



**A Magyar Építész Kamara**

**A KAMARAI TAG KÖZREMŰKÖDÉSE  
A MAGASÉPÍTÉSI BERUHÁZÁSI FOLYAMATBAN  
szabályzata**

**TERVEZET: 2024.11.22.**

Elfogadta a MÉK 2024.12.10-i Küldöttgyűlése a.../2024. (12.10.) Kgy. határozattal

*Hatályos: 2025. január 1. napjától*



1088 Budapest, Ötpacsirta u. 2.

[www.mek.hu](http://www.mek.hu)

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 A SZABÁLYZAT CÉLJA .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 A SZABÁLYZAT TÖRVÉNYESSÉGI ALAPJA .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 A SZABÁLYZAT HATÁLYA.....</b>	<b>5</b>
<b>2. A SZABÁLYZAT ÁLTAL ÉRINTETT SZEREPLŐK.....</b>	<b>6</b>
<b>3. A MAGASÉPÍTÉSI MEGVALÓSÍTÁSI FOLYAMATBAN NYÚJTOTT KAMARAI TAGI SZOLGÁLTATÁSOK.....</b>	<b>7</b>
<b>3.1 Tervezői művezetés .....</b>	<b>7</b>
3.1.1. Jogszabályok.....	7
3.1.2. Tervezői művezetési szerződés .....	8
3.1.3. Általános tervezői művezetői feladatok .....	9
3.1.4. Építész tervezői művezető feladatai.....	11
3.1.5. Műemlék épület esetén speciális tervezői művezetői feladatok .....	12
3.1.6. Belsőépítész tervezői művezető feladatai .....	13
3.1.7. Tájépítész tervezői művezető feladatai .....	13
3.1.8. Tűzvédelmi tervező művezetői feladatai .....	13
3.1.9. További szakági tervezők .....	14
<b>3.2 Az építési műszaki ellenőri szolgáltatásokkal kapcsolatos szabályok .....</b>	<b>14</b>
3.2.1. Jogszabályok.....	14
3.2.2. Általános építési műszaki ellenőri feladatok.....	15
3.2.3. Építész műszaki ellenőri feladatok .....	19
3.2.4. Műemlék épület esetén speciális műszaki ellenőri feladatok .....	19
3.2.5. Belsőépítész műszaki ellenőri feladatai .....	19
3.2.6. Tájépítész műszaki ellenőri feladatai.....	20

3.2.6.	Műszaki ellenőr speciális tűzvédelmi feladatai .....	21
<b>3.3.</b>	<b>A felelős műszaki vezetői szolgáltatásokkal kapcsolatos szabályok.....</b>	<b>22</b>
3.3.1.	Jogszabályok.....	22
3.3.2.	Általános felelős műszaki vezetői feladatok .....	23
3.3.3.	Építész felelős műszaki vezetői feladatai.....	26
3.3.4.	Belsőépítész felelős műszaki vezetői feladatai .....	26
3.3.5.	Tájépítész felelős műszaki vezetői feladatai .....	27
3.3.6.	Felelős műszaki vezetői tűzvédelmi feladatai .....	28
3.3.7.	További szakági felelős műszaki vezetők .....	28
<b>4.</b>	<b>KAMARAI TAG ETIKUS VISELKEDÉSE A MEGVALÓSÍTÁSI FOLYAMAT SORÁN</b>	<b>29</b>
	<b>29</b>	
<b>5.</b>	<b>HATÁLYBALÉPÉS SZABÁLYAI .....</b>	<b>29</b>

## 1. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

### 1.1 A SZABÁLYZAT CÉLJA

A szabályzat célja, hogy a magasépítési, illetve önálló tájépítészeti alkotások létrehozására irányuló beruházási folyamat megvalósítási szakaszában közreműködő kamarai tag, különösen a tervező, a műszaki ellenőr és a felelős műszaki vezető pontosan lássa és értse a feladatát, a tevékenységének a határait, a többi szereplővel való együttműködésének szükségességét, a kötelezettségeit, jogait és felelősségét.

