KÉRDÉS: Ismertesse a hulladékkezelés legfontosabb feladatokat! Részletezze a hulladéknyilvántartás szabályait!	48
5. FEJEZET	49
Az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmi és formai előírásai	49
5.1. KÉRDÉS: Melyek az építési engedélyezési terv alapján készített kivitelezési tervdokumentáció tartalmi és formai előírásai?	49
5.2. KÉRDÉS: Ismertesse az egyszerű bejelentési eljáráshoz szükséges tervdokumentációt! 55	
5.3. KÉRDÉS: Melyek a felelős műszaki vezető felülvizsgálati feladatai a rendelkezésére bocsátott tervdokumentációkkal kapcsolatban?	61
5.4. KÉRDÉS: Milyen esetekben térhet el a kivitelezési tervdokumentáció az engedélyezési tervben foglaltaktól, valamint milyen módon lehet a tervdokumentációktól eltérni a kivitelezés során?	62

1. FEJEZET

A FELELŐS MŰSZAKI VEZETŐI TEVÉKENYSÉG MEGKEZDÉSÉNEK, FOLYTATÁSNAK ÉS VÁLLALÁSÁNAK FELTÉTELEI, ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI ELŐÍRÁSOK

1.1. KÉRDÉS: Ismertesse a felelős műszaki vezetői tevékenység fogalmát, a MÉK által vezetett szak- és részterületeit, megkezdésének és folytatásának feltételeit, magánszemélyként és cégként!

A **felelős műszaki vezető** az építőipari vállalkozó helyszíni képviselője, a munkák felelős irányítója. **Felelős műszaki vezető lehet a kivitelező vállalkozás tulajdonosa, ügyvezetője, alkalmazottja vagy más megbízott személy is, amennyiben a tevékenység folytatásához előírt szakmagyakorlási jogosultsággal rendelkezik, továbbá a tevékenységet végzők körében közvetlen utasítási joggal rendelkezik.**

A kivitelezőnek – az atomenergia alkalmazására szolgáló, a honvédelmi és katonai, valamint a nemzetbiztonsági célú építmények kivételével – **munkaviszonyban kell alkalmaznia a felelős műszaki vezetőt**, ha az építőipari kivitelezési tevékenység értéke a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt eléri vagy meghaladja.

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. **Felelős műszaki vezetői 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.**

A felelős műszaki vezetői **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.**

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

A felelős műszaki vezetői névjegyzékbe vételhez **előírt szakképesítési és szakmai gyakorlati követelmények:**

- **építési szakterületen általános körben** (épületgépészeti és épületvillamossági szakterületeket kivéve) (jele MV-É)
- *Msc mesterfokozatú képzésben szerzett* okleveles építészmérnök, okleveles építőmérnök 3 év szakmai gyakorlattal,
- *Bsc alapképzésben szerzett (főiskolai)* építészmérnök, építőmérnök 5 év szakmai gyakorlattal
- **építési szakterületen műemlék építmények körében** (jele MV-É-M)
- *Msc fokozatú* okleveles építészmérnök 5 év szakmai gyakorlattal
- *Bsc fokozatú* építészmérnök, műemléki szakirányú szakmérnök végzettséggel és 8 év szakmai gyakorlattal
- **Építési szakterület tájépítészeti részsakterülete (jele MV-K)**
- táj- és kertépítészeti szakon végzett okleveles kertészmérnök, 3 év,
- okleveles tájépítész-mérnök, 3 év,
- okleveles tájépítész-kertművész 5 év,
- tájrendező és kertépítő mérnök (Bsc) 8 év
- okleveles kertészmérnök 8 év
- **építési rész-szakterületen (korlátozott körben) (jele MV-É-R)**
- szakirányú építőipari technikus, szakirányú építőipari szakképző iskola 5 év szakmai gyakorlattal.

Az **MV-É-M műemléki** felelős műszaki vezetői **rész-szakterületet** egy 2015. évi rendeletmódosítás iktatta be. *(Azt megelőzően az általános MV-É szakterület keretében is lehetett műemléki építmények körében felelős műszaki vezetői munkát végezni. A „szigorítást” a kulturális örökség védelmének szempontjai indokolták.)*

2024. október 1. napjától került bevezetésre az **építési szakterület tájépítészeti részsakterülete (MV-K)** amely tájépítészeti alkotások építésére, átalakítására, bővítésére, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, lebontására, elmozdítására irányuló építési-szerelési munkák felelős műszaki vezetésére jogosít. Ez az engedély a többi (az Épkiv. 22. § (3) bekezdés c) és d) pontjában meghatározott) szakági munkára nem vonatkozik.

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

Az előírt szakmai gyakorlati időt a végezni kívánt szakterületnek/rész-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 műemléki részsakterülethez (MV-É-M) előírt 5 év szakmai gyakorlati időbe a műemléken teljesített vagy az azzal összefüggő - igazolt - építőipari kivitelezői, felelős műszaki vezetői, beruházói-műszaki, építésügyi szakértői tevékenység vehető figyelembe, azzal a kitételrel, hogy a gyakorlati időbe a műemlékvédelmi szakmérnöki képzés ideje, valamint a műemléki hatósági engedéllyel kapcsolatos építésügyi hatósági tevékenység ideje is beleszámítható legfeljebb 3 év időtartammal.

A [Magyar Építész Kamara](#) illetékességi körébe az általános építmények felelős műszaki vezetői tartoznak abban az esetben, ha a kérelmező az építész kamara tagja, vagy „építész” szakképzettséggel rendelkezik. Ilyen módon a műemléki részsakterülethez

kapcsolódó szakmagyakorlási tevékenységek engedélyezése **mindig az építész kamara** illetékességébe tartozik.

A felelős műszaki vezetői 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.

A tevékenység gyakorlása céggként

Az a **cég (egyéni vállalkozó), amelyik a felelős műszaki vezetést (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- bejelentése alapján - **a céget nyilvántartásba veszi (vagyis aktiválja a bejelentési adatlapot, a nyilvántartási jelölés: C jel - területi kamara kódja és nyilvántartási szám).**

A felelős műszaki vezetői 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 felelős műszaki vezetői 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 vezető) bevonásával lehet végezni**

Minden kivitelezői tevékenységet is folytató vállalkozás és egyéni vállalkozó köteles az erre irányuló szándékát a vállalkozó kivitelezői névjegyzéket vezető Magyar Kereskedelmi és Iparkamarához ([MKIK](#)) is bejelenteni az erre a célra fenntartott elektronikus felületen ([MKIK regisztráció](#))

1.2. KÉRDÉS: Mik a felelős műszaki vezetői tevékenység sajátos esetei (eseti engedély, külföldiek magyarországi munkavégzése), mikor lehet felelős műszaki vezető nélkül kivitelezni?

Eseti engedélyt kérhet a természetes személy, ha **saját maga**, vagy Ptk. szerinti **közeli hozzátartozója számára kíván felelős műszaki vezetői tevékenység végezni**, és a végezni kívánt építési beruházás becsült értéke **nem éri el a közbeszerzésekről szóló törvényben az építési beruházásokra megállapított nemzeti értékhatár kétszeresét**.

Az eseti engedélyt a területi kamaránál kell kérelmezni. A kérelemnek minden esetben tartalmaznia kell:

- a **végezni kívánt tevékenység főbb adatait**, különösen annak helyét, tárgyát és jellegét, továbbá **csatolni kell?**
- az előírt **szakirányú végzettség és szakmai gyakorlat igazolását**,
- **az építetivel fennálló hozzátartozói minőség igazolását**, valamint
- az igazgatási szolgáltatási díj befizetését.

A **kérelmet** az érintett személy lakóhelye szerint **illetékes kamara bírálja el**, és egyszerűsített határozattal dönt. **Az eseti engedély hatálya legfeljebb a használatbavételi engedély megadásáig (bontás esetén annak tudomásulvételéig) tart.**

Külföldiek magyarországi munkavégzése

Az az uniós állampolgár természetes személy, aki Magyarországon letelepedve - a letelepedés szabadsága keretében nyújtott szolgáltatás keretében - **kíván felelős műszaki vezetői tevékenységet folytatni**, a tevékenység engedélyezése iránti kérelmét és mellékleteit, továbbá ezzel egyidejűleg szakmai képesítésének elismerése iránti kérelmét is a [Budapesti Építész Kamarához](#) vagy a [Budapesti és Pest Vármegyei Mérnöki Kamarához](#) nyújtja be.

A Kamara az elismerésről szóló jogerős határozatát, illetve a kérelem egyéb mellékleteit megküldi a kérelmező lakóhelye szerint illetékes területi kamarának, ahol lefolytatják az eljárást, és döntenek az engedély kérelemről. Ha a területi kamara az engedélyt megadja, a kérelmezőt elkülönítetten vezetett névjegyzékbe bejegyzi.

A letelepedési szándékkal elkülönített névjegyzékbe felvett felelős műszaki vezetők tevékenységüket a továbbiakban a nem kamarai tagokra vonatkozó általános feltételek mellett folytathatják (továbbképzési kötelezettség, adategyeztetési kötelezettség teljesítése, éves nyilvántartási díj befizetése).

A határon átnyúló szolgáltatásnyújtás keretében Magyarországon tevékenykedni kívánó vállalkozó kivitelező (egyéni vállalkozó) köteles tevékenységét a Magyar Kereskedelmi és Iparkamarának bejelenteni.

Kivitelezés felelős műszaki vezetői engedély nélkül

Építőipari kivitelezési tevékenységet az építési szakmunka jellegének megfelelő **szakképesítéssel, részsakképesítéssel rendelkező szakmunkás** felelős műszaki vezető irányítása nélkül is végezhet, **ha az építési tevékenység kivitelezési dokumentáció nélkül végezhető**. E tevékenység végzése során ő maga felel az alábbiak ([Méptv](#) 69. § (5) bekezdés b)–f) pontjában foglaltak) betartásáért.

- „b) az építetű által rendelkezésére bocsátott, hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban előírtak és az ott meghatározott építési termékek alkalmazására, beépítésére, helyettesítésére vonatkozó követelmények maradéktalan betartásáért és betartatásáért,*
- c) az építészeti-műszaki dokumentációtól vagy a kivitelezési dokumentációtól való eltéréshez a tervezői jóváhagyás, hozzájárulás beszerzéséért,*

- d) az építőipari kivitelezési tevékenységének irányításához az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultsággal rendelkező felelős műszaki vezető foglalkoztatásáért vagy kormányrendeletben meghatározott esetekben az alkalmazásáért,*
- e) az elvégzett szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményrész rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért,*
- f) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott nyilatkozatának megtételéért”*

1.3. KÉRDÉS: Milyen alapvető összeférhetlenségi szabályok vonatkoznak a felelős műszaki vezetőkre?

Felelős műszaki vezető **csak olyan tevékenységet vállalhat, amelyre** szakképesítése és gyakorlata alapján **jogosult és felkészültsége alapján képes** (ez különösen igaz a műemlékek és tájépítészeti alkotások körében végzett tevékenység esetében). Felelős műszaki vezetői tevékenységet a névjegyzékbe felvett természetes személy (és cég) az ország egész területén végezhet.