A szabályzat, - a jogszabályi előírásokkal összhangban, de azt a gyakorlati tevékenységre lebontva, - részletezi és szabályozza a folyamat szereplőinek tevékenységét.

### 1.2 A SZABÁLYZAT TÖRVÉNYESSÉGI ALAPJA

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 32. § (2) bekezdés c) pontjában foglaltak szerint az országos kamara feladata - többek között - „hogy a nemzetközi szakmai előírásokkal összhangban lévő módszertani útmutatók, segédletek, irányelvek kamarai szabályzatok kidolgozásával és közreadásával elősegíti a mérnöki és építészeti tevékenység fejlődését és a minőségi munkavégzést”, valamint az f) pontjában foglaltak szerint: „közreműködik a mérnöki és építészeti tevékenység minőségellenőrzési rendszerének kialakításában és működtetésében”.

A fentiek értelmében alkotta meg a Magyar Építész Kamara a jelen szabályzatát.

Vonatkozó törvényi előírások:

- A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény
- Az állami beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény
- A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény

Kormányrendeleti előírások:

- Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységről szóló 266/2013. (VII.11.) Kormányrendelet
- Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Kormányrendelet

Miniszteri rendeletek:

- Az Építési Beruházási Folyamatok Rendszeréről, és a Tervezői Szolgáltatások Rendjéről, valamint az állami építési beruházások minőségbiztosításában közreműködő 100 %-ban állami tulajdonban álló gazdasági társaság kijelöléséről szóló 25/2024. (VIII.8.) ÉKM rendelet
- Az építményinformációs modell (BIM) alapú tervezés és műszaki megvalósítás feltételrendszeréről szóló 31/2024. (VIII.22.) ÉKM rendelet

Kamarai szabályzatok (*tervezet, koncepció*):

- A TERVDOKUMENTÁCIÓK TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEI I. - Magasépítési építmények, a Magyar Építész Kamara szabályzata
- A TERVDOKUMENTÁCIÓK TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEI II. - Tájépítészeti alkotások, a Magyar Építész Kamara szabályzata (*módosítás tervezet*)
- A TERVDOKUMENTÁCIÓK TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEI III. - Favédelmi terv, a Magyar Építész Kamara szabályzata (*tervezet*)

- A Tervdokumentációk tartalmi és formai követelményeiről szóló, a Magyar Mérnöki Kamara szabályzata
- Tervellenőrzési szabályzat, amely a Magyar Mérnöki Kamara szabályzata
- A tervellenőrzés szabályai, a Magyar Építész Kamara szabályzata (*tervezet*)

### 1.3 A SZABÁLYZAT HATÁLYA

Jelen szabályzat betartása kötelező minden építész kamarai tag számára függetlenül attól, hogy egy beruházási folyamatban tervezőként, tervellenőrként, költségszakértőként, műszaki ellenőrként, lebonyolítóként, beruházóként, projektvezetőként, szakértőként vagy felelős műszaki vezetőként vesz részt.

Az állami beruházások esetében is kötelező jelen szabályzat betartása, függetlenül attól, hogy a tervezői, vagy a műszaki ellenőri szolgáltatást az építtető saját kapacitással, vagy külső tervezővel, műszaki ellenőrrel szerződés keretében végezteti el, mert csak így biztosítható a megvalósítandó építmény elvárt építészeti és műszaki minősége.

Jelen szabályozás kiterjed minden magasépítési és tájépítészeti megvalósítási folyamatra, függetlenül attól, hogy a beruházás közpénzből, vagy magánfinanszírozással valósul meg annak ellenére, hogy a szabályzatban megfogalmazott előírások elsősorban az állami beruházásoknál kötelezően előírt tevékenységekre kerültek kidolgozásra.

Minden, a megvalósításban résztvevő műszaki szereplő csak olyan tevékenységet végezhet, aminek ellátásához rendelkezik a jogszabályokban előírt szükséges és érvényes jogosultsággal, valamint gyakorlattal, illetve a tevékenységének gyakorlásához szükséges engedélye (projektvezető, költségszakértő) a kamarai nyilvántartásában szerepel.

Valamennyi beruházásra kiterjesztve: a Szabályzat a kivitelező kivitelezési munkákra kötött szerződésében rögzített munkakezdési időponttól a projekt műszaki átadás-átvételének lezárását és a jogerős használatbavételi engedély kiadását követően (amennyiben ez jogszabály szerint szükséges) a kivitelező szolgáltatásának végelszámolásáig tartó időszakban – beleértve a garanciális időszakot is – felmerülő, a kamarai tagok által végezhető szolgáltatásokra vonatkozik.

Számos – a fent leírt időszakban szükséges – tevékenység a tervezési szakaszhoz kötődik, ezért ezeket a továbbiakban csak felsoroljuk, de a rájuk vonatkozó szabályokat egyéb szabályzatok tartalmazzák.

Az ezt megelőző előkészítési szakaszok, a megvalósítási szakasz szerződéskötésig tartó része, valamint az ezt követő üzemeltetési szakaszok során szükséges tevékenységekre más szabályzatok vonatkoznak.

A Szabályzat hatálya csak a Magyarország területén megvalósuló beruházásokra terjed ki.

## 2. A SZABÁLYZAT ÁLTAL ÉRINTETT SZEREPLŐK

Szereplők alatt - jelen szabályzat szerint, - az építtető által bevont, illetve megbízott közreműködő – személyeket értjük és ezek azonosnak tekinthetők nemcsak az állami, hanem valamennyi építési beruházásra kiterjesztve.

Építtető

Projektvezető

**Beruházás lebonyolító**

**Tervező**

Tervellenőr

**Költségszakértő**

**Műszaki ellenőr**

**Felelős műszaki vezető**

A jelen szabályzat csak a vastagon szedett szereplőkre állapít meg szabályokat.

Jelen szabályzat alkalmazásában:

*Építtető:* A beruházás tervezésének, és megvalósításának megrendelője, költségeinek viselője, az építési, létesítési hatósági engedélyek és területszerzések jogosultja, a beruházáshoz szükséges engedélyek és tanúsítványok kérelmezője.

*Projektvezető:* Az építtető munkavállalója, vagy az építtetővel munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló, műszaki, gazdasági vagy jogi területen szerzett felsőfokú végzettséggel és beruházói területen minimum egy éves gyakorlattal rendelkező természetes személy, kamarai tagság nem szükséges. Személyi felelőse az építtetőnek, ellátja az építtető képviselőtét, irányítja a projektszervezetet, dönt a projekt megvalósítása során felmerülő sarkalatos kérdésekben.

*Beruházás lebonyolító* az építtetővel közvetlen jogviszonyban álló, az építtető képviselőjében a beruházás előkészítéséhez, lebonyolításához, szervezéséhez és folytatásához kapcsolódó feladatokat látja el. A beruházás koordinálásának személyi felelőse, felel a beruházás előkészítéséért, a beszerzési eljárások lefolytatásáért, az építtető elvárása, a jogszabályok, a tervek, a szakmai szabályok szerinti építészeti-műszaki megvalósításért, a költségkeret betartásáért, a szerződések előkészítéséért, határidők betartásáért. A szakmagyakorláshoz szakirányú műszaki-mérnöki felsőfokú végzettséggel, kamarai tagsággal és 8 év szakmai gyakorlattal kell rendelkeznie. Szakmagyakorlásának feltétele a szerepkörének megfelelő akkreditált képzés sikeres elvégzése, ennek eredmény a kamarák nyilvántartásában szerepel.