A **felelős műszaki vezető tartós akadályoztatása esetén** a vállalkozó kivitelezőnek gondoskodnia kell megfelelő jogosultsággal rendelkező **helyettesítő személyről**, aki a helyettesítés ideje alatt teljes felelősséggel irányítja az építőipari kivitelezési tevékenységet.

A **felelős műszaki vezető nem lehet** az adott építési tevékenység (és hozzá tartozó építészeti-műszaki dokumentáció) **engedélyezésében, továbbá a tevékenység építéshatósági felügyeletében részt vevő hatóság köztisztviselője, kormánytisztviselője vagy állami tisztviselője.**

A felelős műszaki vezető **nem végezhet építésügyi műszaki szakértői és építési műszaki ellenőri tevékenységet** azon kivitelezési tevékenységgel kapcsolatban, ahol részben vagy egészben építési-szerelési munkát vezet.

Nem láthat el felelős műszaki vezetői feladatokat olyan munkák esetében sem, ahol az **építésügyi műszaki szakértői vagy építési műszaki ellenőri tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet végzi, amelynek tagja, illetve amellyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.**

A felelős műszaki vezető nem lehet az építészeti-műszaki dokumentáció engedélyezésében részt vevő **hatóság**, valamint a tevékenység és az engedélyező **hatóság felügyeletét ellátó szerv kormánytisztviselője.**

1.4. KÉRDÉS: Ismertesse a felelős műszaki vezetői szakterületeket és az általuk vállalt feladatokat!

Az egyes szakterületek/rész-szakterületek keretében végezhető feladatokat a Szakmagyokorlási rendelet ([Szakgyr](#)) mellékletei tartalmazzák.

MV-É:Általános építmények felelős műszaki vezetése

Az MV-É jogosultság teljes körű (korlátozás nélküli) feladatellátást tesz lehetővé az általános építmények (nem tartoznak ide az [Méptv](#) szerinti sajátos építményfajták: közlekedési, hírközlési, vízgazdálkodási, bányászati, energiaellátási, stb. építmények, illetve a műemlékek) építésére, átalakítására, bővítésére, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, lebontására, elmozdítására irányuló építési-szerelési munkák felelős műszaki vezetése körében. Ez a jogosultság **nem vonatkozik** az általános építményekhez tartozó **szakági (épületgépészeti és épületvillamossági) munkára.**

MV-É-M felelős műszaki vezetői tevékenység:

Ez a jogosultság az építésen belüli **rész-szakterület**, amely a **műemlék építmények körében** végzett felelős műszaki vezetői munkavégzést teszi lehetővé. A tevékenység kizárólag Msc fokozatú okleveles építészmérnök szakképesítéssel végezhető.

MV-K építési szakterület tájépítészeti részsakterülete, amely tájépítészeti alkotások építésére, átalakítására, bővítésére, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, lebontására, elmozdítására irányuló építési-szerelési munkák felelős műszaki vezetésére jogosít. Ez az engedély a többi (az Épkiv. 22. § (3) bekezdés c) és d) pontjában meghatározott) szakági munkára nem vonatkozik.

Korlátozott körű építési rész-szakterületen (MV-É-R)

A jogosultság körében azon épületek felelős műszaki vezetése végezhető, amely épület: legfeljebb négy beépített szintet tartalmaz, 6,6 m falköz (oszlopköz) távolságig és összesen 2000 m² szintterület nagyságig és az építmény tartószerkezeti rendszere nem változik meg, vagy az építmény tartószerkezetének teherbíró képességét befolyásoló olyan mértékű teherváltozás - írásos szakértői véleménnyel igazoltan - nem következik be, amely a tartószerkezet megerősítését, elbontását, megváltoztatását tenné szükségessé, továbbá ha égéstermék elvezetésére szolgáló bármilyen szerkezetű égéstermék-elvezető berendezés építésére nem kerül sor, illetve az építmény homlokzatának megváltoztatása (kivéve a védett építményeket) nem jár együtt annak teherhordó szerkezeti változtatásával.

Az építész kamara is nyilvántart olyan - a **korábbi jogszabályok alapján megállapított - felelős műszaki vezetői jogosultságokat (MV-Ép/C és MV-Ép/B)** is, amelyek meghatározott szintszám (legfeljebb 4 szint, illetve 7,5 m építménymagasság) és szintterület mellett korlátozott körben tesznek lehetővé építési munkavégzést. Ezen jogosultságokkal **korlátozás nélkül végezhető felújítási, átalakítási munkák irányítása, amennyiben az teherhordó és szakipari szerkezeteket nem érinti, illetve bármilyen szerkezetű égéstermék-elvezető berendezés építésére nem kerül sor.**

Tereprendezési, felszíni vízvezetési munkák korlátozás nélkül végezhetőek.

Homlokzat felújítási, homlokzat átalakítási munkák **védett építmények körében nem megengedettek.**

Ezen jogosultságok újonnan már nem szerezhetőek meg.

1.5. KÉRDÉS: Ismertesse az építőipari kivitelezés vállalásának és folytatásának feltételeit és az alkalmassági igazolást!

Az építőipari kivitelezési tevékenységet üzletszerű gazdasági tevékenységként **folymató vállalkozóra sokrétű vállalkozási feltételek** vonatkoznak, amelyek a felelős műszaki vezetőt elsősorban, mint **egyéni vállalkozót**, vagy a vállalkozás tulajdonosaként, tagjaként **felelős műszaki vezetést végző személyt** érintik.

Aki építőipari kivitelezési tevékenységet üzletszerűen, **gazdasági vállalkozás keretében** vagy **egyéni vállalkozóként** kíván folytatni, annak **rendelkezni kell (Méptv)** valamint a vonatkozó kormányrendeletben (**Épkiv**) meghatározott feltételekkel és köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető **Magyar Kereskedelmi és Iparkamarának bejelenteni**.

A kivitelezői bejelentés tartalmazza

az építőipari kivitelező vállalkozó megnevezését, telephelyének címét, cégjegyzékszámát, jogi személy (vagy jogi személyiség nélküli szervezet) esetén a cég tulajdonosának, vezető tisztségviselőjének vagy a képviselőre jogosult természetes személy adatait, illetve az **egyéni vállalkozó nevét, egyéni vállalkozói nyilvántartási számát**.

A **bejelentés** elektronikus úton vagy elektronikus adathordozón is benyújtható.

A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara a bejelentő számára a nyilvántartásba vétellel egyidejűleg **nyilvántartási számot** ad ki. A **nyilvántartás adatai nyilvánosak**.

A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara az építőipari tevékenység ellenőrzése és szankcionálása tekintetében **felügyeleti hatóságként jár el**.

További vállalkozási feltétel, hogy a kivitelező az építőipari kivitelezési tevékenységet **csak akkor vállalhatja**, ha a szerződésben vállalt kivitelezési munkák saját költségén történő teljesítéséhez a **szükséges fedezettel**, (beleértve az igénybevett alvállalkozók díjazását is). **továbbá a jogszabály által megkövetelt felelősségbiztosítással rendelkezik**.

Felelősségbiztosítások

A kivitelezői tevékenység vállalásához a szerződés vagy kormányrendelet **felelősségbiztosítást**, referenciát is előírhat. 2025. január 15 -ig ilyen volt például a közbeszerzéseknél, valamint az egyszerű bejelentéseknél előírt kötelező biztosítás.

Kivitelezők alkalmassági igazolása

Meghatározott esetekben jogszabály előírhatja a vállalkozó kivitelező **teljesítésre való alkalmasságának** igazolását. Ilyen például a **műemlék építményekkel kapcsolatos építési közbeszerzés (321/2015. (X. 30.) Korm. rendelet)** esetei.

Az ajánlatkérő kötelezően érvényesítendő **alkalmassági kritériumokat** határoz meg, amelyek a műemlékkel (illetve más ország jogrendje szerint azzal egyenértékű építmény-kategóriával) kapcsolatos **referencia-munkákra** és a teljesítésbe bevonní kívánt **szakemberekre vonatkoznak**.

Az ajánlatkérő köteles előírni az előző öt év legjelentősebb **műemléki építési beruházásainak** ismertetését, valamint azt, hogy az ajánlattevő adja meg a teljesítésbe általa **bevonni kívánt szakemberek és vezetők** (legalább a **műemléki részzakterületen felelős műszaki vezető**, műemléki restaurátor, műemléki épületkutató stb.) megnevezését, képzettségük, szakmai gyakorlatuk ismertetését, és igazolja, hogy az érintett személyek (szervezetek) jogosultak a feladat ellátására. **Ebben az esetben felelős műszaki vezető eleve csak okleveles építészmérnök vagy műemléki szakirányú szakmérnök végzettséggel rendelkező építészmérnök lehet, legalább öt, illetve nyolc éves szakmai gyakorlattal**.

A kizáró okokra és az alkalmassági követelményekre vonatkozóan a közbeszerzés megkezdését megelőzően kiállított igazolások is benyújthatóak (felhasználhatóak) mindaddig, ameddig az igazolásokban foglalt tény, illetve adat tartalma valós. Az ajánlatkérő – ellenkező bizonyításig – az adat valóságtartalmát az ajánlattevő erre vonatkozó külön nyilatkozata nélkül vélelmezi.

Részekre történő ajánlattétel esetén nem kérhető a gazdasági szereplőtől olyan nyilatkozat vagy igazolás benyújtása, amelyet ugyanazon közbeszerzési eljárás valamely része tekintetében a gazdasági szereplő már benyújtott. Ebben az esetben a gazdasági szereplő nyilatkozik arról, hogy mely rész tekintetében benyújtott nyilatkozatot vagy igazolást kéri figyelembe venni a bírálat során.

1.6.KÉRDÉS: Ismertesse a kötelező kivitelezői biztosításra vonatkozó előírásokat 2025 előtt és után? Korábban milyen esetekben volt kötelező a felelősségbiztosítás, 2019-ben milyen változás lett ebben?