*Tervellenőr* tevékenységét és a tervellenőrzés rendszerét a Magyar Építész Kamara külön szabályzata szabályozza.

*Költségszakértő* olyan szakember, aki az építtető támogatására a beruházással kapcsolatos, gazdasági, gazdaságossági, pénzügyi tervezési és ezekkel kapcsolatos döntés-előkészítési feladatokat lát el. Az építtető munkavállalója, vagy az építtetővel munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló, szakirányú műszaki-mérnöki felsőfokú végzettséggel, kamarai tagsággal, valamint 8 év szakmai tapasztalattal rendelkező szakember. Szakmagyakorlásának feltétele a szerepkörének megfelelő akkreditált képzés sikeres elvégzése, ennek eredmény a kamarák nyilvántartásában szerepel.

A jelen szabályzat által szabályozott szakágak:

- építészet
- belsőépítészet
- táj- és kertépítészet, tájépítészet
- műemlékvédelem
- tűzvédelem

Az egyéb szakágak tevékenységét az MMK vonatkozó szabályzatai szabályozzák.

### 3. A MAGASÉPÍTÉSI MEGVALÓSÍTÁSI FOLYAMATBAN NYÚJTOTT KAMARAI TAGI SZOLGÁLTATÁSOK

#### 3.1 Tervezői művezetés

##### 3.1.1. Jogszabályok

A magyar építészeztől szóló 2023. évi C. törvény

- 7. § (1) Az építető feladata az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges tervezői művezetés biztosítása.

- 185. § (2) Az építészeti-műszaki dokumentációt készítő tervező az általa tervezett építmény kivitelezése során **tervezői művezetői tevékenységet végez**. Ennek keretében közreműködik az építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelő és maradéktalan megvalósításban, valamint elősegíti a kivitelezés során felmerült szakmai kérdések – így különösen az építési termékek beépítésére, helyettesítésére irányuló kérdések – megoldását.

- 173. § (5) A használatbavételre irányuló kérelem benyújtásához kormányrendeletben meghatározott esetekben és az ott meghatározott szempontrendszer szerint szükséges **az építész tervezőnek** vagy építész tervezőknek (e § alkalmazásában a továbbiakban: tervező) az elektronikus építési naplóba feltöltött **nyilatkozata arról, hogy az építmény az engedélyezett építészeti-műszaki dokumentáció alapján készült** kivitelezési dokumentációnak megfelelően, attól való eltérés esetén a jóváhagyásával, a megvalósulási dokumentációnak megfelelően épült meg, a használatbavételhez hozzájárul.

191/2009. (IX.15.) Kormányrendelet

- 10. § (1) Az építész tervező a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól való eltéréshez szükséges hozzájáruló nyilatkozatát az e-építési naplóban teszi meg, ha – az atomenergia alkalmazására szolgáló építmény kivételével – az épület, épületrész

a) építése építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött,

b) közhasználatú vagy

c) az Országos Építészeti Tervtanács véleményezéséhez kötött, és a tervezett eltérés az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében vagy a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatja.

(2) Az (1) bekezdés szerinti épületek építőipari kivitelezési tevékenységének befejezését követően, a fővállalkozó kivitelező nyilatkozatának megtétele előtt, az építész tervező az épület, épületrész használatbavételének megkéréséhez az e-építési naplóban nyilatkozatot tesz arról, hogy

- a) az építészeti-műszaki dokumentációtól eltérés volt-e az épület külső megjelenésében, azon belül is az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében,
- b) ha volt eltérés, az
  - ba) a hozzájáruló nyilatkozatával történt-e,
  - bb) az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatta-e, milyen módon és mértékben,
  - c) a hozzájárulása nélkül megvalósított eltérést tudomásul veszi-e, amennyiben nem, milyen megoldást javasol az eltérés módosításában,
  - d) a megvalósulási dokumentáció az épület külső megjelenése, azon belül is az építőanyag használata, színezése vagy a nyílászárók elhelyezése vonatkozásában az eltéréseket tartalmazza-e, valamint
  - e) a használatbavételhez hozzájárul-e, ha nem, annak építészeti indokait rögzítenie kell.

- 15. § (1) A tervezői művezető feladata, hogy

- a) szakmai tudásával, tapasztalatával az építészeti-műszaki és a kivitelezési dokumentáció szerinti megvalósítást elősegítse, valamint
- b) a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól vagy a kivitelezési dokumentációtól való eltéréshez az építész tervezői nyilatkozat szükségességét megállapítsa, azt dokumentálja és az e-építési naplóban rögzítse.

(2) A tervező a tervezői művezetési feladatokat építési műszaki ellenőrként is elláthatja, ha arra jogosultsággal rendelkezik.

(3) A tervezői művezető nem végezhet felelős műszaki vezetői tevékenységet azon építőipari kivitelezési tevékenység esetében, ahol tervezői művezetési feladatokat lát el.

2023. évi C. törvény 68. § (6) bekezdése előírja, hogy a tervezői hozzájárulás és nyilatkozat kapcsán az illetékes kamara felügyeleti jogkört gyakorol.

#### Állami beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény

19. § (1) A tervezőt – alapos indok kivételével – a teljes beruházási folyamatra, valamint a jótállási időszakra kiterjedő, az állami építési beruházás megvalósításához szükséges valamennyi tervezői szolgáltatásra – ideértve a tervezői művezetést is – kell megbízni.

#### 266/2013. (VII.11.) Kormányrendelet

- 15. § (1) Tervezői művezetést az adott tervezési szakterületen jogosultsággal rendelkező építészeti-műszaki tervező végezhet.

- 17. § (1) Az építészeti-műszaki tervezési tevékenység folytatásához szükséges tervezési szerződés a Ptk. és a Méptv. előírásain túlmenően tartalmazza ... i) a terv felülvizsgálatának, ellenőrzésének szabályait, j) a szükségessé váló tervmódosítások szabályozását, k) a tervezői művezetési feladatellátás részletes feltételeit, ha a tervező ilyen feladatot lát el.

### **3.1.2. Tervezői művezetési szerződés**

- Tervezői művezetés ellátására az Építetőnek a Tervezővel szerződést kell kötnie. A tervezői művezetés ellátására csak az Építető adhat megbízást Tervezőnek, csak köztük jöhet létre jogviszony. Tervező Lebonyolítóval, Kivitelezővel nem szerződhet.



- A tervezői művezetés nem vállalkozási jogviszony, hanem a feladat ellátására szóló megbízásos jogviszony. Ennek értelmében az Építető a Tervezővel megbízási szerződést köt.

### 3.1.3. Általános tervezői művezetői feladatok

Tervező a tervezői művezetést a kivitelezési vállalkozási szerződés hatályba lépésétől a megvalósítást befejezését követő garanciális időszak lezártaig köteles ellátni minden magasépítési és tájépítészeti beruházás esetében.

A tervezési művezetés keretében a tervező művezető ellenőrzi a tervnek megfelelő megvalósítást, valamint magyarázattal, tanácsadással elősegíti a kivitelezés során a tervekkel kapcsolatosan felmerült szakkérdések megoldását. Tervező köteles a kivitelezést, a megvalósítást a tervezői felkészültség és hatáskörébe tartozóan magyarázattal, tanácsadással elősegíteni, illetve észrevételeit az esetleges szakszerűtlenségre megtenni. Tervező azonban sem építetői, sem lebonyolítói, sem műszaki ellenőri feladatokat, illetve felelősséget nem vesz át.