2024. október 1. napjával hatályba lépett törvényi szabályozás ([Méptv](#)) alapján 2025. január 15. napjával kötelezővé vált a tervezők, valamint a kivitelezők számára az általános, szakmagyakorláshoz kötődő felelősségbiztosítás megkötése és fenntartása. A rendelkezés végrehajtása – egyben a részletes szabályok - kormányrendeletekben kerültek megállapításra. Tervezők esetében a Szakmagyakorlási rendeletben ([Szakgyr](#)), míg kivitelezők esetében a Kivitelezési Kódexben ([Épkiv](#)).

A fentiekén felül a korábbi közbeszerzési szabályokhoz hasonlóan az állami építési beruházás rendjéről szóló törvény ([Ábtv](#)) is kötelezővé tette az állami építési beruházásban résztvevő tervezők és kivitelezők számára egy speciális, projekt alapú biztosításfedezet igazolását.

Felelősségbiztosítások 2025 január 15. előtt

A kivitelezői tevékenység vállalásához a szerződés vagy kormányrendelet **felelősségbiztosítást korábban is előírhatott, amelyek hatályát ma is fenn kell tartani mindaddig, amíg annak fedezetére az új kötelező biztosítás ki nem terjed.** Ilyen volt például a közbeszerzéseknél, valamint az egyszerű bejelentéseknél előírt kötelező biztosítás.

Az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló kormányrendelet (322/2015. (X.30.) Korm. rendelet), előírta, hogy az ajánlattevőként szerződő félnek (vállalkozónak) legkésőbb a szerződéskötés időpontjára (feltételes közbeszerzés esetén a szerződés hatálybalépését követően a szerződésben meghatározott időpontig) felelősségbiztosítási szerződést kell kötnie, vagy a meglévő biztosítását kell kiterjesztenie az eljárást megindító felhívásban vagy a közbeszerzési dokumentumokban előírt mértékű és terjedelmű felelősségbiztosításra. Az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumokban úgy is rendelkezhet, hogy a nyertes ajánlattevő szerződéskötéstől való **visszalépésének minősül, amennyiben e követelményeket nem teljesíti. Itt a felelősségbiztosítás minimumkövetelményeit nem jogszabály állapítja meg, hanem azt az ajánlatkérőnek kell megállapítania. (2025-től Építési beruházás esetén az ajánlattevő legkésőbb **a szerződéskötés időpontjára – vagy a szerződésben meghatározott, a szerződés hatálybalépését követő, de a felelősségbiztosítással érintett tevékenység megkezdését megelőző időpontig kell, hogy igazolja ezt, ami jóval kedvezőbb.)****

A kötelező felelősségbiztosítás előírásának gyakoribb esete a **lakóépület építésének egyszerű bejelentéséhez** kapcsolódott **2016 és 2025.01.15.** között. Ezen biztosításokat továbbra is fenn kell tartani, ezért fontos az ismeretük.

Az egyszerű bejelentéssel megvalósuló lakóépületeknél a kivitelezői biztosításnak ki kell terjednie a kivitelező által bármilyen jogviszonyban foglalkoztatott felelős műszaki vezetőre is!

A felelősségbiztosításnak lakóépület építésének egyszerű bejelentése esetén a fővállalkozó kivitelező és alvállalkozói hibás építési tevékenységével okozott dologi károk esetén a kár teljes értékére ki kell terjednie, a felelősségbiztosítás mértékét minden egyéb esetben a kormányrendelet a beruházási költségkerethez, sávosan igazítja az alábbiak szerint:

Felelősségbiztosítási alsó limitek		
Beruházási költségkeret	Tervező	Kivitelező
50 millió Ft alatt	káronként 2 millió Ft, szerződésenként/évente 6 millió Ft	káronként 10 millió Ft, szerződésenként/évente 30 millió Ft
50-100 millió Ft között	káronként 5 millió Ft, szerződésenként/évente 15 millió Ft	káronként 20 millió Ft, szerződésenként/évente 60 millió Ft
100 millió Ft felett	káronként 10 millió Ft, szerződésenként/évente 30 millió Ft	káronként 30 millió Ft, szerződésenként/évente 90 millió Ft

Saját lakhatási cél: könnyítések 2019-től

A 2016-ban bevezetett egyszerű bejelentésnél kötelező felelősségbiztosításra egy 2019. október 24. napján hatályba lépett módosítás jelentős változásokat hozott be. A módosítás alapján a 2019. október 24. napját követően indult egyszerű bejelentési eljárásokban, ha az építető természetes személy saját lakhatás céljából végzi a tevékenységet, a kormányrendelet nem ír elő kötelező felelősségbiztosítást a tervezőnek és kivitelezőnek.

A módosítást követően is kötelező azonban a felelősségbiztosítás a tervezőnek és a kivitelezőnek abban az esetben, ha építető nem magánszemély, vagy magánszemélyként az építési tevékenységet és nem saját lakhatás céljából végzi.

A nem saját lakhatás céljából végzett építési tevékenység esetén a kivitelezői szerződésnek **tartalmaznia kell a kivitelező nyilatkozatát** arra vonatkozóan, hogy a lakóépületek egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendeletben meghatározott **felelősségbiztosítással rendelkezik, vagy azzal legkésőbb a munkaterület átadásakor rendelkezni fog.**

A biztosítási szerződésnek – amennyiben az építető nem saját lakhatás céljával épít - legalább az elektronikus építési főnapló megnyitását követő 2 évig fenn kell állnia, és legkésőbb a szerződés megszűnését követő 3 éven belül bekövetkezett - bejelentett és biztosítási eseménynek minősülő - károokra kell fedezetet nyújtania, és fenn kell állnia legalább a lakóépület teljes **műszaki átadás-átvételének lezárásáig.** A biztosítási díj és a biztosítás tartalma biztosító társaságonként eltérő, ezért célszerű több biztosítótól is ajánlatot kérni.

1.7.KÉRDÉS: Ismertesse a 2025-től kötelező kivitelezői biztosítások részletes szabályait! Térjen ki az állami beruházás esetére is!

Kivitelezői kötelező biztosítás - 2024 január 15-től

Kivitelező – az a természetes vagy jogi személy, aki üzletszerű gazdasági tevékenységként építőipari kivitelezési tevékenységet kíván folytatni, annak rendelkezni kell a kormányrendeletben meghatározott feltételekkel és köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek ([Magyar Kereskedelmi és Iparkamarának](#)) bejelenteni.

A vállalkozó (tehát mind a fővállalkozó és mind az alvállalkozó) kivitelező felel az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, kivitelezői jogosultságának, felelősségbiztosításának meglétéért.

2025. január 15. napjától kivitelező az általa vállalt építőipari kivitelezési tevékenység körében okozott kár megtérítésére köteles felelősségbiztosítási szerződést kötni. A felelősségbiztosítási szerződést a vállalkozó kivitelező javára – szerződőként – más személy is megkötheti, ebben az esetben a felelősségbiztosítási szerződés biztosítottjaként a vállalkozó kivitelezőt kell nevesíteni.

A biztosításnak ki kell terjednie a biztosított vállalkozó kivitelezővel munkaviszonyban, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személyek, valamint az építőipari kivitelezői tevékenység és szolgáltatás teljesítése érdekében igénybe vett alvállalkozók tevékenységéből eredő olyan károkra, amelyekért a biztosított vállalkozó kivitelezőt kártérítési felelősség terheli.

A felelősségbiztosításnak fedezetet kell nyújtania az építőipari kivitelezési tevékenységre vonatkozó szakmai előírások, szabályok és a kivitelezési szerződésben foglalt rendelkezések megszegésével összefüggésben okozott olyan – személyi sérüléssel és dologi – károkra, valamint e károkkal összefüggésben bekövetkezett személyi sérüléssel nem vagyoni sérelmekre tekintettel felmerülő sérelemdíjakra, mely károk megtérítéséért a vállalkozó kivitelező jogszabály szerint kártérítési felelősséggel tartozik, a sérelemdíjak tekintetében fizetési kötelezettséggel tartozik.

A kötelező felelősségbiztosítás mértéke

A felelősségbiztosítás minimális mértéke az éves nettó jövedelemhez igazodóan sávosan alakul. A jövedelem változása esetén a kötelezett köteles magasabb sávhoz kapcsolódó, megfelelő mértékű felelősségbiztosítást megkötni. A biztosított a változás bekövetkeztét követő nyolc napon belül köteles erről tájékoztatni a területi kamarát.

A kivitelezői biztosítások sávos mértéke

- a) 100 millió forintot nem meghaladó éves nettó jövedelemig biztosítási eseményenként legalább 20 millió forintig és határozatlan tartamú felelősségbiztosítás esetében évente, egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetében a biztosítás tartamára együttesen legalább 40 millió forintig,
- b) 100 millió forintot meghaladó, de 500 millió forintot meg nem haladó éves nettó jövedelem között biztosítási eseményenként legalább 50 millió forintig és határozatlan tartamú felelősségbiztosítás esetében évente, egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetében a biztosítás tartamára együttesen 100 millió forintig,
- c) 500 millió forintot meghaladó, de 2 milliárd forintot meg nem haladó éves nettó jövedelem között biztosítási eseményenként legalább 100 millió forintig és határozatlan tartamú felelősségbiztosítás esetében évente, egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetében a biztosítás tartamára együttesen 200 millió forintig,
- d) 2 milliárd forintot meghaladó, de 10 milliárd forintot meg nem haladó összegű éves nettó jövedelem között biztosítási eseményenként legalább 150 millió forintig és határozatlan

- tartamú felelősségbiztosítás esetében évente, egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetében a biztosítás tartamára együttesen 300 millió forintig,
- e) 10 milliárd forint feletti éves nettó jövedelem esetén biztosítási eseményenként legalább 200 millió forintig és határozatlan tartamú felelősségbiztosítás esetében évente, egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetében a biztosítás tartamára együttesen 400 millió forintig kell fedezetet biztosítani.

A hatóság a jogszabály alapján ([Eljárási Kódex](#)) az **építőipari kivitelezési tevékenység végzését megtiltja**, ha megállapítja, hogy a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara névjegyzéke szerint a **vállalkozó kivitelező nem rendelkezik kötelező kivitelezői felelősségbiztosítással**.

Az állami építési beruházások biztosításfedezete

A tervezői és a kivitelezői szakmagyakorláshoz előírt tartalmú kötelező tervezői felelősségbiztosítás nem terjed ki az állami építési beruházásokon okozott tervezői és kivitelezési hibák fedezetére.

Az állami építési beruházások rendjéről szóló törvény ([Ábtv](#)) ugyanis a 2025. január 15. napját követően létrejött tervezési és kivitelezési szerződés esetében az állami építési beruházásokon végzett tervezői és tervezői művezetési tevékenységre, a kivitelezőnek pedig a kivitelezésre külön projekt-fedezetet kell igazolnia, amely kizárólag az adott állami beruházás fedezetére terjed ki.