Tervező jogszabályban előírt kötelezettsége, hogy elősegítse az általa készített, - a Megrendelő által jóváhagyott, - kivitelezési tervdokumentáció maradéktalan megvalósulását. Ennek érdekében a kivitelezés során felmerült, - a tervező kompetenciájába tartozó, - szakmai kérdéseket megválaszolja. Ennek megfelelően a Tervező köteles a Felelős műszaki vezető (vagy megbízottja) és a Műszaki ellenőr minden, - a tervdokumentációt és a megvalósítást érintő, - kérdésére megválaszolni.

Ha a tervező a tervében előírta a beépítendő termék, anyag, szerkezet beépítés előtt történő kivitelezői bemutatását (mintáztatás), részt vesz annak véleményezésében, jóváhagyásában. Tervező köteles a Kivitelező előzetes meghívására, előre egyeztetett időpontban a helyszínen, vagy a mintáztatásra kijelölt helyen megjelenni, a bemutatott termékre, alkotásra az észrevételeit megtenni, esetleges tanácsaival az előrehaladást elősegíteni, amennyiben az a kivitelezési terv, a szakmai elvárások és igényszinteknek megfelel, észrevétellel, vagy anélkül elfogadni. Felelős műszaki vezető köteles a tervezői észrevételek alapján a bemutatott mintáztatott terméket, épületszobrász elemet javítani. Tervező a mintáztatás során sem megrendelői, sem lebonyolítói utasítást véleményalkotása során nem fogadhat el, viszont Megrendelőnek lehetősége van Tervező véleményét felülbírálni. Ha egy betervezett termékkel kapcsolatban esztétikai, építészeti elvárások is vannak, Felelős műszaki vezető ebben az esetben is köteles a terméket bemutatni, még akkor is, ha az pontosan megegyezik a terven szereplővel, egyéb esetben viszont erre nincs szükség.

Ha a tervező a tervében előírta a kivitelezési tervei alapján a kivitelező által gyártmányterv, műhelyterv, szerelési terv készítésének kötelezettségét, részt vesz annak véleményezésében, jóváhagyásában. Tervező köteles az ilyen indokból készített gyártmányterveket átvizsgálni, véleményezni, egyetértés esetén jóváhagyni. Tervező csak tervező szempontból vizsgálja meg a gyártmányterveket, hogy azok megfelelnek-e a tervezői elképzeléseknek, építészeti és műszaki igényszintnek, valamint a kivitelezési tervnek. A gyártással, szereléssel, működéssel kapcsolatos egyéb felelősségeket a gyártmányterv ellenőrzésével a Tervező nem vesz át.

Felelős műszaki vezető (vagy megbízottja) köteles a gyártmányterv készítésekor a kivitelezési terv minden előírását betartani. Ha a gyártmányterv el kíván térni a kivitelezési tervtől, minden (méret, szelvény, anyag, rétegrend stb.) eltérést a gyártmányterv benyújtásakor fel kell sorolni, a gyártmánytervet ellenőrzőknek a figyelmét fel kell hívni. Ha ez nem történik meg, a gyártmányterv jóváhagyása

semmisnek tekinthető.

Ha egy gyártmányterv el nem fogadása esetén újra benyújtásra kerül, Felelős műszaki vezető köteles ehhez minden korábbi véleményezést az ismételt benyújtáshoz csatolni. Ennek hiányában a gyártmányterv nem elbírálható.

Megrendelő, Lebonyolító, Tervező kérheti, hogy a jóváhagyott gyártmányterv szerint rész, vagy egész mintadarab gyártását és bemutatását. Ennek bemutatása során a mintáztatási pont szerint kell eljárni.

A kivitelező által kezdeményezett anyag, termék, szerkezet kiváltásokat köteles észrevételezni, részt venni a jóváhagyási folyamatában. Tervező köteles a Felelős műszaki vezető anyag, vagy szerkezet kiváltását véleményezni, elfogadhatósága esetén jóváhagyni. Anyagkiváltást Tervező csak akkor fogadhat el, ha az megfelel a jogszabályi előírásoknak, azaz a kiváltó termék (szerkezet) jellemző tulajdonságai megfelelnek, vagy jobbak a kiváltandó termék tulajdonságainál és esztétikai „értéke” is annak megfelelő. Tervező döntését csak építészeti – műszaki szempontok alapján hozhatja meg. Gyengébb minőségű termékre tervezői hozzájárulás nem adható.