- a) A tervezőnek eszerint az állami építési beruházás teljes tartama alatt – a tervezési szerződéstől az abban meghatározott időpontig, legkésőbb a projekt műszaki átadásáig – az adott állami építési beruházásra, az általa bevont szakági tervezők felelősségére is kiterjedő felelősségbiztosítási fedezettel kell rendelkezni, amely fedezet kizárólag az adott állami építési beruházást biztosítja.
- b) A kivitelezői biztosítás részleteit, külön kormányrendeletben kell közzétenni. (A rendelet az anyag lezárásakor még nem került kihirdetésre.)

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.

Sokan félreértik, ezért tisztázandó, ezen fedezetre lehet, de nem kötelező önálló, úgynevezett Projektbiztosítást kötni, a törvényi szabályozás kifejezetten elfogadja, ha csak maga a **biztosítási fedezet** kizárólagos. A tervező ezt a már meglévő kötelező felelősségbiztosításán belül, akár annak biztosítói kiegészítésével is igazolhatja. Fontos, hogy ezt majd az állami ajánlatkérők is így alkalmazzák.

Az állami beruházások során megkövetelt kivitelezői biztosítások részletes szabályait a törvény felhatalmazása alapján **külön kormányrendeletben kell közzétenni**. (A rendelet az anyag lezárásakor még nem került kihirdetésre.)

2. FEJEZET

A FELELŐS MŰSZAKI VEZETŐ JOGSZABÁLYBAN MEGHATÁROZOTT ÁLTALÁNOS FELADATAI, FELELŐSSÉGE, A HIBÁS TELJESÍTÉS JOGKÖVETKEZMÉNYEI

2.1. KÉRDÉS: Mik a felelős műszaki vezető általános adminisztratív és szakmai irányítási feladatai? Térjen ki a termékhelyettesítés rendjére és a bontott, vagy természetes anyagok, valamint a hulladék kezelésével kapcsolatos feladatokra is!

A felelős műszaki vezető tevékenysége az építési vállalkozó építési (kivitelezési) szerződésben vállalt építőipari kivitelezési tevékenységnek vagy meghatározott részének irányítására terjed ki. Minden esetben követelmény ugyanakkor, hogy a felelős műszaki vezető az építési tevékenységet végzők vonatkozásában közvetlen utasítási joggal rendelkezzen és szerződését írásba foglalják.

A felelős műszaki vezető feladata

- a) az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (**szakmai és minőségi követelmények**), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, örökségvédelmi, természetvédelmi, közegészségügyi és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartatása, azok betartásának az általa vezetett építkezésen való ellenőrzése,
- b) az **építési napló vezetése**, ellenőrzése és lezárása, **ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott**,
- c) az építőipari kivitelezési tevékenység **munkafolyamatainak szakszerű** megszervezése, közreműködés **az ütemterv készítésében** (a vállalkozóval együtt) és annak betartatása (egyszerűbb munkáknál **sávós diagram** - Gantt-diagram, összetettebb feladatoknál **hálós ütemterv** készül),
- d) az építőipari kivitelezési tevékenység során a minőségi követelmények biztosítása, a technológiai, a munkavédelmi és az egészségügyi előírások betartatása,
- e) a **kitűzés helyességének**, valamint a geotechnikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
- f) a **minőségi vizsgálatok** és mintavételek elvégeztetése,
- g) az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározása és irányítása,
- h) a **kivitelezési dokumentációtól eltérő**, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetése,
- i) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján az építési kitöltése és az építetőnek történő átadása,
- j) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a szakterületére vonatkozó – **szakmai nyilatkozat megtétele** annak érdekében, hogy a fővállalkozó kivitelező az építési napló összesítő lapján meg tudja tenni nyilatkozatát,
- k) **az átadás-átvételi eljárásban, a használatbavételi eljárásban való közreműködés** és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtétele,
- l) **az alvállalkozói teljesítés igazolása**, mely tartalmazza
 - la) a teljesített építőipari kivitelezési tevékenység meghatározását, mennyiségét és minőségét, a teljesítés időpontját,
 - lb) a teljesítésigazolás alapján számlázható összeget,
 - lc) a szerződésben meghatározott alvállalkozói díj és a teljesítésigazolásban megjelölt számlázható összeg eltérése esetén az eltérés indoklását,
- m) az alvállalkozói teljesítésigazolás
 - ma) kiállítása és átadása vagy megküldése az alvállalkozó részére,
 - mb) rögzítése az építési naplóban,

- az alvállalkozó 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,
- n) az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási **hulladék mennyiségének naprakész vezetése** és az építető értesítése az e-építési naplóban eseti bejegyzéssel, ha az építési-bontási hulladék mennyisége eléri az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló jogszabályban előírt küszöbértéket,
 - o) 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.

Intézkedési lehetőségei helyszíni feladataihoz kapcsolódóan:

- minden - a feladat ellátásával kapcsolatos - lényeges esemény **bejegyzése az építési naplóba,**
- a **kivitelező vállalkozó értesítése minden intézkedést kérő ügyben különösen,**
- **ha** az építető vagy megbízott képviselője utasítása jogszabályt, hatósági határozatot sért, vagy
- az **élet- és vagyonbiztonságot veszélyezteti**
- ez utóbbi esetben az **utasítást megtagadó jognyilatkozatot is be kell jegyezni az építési naplóba,** kivételes esetben (ha a tevékenység folytatása az élet- és vagyonbiztonságot veszélyezteti)
- a **munkavégzés leállítása, a szakhatóságok megkeresése.**

2.2. KÉRDÉS: Ismertesse az építési napló (e-napló) fogalmát, részeit és az általános vezetési szabályait!

2.3. KÉRDÉS: Mikor kötelező az építési napló vezetése, ismertesse a készenlétbe helyezés szabályait és a bejegyzésre jogosultak körét az egyes naplórészekbe!

(együttes válasz)

Az építési napló a kivitelezési munka „vezérfonala”, a közreműködők közötti kapcsolattartás hivatalos és szabályozott eszköze, amelyik az építési munkát teljeskörűen és hitelesen dokumentálja. **Építési naplót kell vezetni minden kivitelezési dokumentációhoz kötött építési tevékenység esetében.**

2013. október 1. óta az építési naplót elektronikus módon kell vezetni (elektronikus építési napló vagy e-napló). Az e-napló is az Országos Építésügyi Nyilvántartás (OÉNY) része. Az e-naplót - megnyitása előtt, az OÉNY felületén - az építető helyezi készenlétbe. Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építető az e-építési napló alkalmazási felületén az építési munkaterület átadja a vállalkozó kivitelezőnek. Az e-főnapló megnyitottá válik, miután a vállalkozó kivitelező a munkaterület átadását elfogadta. Az építési munkaterület átadását - eseti bejegyzés mellett - az első e-főnaplóban rögzíteni kell, ezt követően lehet a helyszínen építési munkavégzést elkezdni.

Az e-napló bevezetésével az építési napló általános vezetési szabályai nem változtak meg. Az e-naplót a munkaterület átvételétől kell vezetni. A címoldal és a nyilvántartási adatokat a napló megnyitásakor kell kitölteni.

Egy beruházáshoz egyetlen e-napló tartozik (természetesen hosszabban tartó építési tevékenység esetén ennek sorszámozott példányai vannak), **de** a beruházás nagyságától, vagy a fővállalkozói és alvállalkozói szerződések számától **több fő-és alnapló nyitható.**

Az e-építési napló (az említett címoldal és nyilvántartási adatok mellett) **a következő részekből áll:**

e-főnaplók, illetve **e-alnaplók** az építési események vezetésére, külön **összesítő lap**, valamint **melléletek.**

A melléletek közé tartozik a tervnapló (ebben tárolják a jogerős hatósági engedélyeket és a hozzájuk tartozó tervdokumentációkat), a **hatósági napló** (ez a hatóságok bejegyzéseire, hivatalos okiratok összegyűjtésére szolgál), a **teljesítésigazolási napló** (felmérési naplók), az **alvállalkozók nyilvántartására szolgáló napló**, a **gyűjtőnapló** (a kivitelezés során keletkezett tervrajzok, jegyzőkönyvek, számítások, egyéb iratok), valamint meghatározott esetben a **szerviz könyv.**

Az e-építési naplót a munkaterület visszaadásakor zárják le.

A szabályozás biztosítja, hogy **az e-naplóhoz csak az arra jogosultak férhetnek hozzá, egyben lehetőséget ad a kivitelezési munkák hatósági ellenőrzésére.**

Az építési naplót az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt **az építési munkaterületen hozzáférhetővé kell tenni.**

Az **építésfelügyeleti hatósága helyszínen, illetve az OÉNY igénybevételével ellenőrzi az építési napló meglétének, vezetésének módját és tartalmát** is, szabálytalanság esetén szankciókat alkalmazhat, illetve **építési napló hiányában megtiltja az építési tevékenység folytatását.**

Az e-építési napló az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésétől annak befejezéséig vezetett, **hatóság, bíróság, közjegyző, a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv és közvetítő eljárásában felhasználható** dokumentáció, amely időrendben tartalmazza a szerződés tárgya szerinti építőipari kivitelezési tevékenység, illetve az építési-szerelési munkák adatait, továbbá a munka menetére, megfelelőségére és dokumentumaira (pl. tervrajzi kiegészítések) vonatkozó vagy az elszámoláshoz szükséges jelentős tényeket.

Készenlétbe helyezés

Az építető az e-építési napló készenlétbe helyezését elektronikusan az OÉNY e-építési napló alkalmazási felületén keresztül kezdeményezi az üzemeltetési szabályzatban foglaltak szerint.

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ helyezi készenlétbe az e-építési naplót, és ahhoz az építető számára hozzáférést biztosít. Az építető az e-építési naplót az építkezés adatainak megadásával és a rendszerhasználati díj befizetésével helyezi készenlétbe.

A fővállalkozó vagy megrendelő vállalkozó kivitelező, a vele szerződésben álló alvállalkozó kivitelező e-alnaplóját az alvállalkozói szerződés adatainak rögzítésével párhuzamosan állítja készenlétbe.

A napló vezetése

Az e-főnapló és az e-alnapló az **építési munkaterület átvételekor** az átvétel időpontjának rögzítésével **nyílik meg**, és az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően az építési munkaterületről **levonulás időpontjának rögzítésével zárul le**.