Tervező a termékkiváltásra a döntését csak a Felelős műszaki vezető (vagy megbízottja) által benyújtott összehasonlító (kiváltandó, kiváltó), a termék jellemző tulajdonságait tartalmazó táblázat, kimutatás alapján tudja és köteles megtenni. A nem így előterjesztett igényre Tervező nem köteles válaszolni. Amennyiben egy elutasított termékkiváltással kapcsolatban egy újabb igény érkezik, Felelős műszaki vezető köteles Tervezőnek az előzményeket megküldeni.

Megrendelői felkérés alapján részt vesz a hatósági bejárásokon, átvételeken.

Megrendelői felkérés alapján felügyeli az építés haladását, a kivitelezés minőségét.

Megrendelői felkérés alapján részt vesz a kivitelezői-lebonyolítói kooperációkon.

Megrendelői felkérés alapján részt vesz az átadás-átvétel és a garanciális bejárásokon.

Tervezői művezető kivitelező javára egyoldalúan nem tehet olyan engedményeket, amik a tervben megfogalmazottaktól alacsonyabb építészeti, ökológiai és/vagy műszaki megoldást eredményez.

Tervezői művezető még megrendelői, vagy lebonyolítói utasításra sem tehet olyan engedményeket a tervtől eltérően, amely nem felel meg az építési engedélyben foglaltaknak és a módosítás építési engedély módosítást igényelne, nem felel meg a jogszabályoknak, alkalmazott szabványoknak, műszaki irányelveknek, szakmai szabályoknak.

A tervező művezető a mintáztatásnál, gyártmánytervi véleményezésnél, kivitelezői termékkiváltásnál kikérheti a műszaki ellenőr, vagy a tervellenőr véleményét, azonban a döntést csak építész, műszaki, ökológiai szempontok alapján hozhatja meg. Sem műszaki ellenőri, sem lebonyolítói utasítást a szakmai meggyőződése ellenére nem hajthat végre.

Tervezői művezető a művezetése során tapasztalt észrevételeit az e-építési naplóban, az egyeztetéseken készült jegyzőkönyvben, vagy a megrendelőjének írt levelezésben rögzítheti.

Tervezői művezető, ha a kivitelező az általa jóvá nem hagyott módon, a kivitelezési tervtől eltérően kivitelez, köteles, - amellett, hogy mindezen tényeket az e-naplóban rögzíti és megrendelőjét értesíti, - a területi kamaráját is írásban haladéktalanul értesíteni.

A tervezői művezető feladata az általa megtervezett műszaki megoldások, a konkrét gyártók, szállítók, alvállalkozók termékeinek értelmezése a kivitelezővel együtt.

A valós térbeli és időbeli organizációs körülmények ismeretében közreműködés abban, hogy az általa korábban megtervezettek kivitelezése kedvezőbb legyen.

A kivitelezést lezáró utolsó művezetése során minden, a végleges kivitelezési tervtől való eltérő megvalósítás tényét és mértékét az e-építési napló lezáró nyilatkozatában rögzíti.

Ha művezetése során a kivitelezési tervtől eltérő, emberi életet veszélyeztető kivitelezést tapasztal és azt a figyelmeztetése ellenére sem szüntetik meg rögtön, köteles azonnal az építésfelügyeletet értesíteni.

Amennyiben a tervezőnek a saját maga által készített tervhibáinak, vagy tervhiányosságainak okán végez tervezői művezetést, az a megrendelő felé művezetésként nem elszámolható.