Vezetése a **fővállalkozó kivitelezőnek** vagy megbízása esetén a fővállalkozó kivitelező **felelős műszaki vezetőjének**, az e-alnapló vezetése az alvállalkozó kivitelezőnek vagy megbízása esetén az alvállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetőjének a feladata.

Bejegyzést tehet:

a) az e-főnaplóba és mellékleteibe:

- az építető, az építető megbízottja,
- a beruházáslebonylító vagy az építési műszaki ellenőr,
- az építész tervező, a „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló és a tervezői művezető,
- a napló vezetésére kötelezett alvállalkozó kivitelezővel szerződéses viszonyban álló fővállalkozó kivitelező vagy megrendelő vállalkozó kivitelező,
- a fővállalkozó kivitelező vagy megrendelő vállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetője,
- a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor.

b) valamennyi e-főnaplóba, e-alnaplóba és mellékleteibe:

- az építésügyi hatóság és az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban közreműködő,
- szakkérdést vizsgáló hatóság.

c) az e-főnapló és az e-alnapló hatósági naplójába: a jogszabályban az építőipari kivitelezési tevékenység ellenőrzésére feljogosított hatóság vagy szerv.

Az e-főnaplóba és e-alnaplóba a bejegyzésre jogosult a más jogosult bejegyzésére **ellenészrevételt tehet, vagy a bejegyzéseket tudomásul veheti.**

A betekintés rendje

Az e-főnaplóba vagy e-alnaplóba és mellékleteibe:

a) időbeli korlátozás nélkül:

- az építető,

- az építésügyi hatóság és az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban közreműködő szakkérdést vizsgáló hatóság,
- a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes szerve,
- jogszabályban az ellenőrzésre időkorlátozás nélkül feljogosított más hatóság.

b) az e-építési napló készületének lezárásáig:

- a jogszabályban az építőipari kivitelezési tevékenység ellenőrzésére feljogosított hatóság vagy szerv,
- a helyszíni ellenőrzést folytató munkavédelmi és foglalkoztatás-felügyeleti hatóság,
- az építető által betekintésre felhatalmazott, az építési beruházás megvalósításához támogatást nyújtó szervezet,
- az építető megbízása alapján a beruházáslebonyolító, az építési műszaki ellenőr, az építész tervező, a „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló és a tervezői művezető.

A bejegyzésre vagy betekintésre felhatalmazottak nem mind jogosultak megtekinteni az e-főnaplóban, az e-alnaplóban és mellékleteikben feltüntetett **fővállalkozói vagy alvállalkozói teljesítés, részteljesítés ellenértékét**. Kivétel ez alól:

- érdekelt szerződéses felek,
- a beruházáslebonyolító,
- az építési műszaki ellenőr,
- az építetői fedezetkezelői eljárásban feljogosítottak, és
- a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, akiknek teljes, betekintési joguk van.

2.4. KÉRDÉS: Mi a műszaki átadás-átvétel célja? Ismertesse összehívásának és lefolytatásának menetét! Mik a felelős műszaki vezető sajátos feladatai ezzel kapcsolatban?

A felelős műszaki vezető feladatai a műszaki átadás-átvételnél részben önálló feladatok, részben a kivitelező vállalkozó feladatai, amelyek közül egyeseket a felelős műszaki vezető - megbízásának keretei között - lát el.

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló rendelet ([Épkiv](#)) ezt a megosztott feladatkört részletezi.

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

A műszaki átadás-átvételi eljárás célja annak ellenőrzése, hogy az építető 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 építető hívja össze (ugyancsak az e-naplóba történő bejegyzéssel). A felelős műszaki vezető az átadás-átvételi eljárásban folyamatosan közreműködik és a kivitelezéssel kapcsolatos szükséges nyilatkozatot megteszi. Az építető vagy az általa megbízott építési műszaki ellenőr vagy beruházáslebonyolító köteles a fővállalkozó kivitelező által megjelölt időpontra kitézött 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 mellékletként 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 építető által érvényesíteni kívánt szavatossági igényeket,
- d) az építető észrevételeit a szerződésben foglaltak teljesítéséről,
- e) a műszaki átadás-átvételi eljárás során felfedezett mennyiségi és minőségi hibák, hiányok, hiányosságok megnevezését (jelentősebb tételek 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 építető döntését arról, hogy átveszi-e az építményt,
- i) az építető 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 építető 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 **az e-jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok kijavítását és ellenőrzését követően állítja ki az e-teljesítésigazolást** az elvégzett kivitelezési munka mértékéről, mennyiségéről és minőségéről, a teljesítés időpontjáról és a számlázható összegről.

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.

A műszaki átadás-átvételi eljárás során 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 átadja:**

- a) az építési-bontási hulladék tárolására, elszállítására vonatkozó, 5. mellékletnek megfelelő tartalmú 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.

2.5. KÉRDÉS: Hogy zajlik az építési munkaterület átadása, annak birtoklása használatba vételig? Mik a felelős műszaki vezető sajátos feladatai a használatbavételkor? Ismertesse a felelős műszaki vezetői nyilatkozat és a kivitelezői nyilatkozat tartalmát?

Az építési munkaterület átadása

Az alvállalkozói kivitelezési szerződés esetén a műszaki átadás-átvételi eljárás során 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 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 (kivitelezői) nyilatkozat. (Megjegyezni kívánjuk, hogy lejárt hatályú építési engedély, a fővállalkozó halála, jogutód nélküli megszűnése esetén kivitelező nyilatkozatát építési műszaki szakértő pótolhatja).

2.6. KÉRDÉS: Ismertesse a felelős műszaki vezetői nyilatkozat és a kivitelezői nyilatkozat tartalmát! Mi lehet a következménye a nyilatkozat hiányának? Milyen esetekben pótolható és ki által a nyilatkozat?

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 feladata az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a szakterületére vonatkozó – a kivitelezői nyilatkozattal megegyező tartalmú – **szakmai nyilatkozat megtétele** 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 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,²

² 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet

2.7. KÉRDÉS: Ismertesse a felelős műszaki vezető felelősségét a kivitelezővel és az építtetővel szemben, sorolja fel a törvényi felelősség elemeit! Ismertesse a fővállalkozó kivitelező FMV- jének felelősségét!

A felelős műszaki vezető felelőssége speciális, a Kivitelezővel általában megbízási jogviszonyban van (gondossági kötelem terheli). A felelős műszaki vezető megbízója, maga a Kivitelező ezzel szemben az építtetővel vállalkozási szerződésben áll, amely nem gondossági, hanem eredményfelelősséggel járó jogviszonyt keletkeztet. Mégis, építési hiba esetén felelőségük az építtetővel szemben egyetemleges. A kivitelező esetleges megszűnése esetén pedig az egyetemlegesség okán felmerülhet a felelős műszaki vezető teljes helytállási kötelezettsége.

Épp ezért a felelős műszaki vezető az építőipari kivitelezési tevékenységet a jogszabályokban meghatározott felelősséggel irányítja, és felelősége - megbízásának keretei között - fennáll azoknál a feladatoknál is, amelyekért jogszerűen a kivitelező a felelős.

Ilyen megosztott felelősség áll fenn:

- az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért,
- az építési napló vezetéséért,
- a jóváhagyott hatósági engedélyhez tartozó építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció összhangjáért és az abban foglaltak betartatásáért,
- az elkészült építmény, építményrész rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért.

A felelős műszaki vezető a törvényi szabályozás szerint egyebek mellett felelős:

- az építési tevékenység szakszerű irányításáért és a részmunkák összehangolásáért,
- a tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért,
- az építményfajtának, az építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,
- a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint a kivitelezési dokumentációnak megfelelő megvalósításáért,
- az azoktól való eltérés esetén a tervező által jóváhagyott kivitelezési dokumentáció szerinti megvalósításért,
- az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért,
- a munkálatok végzésének szakszerűségéért,
- a tervdokumentációban előírtak és az ott meghatározott építési termékek alkalmazására, beépítésére, helyettesítésére vonatkozó követelmények maradéktalan betartásáért, és
- az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a szakterületére vonatkozó – kormányrendeletben meghatározott – nyilatkozat megtételéért és annak szakmai tartalmáért.

Az alvállalkozó felelős műszaki vezetője az általa irányított szakmunka vonatkozásában a fentebb felsoroltak betartásáért felelős.

Ha a fővállalkozó kivitelező nem vállalta el az alvállalkozó építőipari kivitelezési tevékenysége feletti felelős műszaki vezetői feladatokat,

a fővállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetőjének felelősége az alvállalkozó kivitelező által végzett építési-szerelési munkák körében:

- a) az alvállalkozói teljesítés igazolása, mely tartalmazza
- a teljesített építőipari kivitelezési tevékenység meghatározását, mennyiségét és minőségét, a teljesítés időpontját,
 - a teljesítésigazolás alapján számlázható összeget,

- a szerződésben meghatározott alvállalkozói díj és a teljesítésigazolásban megjelölt számlázható összeg eltérése esetén az eltérés indoklását,
 - átadása vagy megküldése az alvállalkozó részére,
 - rögzítése az építési naplóban,
 - az alvállalkozó 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,
- b) az alvállalkozó kivitelezővel, az alvállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetőivel és a szakági felelős műszaki vezetőkkel való együttműködés,**
- a velük történő **egyeztetések koordinálása, tevékenységük összehangolása .**
 - az alvállalkozói és szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján a **használatbavételi eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadására terjed ki.**

A felelős műszaki vezető a kivitelező vállalkozó helyszíni képviselőjében jár el, ami személyes közreműködést igényel. Ha a felelős műszaki vezető helyettesítésére bármely okból mégis sor kerül, azt csak előírt szakmagyakorlási jogosultsággal rendelkező megbízott személy végezheti. Feladatai és felelőssége megegyezik a helyettesítendő személyével.

2.8. KÉRDÉS: Melyek a felelős műszaki vezető felelősségét érintő sajátos és kirívó esetek (térjen ki a szakszerűtlen utasítás, a tervhiba, és a szakszerűtlen irányítás eseteire is)!

A felelős műszaki vezetői megbízást a vállalkozó utasításai szerint és érdekének megfelelően kell teljesíteni. Amennyiben Vállalkozó nem biztosítja (akár megfelelő szerződés és díjazás ellenében) a felelős műszaki vezető állandó jelenlétét, úgy az a felelős műszaki vezető közjogi (hatóságok felé fennálló) felelősségét nem csökkenti, ugyanakkor a polgári jogi felelősségre (építető, vagy kivitelező felé) jelentős befolyással lehet.

Ha a megbízó célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, a megbízott köteles őt erre figyelmeztetni.

Ha a megbízó a figyelmeztetés ellenére utasítását fenntartja, a megbízott 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, vagy veszélyeztetné mások személyét vagy vagyonát.

Felelősségi szempontból megkülönböztetett esetet jelent, **ha a szakszerűtlenül irányított, végzett építési tevékenység az életet, egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapotot vagy használatot eredményez.** A súlyos szabálytalanság jogkövetkezményei a kivitelezésben érintett valamennyi közreműködőt érinthetik, a legnagyobb felelősség azonban a munkálatokat irányító felelős műszaki vezetőt terheli. Ennek a kiszabott építésfelügyeleti bírságon túl büntetőjogi következményei is lehetnek.

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.

2.9. KÉRDÉS: Melyek a szabálytalanul végzett felelős műszaki vezetői tevékenység esetei? Ismertesse ezeket!

Szabálytalan a felelős műszaki vezetői tevékenység, ha jogszerűtlenül, jogosulatlanul vagy szakszerűtlenül végzik.

Jogszerűtlen a felelős műszaki vezetői tevékenység (általában a kivitelező vállalkozóval együtt), ha

- az engedélyhez vagy tudomásul vételhez kötött építési vagy bontási tevékenységet **engedély vagy tudomásul vétel nélkül, vagy attól eltérően végzik,**
- az építési tevékenységet **a hatósági engedély véglegessé válása előtt elkezdik** vagy folytatják *(ez műszaki ellenőri szabálytalanság is lehet),*
- az egyszerű bejelentéshez kötött tevékenységet **bejelentés nélkül, vagy az előírt mértéket meghaladóan végzik,**
- az építést (kivitelezést) a **jogerős (záradékolt) építészeti-műszaki dokumentáció, illetve kivitelezési dokumentáció nélkül végzik,** illetve az azokban foglaltaktól **engedély (jóváhagyás) nélkül eltérnek** *(ez műszaki ellenőri szabálytalanság is lehet),*
- az építésre meghatározott **adminisztratív és nyilvántartási előírásokat megszegik** (írásbeli szerződések hiánya, e-építési napló hiánya vagy a vezetésére vonatkozó előírások megszegése - *ez műszaki ellenőri szabálytalanság is lehet).*

Jogosulatlan a felelős műszaki vezetői tevékenység, ha a tényleges munkát végző (a helyettesítő is):

- **nem rendelkezik** a jogszabályban előírt **megfelelő szakterületi jogosultsággal** vagy **szakképesítéssel** (ez utóbbi eseti engedély esetén előírás),
- **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 felelős műszaki vezetői tevékenységet üzletszerűen folytató cég (egyéni vállalkozó) esetében **jogosulatlan a vállalt tevékenység, ha nem rendelkezik:**

- a tevékenység végzéséhez **szükséges jogosultsági feltételekkel, vagy nem a jogosult személy végzi** a vállalt felelős műszaki vezetői munkát,
- **céges szakmai kamarai regisztrációval** *(C nyilvántartási jelöléssel)*
- **kivitelező vállalkozók (egyéni vállalkozók) esetében a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara által vezetett kivitelezői nyilvántartási számmal.**

A szakszerűtlenség kérdése részben a felelős műszaki vezető helyszíni intézkedéseivel kapcsolatban, részben az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmával és alkalmazásával kapcsolatban merül fel.

Szakszerűtlen a felelős műszaki vezető tevékenysége (a vállalkozó kivitelezővel együtt), ha

- a végleges, záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció, illetve a kivitelezési tervdokumentáció **összhangját, egyezését nem ellenőrzik,** illetve a kivitelezési terv helyszínre való alkalmazhatóságát **nem vizsgálják,**
- az országos és helyi építési követelmények alóli eltérést engedélyköteles esetben **nem engedélyeztetik,**
- a tevékenységre (kivitelezés) vonatkozó **szakmai szabályokat, illetve előírásokat megsértik.**

A jogszerűtlen, illetve szakszerűtlen tevékenység további jogkövetkezményeként – építéshatósági eljárás keretében - a tevékenység leállítására, bontásra vagy átalakítási kötelezésre is sor kerülhet.

A jogosultság (szakképesítés) és névjegyzékbe vétel nélküli felelős műszaki vezetői munkavégzésnél a szakmai kamara értelemszerűen nem tud eljárni, mert a szabálytalanságot elkövető személy (cég) nem tagja a kamarának, illetve ott nincs bejegyezve és vele szemben kamarai szankciót sem lehet érvényesíteni. Ez esetben az építésfelügyeleti (vagy az építésügyi) hatóság közigazgatási bírságot vethet ki, amelynek összege 100 ezer forint.

2.10. KÉRDÉS: Melyek a felelős műszaki vezetők hatósági és kamarai szankciói? Melyek a kivitelezőkkel szemben alkalmazható szankciók a Magyar Kereskedelmi és Iparkamaránál?

A szabálytalan (jogosulatlan, jogszerűtlen vagy szakszerűtlen) építési tevékenységgel kapcsolatban, általános esetben az azt észlelő építésügyi hatóság jár el.

A hatóság az építés résztvevőinek jogosultságát helyszíni ellenőrzéssel, illetve az Országos Építésügyi Nyilvántartás ([OÉNY](#)) alkalmazásával ellenőrzi.

A szabálytalanul folytatott építési tevékenység esetében az építési hatóság bírságot szab ki, valamint - a jogerős és végrehajtható döntés egyidejű megküldésével - eljárást kezdeményez a hatáskörrel rendelkező névjegyzéket vezető szakmai kamaránál, illetve kivitelező vállalkozó esetében a Magyar Kereskedelmi és Iparkamaránál ([MKIK](#)) is.

A hatáskörrel rendelkező szakmai kamara a hatóság jelzése alapján (vagy saját ellenőrzésének eredményeként) intézkedik, ami a szabálytalanságtól függően lehet:

- figyelmeztetés,
- pénzbírság,
- a szakmagyakorlási tevékenységtől való időleges eltiltás, illetve
- végleges eltiltás és a névjegyzékből való törlés is.

Ez utóbbi esetben a kizárt személy a névjegyzékbe jogszabályban meghatározott ideig (bizonyos esetekben egy, más esetekben pedig három évig) nem vehető fel.

A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara (MKIK) az építőipari vállalkozások (ezen belül az egyéni vállalkozások) körében általános ellenőrzési és felügyeleti (szankcionálási) jogkört gyakorol.

Ennek keretében:

- a) **megtiltja a vállalkozó kivitelezőnek a kivitelezői tevékenység folytatását és ezzel egyidejűleg** - a nyilvántartási szám hatálytalanítása mellett - **törli a vállalkozó kivitelezőt a nyilvántartásból, ha:**
 - aa) a vállalkozó kivitelezői tevékenység bejelentésére előírt feltételeket nem teljesíti, vagy
 - ab) a vállalkozó kivitelezői tevékenység folytatására előírt szabályok megsértése miatt az építésügyi hatóság az állékonyságot, életet vagy egészséget veszélyeztető állapot előidézésének jogsértő cselekmény miatt három éven belül két alkalommal végleges döntésével építésügyi bírsággal sújtotta,
- b) **a nyilvántartási szám hatálytalanítása mellett törli a kivitelezőt a nyilvántartásból, ha:**
 - ba) bejelenti a kivitelezői tevékenységének megszüntetését, az ezt közlő bejelentésében meghatározott nappal, illetve ha időpontot nem jelölt meg, a megszüntetésről szóló bejelentés beérkezésének napjával,
 - bb) határozott időre szóló bejelentés esetén a bejelentés hatálya megszűnik, ennek utolsó napjával, kivéve, ha a tevékenység folytatására vonatkozóan ismételt bejelentést tettek,
 - bc) a vállalkozó kivitelező megszűnik, a megszűnés időpontjával,
- c) **megtiltja a szakmagyakorlási tevékenység folytatását:**
 - ca) a felelősségbiztosítási szerződés megkötéséig, de legfeljebb hat hónap időtartamra, ha megállapítja, hogy a vállalkozó kivitelező nem rendelkezik az e rendeletnek megfelelő tartalmú és fedezetű kötelező kivitelezői felelősségbiztosítással, és
 - cb) ezzel egyidejűleg – a nyilvántartási szám hatálytalanítása mellett – törli a vállalkozó kivitelezőt a nyilvántartásból, ha szerződéskötési kötelezettségének a ca) alpont szerinti megtiltás alatt sem tesz eleget.

**Az MKIK-nak önálló bírságotlási jogköre is van. A kiszabható bírság:
az építőipari kivitelezői tevékenységét bejelentés nélküli folytatásánál**

- egyéni vállalkozó esetében 30 000 Ft, gazdasági társaság esetén 200 000 Ft,
- a bejelentés előírt adataiban bekövetkezett változás bejelentésének elmulasztása esetén az előbbiek szerint kiszabható összeg 50%-ának megfelelő összeg,
- egy éven belül ismételtén kiszabott bírság esetében az alpbírság alapján kiszabható összeg 200%-ának megfelelő összeg.

3. FEJEZET

A FELELŐS MŰSZAKI VEZETŐI TEVÉKENYSÉGRE VONATKOZÓ SZERZŐDÉS A KIVITELEZÉSI ELSZÁMOLÁSI VITÁK KEZELÉSE – A TELJESÍTÉSIGAZOLÁSI SZAKÉRTŐI SZERV

3.1. KÉRDÉS: Milyen jogviszonyban állhat a felelős műszaki vezető a kivitelezővel, ismertesse a felelősség és a feladatellátás különbségeit az egyes jogviszonyok esetében!

A felelős műszaki vezető az építőipari vállalkozó helyszíni képviselője, a munkák felelős irányítója. Felelős műszaki vezető lehet a kivitelező vállalkozás tulajdonosa, alkalmazottja vagy más megbízott személy is, amennyiben a tevékenység folytatásához előírt szakmagyakorlási jogosultsággal rendelkezik, továbbá a tevékenységet végzők körében közvetlen utasítási joggal rendelkezik.

Általános szabály, hogy a munkavégzés alapjául szolgáló szerződés típusát a felek szabadon választhatják meg. Munkát nemcsak a Munka Törvénykönyve (Mt.) hatálya alá tartozó munkaviszonyban lehet végezni, hanem a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) hatálya alá tartozó megbízási szerződés alapján, vagy a kivitelező cég tulajdonosaként tagsági jogviszonyban is.

Zavart az okozhat, ha a munkaszerződést és a megbízási szerződést keverik, illetve nem megfelelően értelmezik. A megbízási szerződés és a munkaviszony elhatárolása a két jogviszony tartalmi elemeinek értékelésével lehetséges (például a személyes munkavégzési kötelezettség, az alá- és fölérendeltség, a rendelkezésre állási kötelezettség, vagy a munka díjazása).

A megbízási szerződésnél a hangsúly a vállalt szolgáltatás biztosításán, illetve a munkával elért eredményen van, és ehhez nem előírás a jelenlét vagy a munkavégzésre készen állás. Nincs munkaidő, a megbízott maga osztja be az idejét, maga szervezi a feladatot. Ha felelős műszaki vezető a kivitelezővel munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony (megbízási jogviszony) keretében látja el feladatát, szerződéses kapcsolatát és feladatkörét a jogszabályban meghatározott (szűkebb) körben kell ellátnia.

Ha a felelős műszaki vezető megbízási jogviszony keretében látja el feladatát, akkor a feladata az Épkiv 13. § (2) bekezdésében, 13. § (3) bekezdés b)–k), n)–p) pontjában, 13. § (4) bekezdésében és 14. §-ában meghatározott tevékenységek végzése, amely szűkebb, mint a munkavállaló FMV feladatköre, amely a fenti 13- 14 §-ban foglaltak teljes körére kiterjed.

A megbízási szerződés részletes szabályait lásd a következő kérdésnél.

Munkaviszonyban alkalmazott FMV

A kivitelezőnek – az atomenergia alkalmazására szolgáló, a honvédelmi és katonai, valamint a nemzetbiztonsági célú építmények kivételével – munkaviszonyban kell alkalmaznia a felelős műszaki vezetőt, ha az építőipari kivitelezési tevékenység értéke a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt eléri vagy meghaladja. A munkaviszonyban alkalmazott FMV, mint munkavállaló kártérítési felelőssége harmadik személyekkel szemben korlátozott, helyette közvetlenül munkáltatója köteles helytállni.

Tagsági jogviszonyban folytatott FMV tevékenység

Ha a felelős műszaki vezető a kivitelező cég tulajdonosaként jár el, akkor azt személyes közreműködőként kell, hogy tegye. Ez a lehetőség cégformától függ, pl részvényes ugyan tulajdonosa a Zrt-nek, ugyanakkor személyesen nem működhet közre a cég által vállalt kivitelezői szerződések felelős műszaki vezetésében, ehhez külön megbízásra, vagy munkaviszony létesítésére van szükség.

3.2. KÉRDÉS: Ismertesse a felelős műszaki vezetői szerződés általános tartalmi előírásait, a kötelezően és célszerűen rögzítendő feladatokat!

A felelős műszaki vezetői szerződésre (mint megbízási szerződésfajtára) a [Ptk](#) általános szabályait kell alkalmazni, azzal a megkötéssel, hogy a szerződést írásban kell megkötni.

A felelős műszaki vezetői megbízás terjedelme változhat attól függően, hogy a fővállalkozó vagy az alvállalkozó (szakvállalkozó) felelős műszaki vezetőjéről van-e szó, illetve, hogy a megbízás kiterjed-e a teljesített kivitelezési munkák mennyiségi és minőségi igazolására (teljesítésigazolás), továbbá a teljesítésigazolás alapján számlázható összeg meghatározására.

A megbízási szerződésben az általános tartalmi előírások (adatok, feladatok, díjazás stb.) mellett mindezen többlet vagy sajátos tartalmi követelményeket is egyértelműen és pontosan rögzíteni kell.

A felelős műszaki vezetői szerződés tartalmazza:

- a megbízó kivitelező (természetes személy vagy cég) azonosításra szolgáló adatait, elérhetőségét, címét vagy székhelyét, adószámát, elérhetőségét, a vállalkozó kivitelezők nyilvántartása szerinti nyilvántartási számát, továbbá a képviselőtében eljáró személy nevét vagy megnevezését, címét vagy telephelyét és elérhetőségét,
- a felelős műszaki vezető megnevezését, szakmai kamarai nyilvántartási számát,
- névjegyzéki jelét és elérhetőségét, valamint az e-napló rendszerbe való belépéshez szükséges -személyes azonosítóját (Napló Ügyfél Jel -NÜJ),
- építetói fedezetkezelő közreműködése esetén az építetói fedezetkezelő megnevezését, azonosító adatait és elektronikus elérhetőségét,
- az építőipari kivitelezési tevékenység pontos meghatározását, helyét, a kivitelezés tervezett kezdési és befejezési időpontját,
- a felelős műszaki vezető díjazását, a díjfizetés módját.
- a felelős műszaki vezető feladatainak és felelősségének meghatározását.

Az elektronikus építési naplóba történő első belépés alkalmával minden felhasználó egy egyedi azonosítót: Napló Ügyfél Jelet (NÜJ) kap. A NÜJ egy 9 jegvű azonosító számsor, ami a későbbiekben nem változik, és kizárólag az adott ügyfélkapu használatához kötődik. A NÜJ szükséges az e-alkalmazás használatához, ezért minden építési napló vezetést érintő szerződésben szerepelnie kell.

A megbízási díj külön kikötés nélkül magában foglalja a szerződés teljesítésével rendszerint együtt járó költségeket, azonban ha a felek így rendelkeznek, Megbízott a díján felül a költségtérítésre jogosult.

A megbízási szerződésében rögzíteni kell mindazokat a részletes feladatokat és intézkedési lehetőségeket is, amelyek a felelős műszaki vezetőnek a szerződéses kötelezettsége teljesítéséhez kapcsolódnak. Ilyenek:

- az alvállalkozókkal, illetve azok felelős műszaki vezetőivel történő kapcsolattartás szabályozott módja (kooperációs megbeszélések, a feladatok technológiai sorrendjének összehangolása, ütemtervek egyeztetése),
- a tűzvédelmi tervek kidolgozásában való közreműködés,
- a biztonsági és egészségvédelmi terv (BET) helyszínre való alkalmazásának sajátos feladatai,
- a munka- és egészségvédelmi koordinátorral történő együttműködés feladatai,
- az összegyűjtött hulladék kezelésében és elszállíttatásában való közreműködés, stb.

A szerződésben rögzíteni kell továbbá:

- **a jogszabályokban meghatározott feladatokon túlmenő megbízási elvárásokat, felhatalmazásokat, illetve**
- ezekkel kapcsolatban a felelős műszaki vezetőnek a jogszabályban meghatározott feladatokon és felelősségén kívüli **mindazon további feladatait, amelyre a megbízása kiterjed:** például a műszaki átadás-átvételt követő hibák javítása, hiányosságok pótlása, az utó-felülvizsgálatban való közreműködés.

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

3.4. 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, különbségeit!

(egységes válasz)

Jogsabályi háttér

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv működését az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi lánc tartozások 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 építéshatósági 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 indokoltta, hogy addigra az építőiparban tapasztalható lánc tartozások 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.

A fentiek vonatkozásában hiánypótlásra nincs lehetőség. Ezek hiányában a bíróság az eljárást az általános perrendtartás szabályai szerint fogja lefolytatni, tehát elvész 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.

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

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 költségterítés mellett.

3.5. 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 szerződésszerű 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

A FELELŐS MŰSZAKI VEZETŐI FELADATELLÁTÁS MŰSZAKI KÖRNYEZETE

4.1. KÉRDÉS: Ismertesse a felelős műszaki vezetői tevékenységre vonatkozó általános jogszabályi követelményeket, valamint a műszaki irányelv rendeltetését, betartásának szabályait!

A felelős műszaki 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 felelős műszaki vezetőre hangsúlyosan vonatkozik, aki az építési munkák helyszíni irányítója és szervezője.

Az építményekre vonatkozó létesítési (építési) követelmények betartásáért is elsősorban a felelős műszaki vezető felelős.

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: Röviden ismertesse a minőségügyre, minőségbiztosításra és műszaki rajzokra vonatkozó szabványokat!

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 uniós 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.

4.3. 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, többrétegű, 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 [TÉKA](#)) 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 építető 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.

4.5. KÉRDÉS: Mik a felelős műszaki vezetői tevékenység műemlékekkel kapcsolatos speciális feladatai? Mi a különbség a 2015 előtti és utáni szabályozás között?

2015. április 1. után megkezdett műemlékekkel kapcsolatos építési munkákat csak okleveles építészmérnök végzettségű és 5 éves szakmai gyakorlattal rendelkező, vagy építészmérnök és műemléki szakirányú szakmérnök végzettségű, 8 éves szakmai gyakorlattal rendelkező **MV-É-M jogosultságú felelős műszaki vezető irányíthat. Ez a jogosultság a [Szakgyv](#) 1. számú melléklete szerinti részsakterület, amely önmagában jogosít a műemlék épületek általános építési szakterület (MV-É) szerinti építési-szerelési munkák felelős műszaki vezetésére. Így arra külön MV-É szakterületi műszaki ellenőr bevonása nem indokolt.**

2015. április 1. előtt megkezdett kivitelezési tevékenységet irányító MV-É szakterületen bejegyzett felelős műszaki vezető jogosult műemléken felelős műszaki vezetői tevékenység végzésére, a kivitelezési szerződés teljesítéséig;

A műemlékekkel kapcsolatos építési közbeszerzések esetében az ajánlatkérő kötelezően érvényesítendő alkalmassági kritériumokat is meghatároz, amelyek a műemlékkel kapcsolatos referencia-munkákra és a teljesítésbe bevinni kívánt szakemberekre vonatkoznak ([322/2015.\(X.30.\) Korm. rendelet](#)).

Közbeszerzéseknél a közbeszerzési értékhatárt elérő becsült értékű építési beruházások esetén ajánlatkérő a műszaki és szakmai alkalmasság körében köteles előírni az előző öt év legjelentősebb műemléki építési beruházásainak ismertetését, valamint, hogy az ajánlattevő vagy részvételre jelentkező mutassa be a teljesítésbe bevinni kívánt, legalább a legalább a műemléki részsakterületen felelős műszaki vezető, műemléki restaurátor, műemléki épületkutató, stb. jogosultsággal vagy a jogosultság megszerzéséhez szükséges képzettséggel, illetve tapasztalattal rendelkező szakembereket.

Ezeket a „szigorú” előírásokat a **műemlékek** kiemelkedő és pótolhatatlan értékei, a végzett munka különösen nagy odafigyelést és hozzáértést igénylő voltát indokolja. Hasonlóan különös gondosságot kíván a **védett területeken** végzett építési tevékenység is.

A **meglévő építményekre** (a műemlékek értelemszerűen ilyenek) a **TÉKA** 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.**

A **TÉKA** egyes további létesítési követelményei alól is csak kivételes és indokolt esetekben lehet eltérni (ilyen lehet a természetvédelmi vagy a műemléki érdek is), **külön hatósági eljárás keretében.**

4.6. KÉRDÉS: Ismertesse a hulladékkezelés legfontosabb feladatokat! Részletezze a hulladék-nyilvántartás szabályait!

Az építési-bontási hulladékokkal kapcsolatos legfontosabb munkahelyi feladatok - nyilvántartás, tárolás, kezelés, elszállíttatás, 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 lobbánáspontja 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 építetőnek** (illetve helyszíni megbízottjának a műszaki ellenőrnek).

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

A hulladék-nyilvántartó lap **címoldalán fel kell tüntetni az építető, 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. 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?

Kivitelezési dokumentáció alapján végezhető:

- a. az építésügyi hatósági engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység,
- b. az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez **nem kötött építési tevékenység, amely**
 - ba) **5,4 méter vagy azt meghaladó támaszközű tartószerkezet,**
 - bb) **monolit vasbeton tartószerkezet,** kivéve az 5,4 méteres fal- vagy oszlopköznél kisebb előregyártott födémszerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút,
 - bc) **1,5 méternél hosszabban kinyúló konzol,**
 - bd) **3 méter vagy azt meghaladó magasságú, megtámasztatlan falszerkezet** – azzal, hogy a koszorú nem számít megtámasztásnak – vagy pillér, vagy
 - be) **1,5 métert meg nem haladó magasságú támfal** építésére, a szerkezetének megerősítésére, részleges megbontására irányul,
 - c. **azbeszttartalmú szerkezet** átalakítására, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, részleges vagy teljes eltávolítására irányuló építőipari kivitelezési tevékenység,
 - d. az építmény **tűzvédelmi jellemzőinek változását** és az építmény szigorúbb kockázati osztályba történő besorolását eredményező építőipari kivitelezési tevékenység,
 - e. az építmény **bontása**, ha
 - ea) az építmény terepszint feletti és belső térfogata meghaladja az 500 m³-t, valamint homlokzatmagassága az 5,0 métert vagy
 - eb) a terepszint alatti bontás mélysége meghaladja az 1,5 métert, valamint
 - f. azon sajátos építményfajta szerinti építményhez kapcsolódó építőipari kivitelezés, amely esetében azt a szakági jogszabály előírja.

Az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység kivitelezési dokumentációja legalább a záradékolt építészet-műszaki dokumentáció tartalmával megegyező tartalmú dokumentáció.

A kivitelezési tervdokumentáció összeállítása az építetővel (vagy a fővállalkozó kivitelezővel) szerződéses kapcsolatban álló felelős tervező feladata. A szerződő tervező köteles a megrendelőjét tájékoztatni a szakági tervezési feladatokról, és a bevonandó szakági tervezőkről.

A kivitelezési dokumentáció az építményre vonatkozó, rendeltetési céljának megfelelő alapvető követelmények és egyéb előírások ellenőrizhető módon történő kielégítését bizonyító, az építmény megvalósításához szükséges tervet, műszaki leírást, információt, teljesítménynyilatkozatot és utasítást tartalmazó egységes dokumentum.

Ez alapján a tervezett építmény célszerűen és gazdaságosan megvalósítható, továbbá amely egyértelműen meghatározza az építmény részévé váló összes anyag, szerkezet, termék, építési termék, beépített berendezés megnevezését, helyzetét, méretét, mérettűrését, számításba veendő hatásainak, követelményeinek megfelelő elvárt műszaki jellemzőket, minőségi követelményeit, építésének és beépítésének technológiai feltételeit, valamint) költségeinek meghatározásához szükséges adatokat.

A kivitelezési dokumentációnak **tartalmaznia kell:**

- a. a **nemzeti emlékek minősülő műemlék építmény esetén** a jogszabályban vagy hatósági döntésben előírt meghatározott tartalmú dokumentációt,
 - b. **azbeszttartalmú szerkezet átalakítására, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, részleges vagy teljes eltávolítására irányuló építőipari kivitelezési tevékenység** esetén az azbeszttel kapcsolatos kockázatoknak kitett munkavállalók védelmére vonatkozó munkatervet,
 - c. ha az építőipari kivitelezési tevékenység során repülőtér vonatkozási pontjától számított
- ca) 4 kilométeren belül 10 méternél magasabb vagy
cb) 4 kilométeren kívül, de 15 kilométeren belül 45 méternél magasabb daru vagy ezen kívüli esetben 60 méternél magasabb daru igénybevétele szükséges, a légiközlekedés biztonsága érdekében a daru akadályjelölésére vonatkozóan a [nemzetközi polgári repülésről Chicagóban, az 1944. évi december hó 7. napján aláírt Egyezmény Függetlékeinek kihirdetéséről](#) szóló 2007. évi XLVI. törvény mellékleteként kihirdetett 14. Függelék 6. fejezete szerinti előírásokat.

A **kivitelezési dokumentáció tartalma nem térhet el a** végleges építésügyi hatósági engedélyhez tartozó záradékolt vagy az egyszerű bejelentés építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól **kivéve, ha maga az eltérés nem építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység.** Ennek betartásáért a tervező felel.

A kivitelezési dokumentáció általános követelményeit az [építőipari kivitelezési tevékenységről szóló jogszabály \(Épkiv\)](#) állapítja meg.

A kivitelezési dokumentáció a rendeletben nem szabályozott munkarészeit a tervező a [Magyar Építész Kamara](#) és a [Magyar Mérnöki Kamara](#) honlapján elérhető szabályzataiban foglaltak figyelembevételével határozza meg.

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 **üzemelési technológiai terv**,
- az **épületgépészeti kivitelezési dokumentáció**,
- az **épületvillamossági kivitelezési dokumentáció**
- **költségvetés-kiírás stb.**

A kivitelezési tervdokumentációra vonatkozó általános rendelkezések

A kivitelezési dokumentáció minden munkarészt 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: (a MÉK Kiviteli tervekre vonatkozó szabályzata a jegyzet készítésekor nem került elfogadásra)

1. Építészeti munkarész

Az építmény elhelyezését, funkcionális – térbeli-alaprajzi-szintbeli – elrendezését, az építőmesteri, szakipari, épületasztalos és épületlakatos feladatok műszaki megoldásait, épületszerkezeti-csomóponti részleteit a kivitelezési dokumentáció építészeti munkarészeiben 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-, hátsóterek mérete), valamint az építési hely ábrázolását,
- ac) a kitűzési adatokat, a $\pm 0,00$ kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értéket, valamint a kitűzésre 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 tereprendezést, a csapadékvíz kezelés megoldását.

b) Tereprendezési terv az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,5 métert meghaladó tereprendezés 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 tereprendezést 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 tereprendezés 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) zártosú 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 rekláamberendezéseket, 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 számításra 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 tűzgtátló 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. Üzemeléstecnológiai 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 bővítése 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 feszítávok, 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 tereprendevezést, a csapadékvíz kezelés megoldását.

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

- az elmesztett 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,
- szinterv,
- 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 zárt sorúan vagy
- ikresen csatlakozik,
- emeletráépítést végeznek,
- az épület monolit vasbeton szerkezetet (kivéve az 5,4 m-es fal- vagy oszlopközű vagy annál kisebb fesztávú előregyártott födém szerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút), vagy
- 5,4 métert meghaladó támaszközű tartószerkezetet tartalmaz.

A tartószerkezeti terven ábrázolni kell és méretadatokkal kell ellátni

- az alapozás, zárt sorú 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.

Zárt sorú 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 tervtanácsai 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.

Kivitelezési dokumentáció alapján végezhető a) az építésügyi hatósági engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység, b) az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenység, amely 5,4 méter vagy azt meghaladó támaszközű tartószerkezet, vagy monolit vasbeton tartószerkezet, kivéve az 5,4 méteres fal- vagy oszlopköznel kisebb előregyártott födém szerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút, 1,5 méternél hosszabban kinyúló konzol, 3 méter vagy azt meghaladó magasságú, megtámasztatlan falszerkezet – azzal, hogy a koszorú nem számít megtámasztásnak – vagy pillér, vagy 1,5 métert meg nem haladó magasságú támfal építésére, a szerkezetének megerősítésére, részleges megbontására irányul.

A kivitelezési dokumentáció tartalma nem térhet el a végleges építésügyi hatósági engedélyhez tartozó záradékolt vagy az egyszerű bejelentés építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól kivéve, ha maga az eltérés nem építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység.

Az [Épkiv](#) 22. §-ában foglalt rendelkezés szerint az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység **kivitelezési dokumentációja** legalább a záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció tartalmával megegyező tartalmú dokumentáció.

5.3. KÉRDÉS: Melyek a felelős műszaki vezető felülvizsgálati feladatai a rendelkezésére bocsátott tervdokumentációkkal kapcsolatban?

A felülvizsgálati, ellenőrzési feladatok elsősorban az építési vállalkozót, illetve a megbízásából eljáró felelős műszaki vezetőt együtt érintik.

A felülvizsgálatnak az ad különös jelentőséget, hogy a tervdokumentáció hiányosságaiából adódó polgári jogi jogkövetkezmények (szavatosság, kártérítés) a vállalkozót terhelik, amennyiben azt az elvárható szakmai gondosság mellett észlelnie kellett volna, és azt a szerződéskötést megelőzően nem jelezte.

A hibás tervdokumentáció esetében a felelősség összetettebb. A tervező felelőssége ez esetben természetesen megkerülhetetlen, azonban mind a kivitelező, mind a felelős műszaki vezető és a 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.

A kivitelezési tervvel kapcsolatos kivitelezői (és felelős műszaki vezetői) ellenőrzésnek különösen 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 építető 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,
- a kapcsolódó szakági tervek egymással összhangban vannak-e, nem tartalmaznak-e ellentmondásokat, ütközéseket,
- a tervdokumentációban lévő terv megoldások gazdaságos és ésszerű megvalósíthatósága, illetve a javasolt megoldások nem jelentenek-e súlyos, esetenként megoldhatatlan kivitelezési, szervezési problémákat,
- az építési helyszín és a tervben szereplő megoldás megegyezése, minden meglévő és megmaradó építmény, természeti érték, helyesen van-e ábrázolva,
- az ábrázolt közműkapcsolatok rendelkezésre állnak-e,
- a helyszíni adottságok lehetővé teszik-e a munkavégzést, az anyagátrolást, az ütemezhetőséget, a 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 kivitelezői felülvizsgálat nemcsak az esetleges hiányosságok, hibák kiküszöbölését szolgálja, hanem kihatással lehet a vállalási árra, 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 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. Összeállításához irányadó az építési engedélyezési és a kivitelezési dokumentáció tartalma.