A tervezői művezetés elszámolásakor a tervezői oldalról lényegtelen, hogy tervező a művezetést a kivitelező, vagy az építető kérésére végezte.

A tervezői művezető a kivitelezési folyamatot nem ellenőrzi sem költség, sem határidő sem pedig minőség vonatkozásában, sem tervezői, sem műszaki ellenőri, sem felelős műszaki vezetői feladatokat nem lát el, ilyen jellegű felelősséget nem vállal át.

### 3.1.4. Építész tervezői művezető feladatai

A 191/2009 (IX:15.) Kormányrendelet 10. § foglaltaknak megfelelően és esetekben köteles tervezői nyilatkozatot kiadni a használatbavétel feltételeként a műszaki átadás átvételét követően:

Az **építész tervező** a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól való eltéréshez szükséges hozzájáruló nyilatkozatát az e-építési naplóban teszi meg, ha – az atomenergia alkalmazására szolgáló építmény kivételével – az épület, épületrész

a) építése építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött,

b) közhasználatú vagy

c) az Országos Építészeti Tervtanács véleményezéséhez kötött, és a tervezett eltérés az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében vagy a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatja.

(2) Az (1) bekezdés szerinti épületek építőipari kivitelezési tevékenységének befejezését követően, a fővállalkozó kivitelező nyilatkozatának megtétele előtt, az építész tervező az épület, épületrész használatbavételének megkéréséhez az e-építési naplóban nyilatkozatot tesz arról, hogy

a) az építészeti-műszaki dokumentációtól eltérés volt-e az épület külső megjelenésében, azon belül is az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében,

b) ha volt eltérés, az

ba) a hozzájáruló nyilatkozatával történt-e,

bb) az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatta-e, milyen módon és mértékben,

c) a hozzájárulása nélkül megvalósított eltérést tudomásul veszi-e, amennyiben nem,

milyen megoldást javasol az eltérés módosításában,

d) a megvalósulási dokumentáció az épület külső megjelenése, azon belül is az építőanyag használata, színezése vagy a nyílászárók elhelyezése vonatkozásában az eltéréseket tartalmazza-e, valamint

e) a használatbavételhez hozzájárul-e, ha nem, annak építészeti indokait rögzítenie kell.

Építész tervezői művezető kötelezettsége, ha olyan, az általa készített kivitelezési tervtől való kivitelezést tapasztal, ami nem teszi lehetővé a használatbavétel során a pozitív tervezői nyilatkozata kiadását, a használatba vételhez való hozzájárulását, hogy haladéktalanul értesíti erről a tényről a területi kamaráját, hogy az fel tudjon készülni a nyilatkozatot pótló nyilatkozata kiadására, vagy megtagadására.

Építész tervezői etikai kötelezettsége a tervezői nyilatkozatának a jogszabályban meghatározott határidőn belüli kiadása, illetve a nyilatkozatában a valós tények állítása. A nyilatkozat kiadását nem teheti függővé egyéb más tényezőktől.

Építész tervező a tervezői művezetés keretén belül tervezői tevékenységet nem végezhet. Ha építtető érdekkörébe tartozó áttervezés válik szükségessé, azt a tervezési feladatot az eredeti tervezési szerződés keretében, vagy módosításával kell elvégezni. Ha a kivitelező érdekkörébe tartozó tervezési feladat merül fel, azt tervező a kivitelező közvetlen megbízására nem készítheti el, mert érdekellentét, összeférhetlenség keletkezik. Ezt a tervezési feladatot is tervező csak építtető megbízására láthatja el.

### **3.1.5. Műemlék épület esetén speciális tervezői művezetői feladatok**

Tervezői nyilatkozat speciális műemléki részei: Általánosan a terv szerinti megvalósulás, továbbá a védettséget magalapozó nyilvántartott műemléki érték elemeihez (terv műszaki leírása tartalmazza) való viszony vizsgálata alapján adott hozzájárulás.

Bontási terv végrehajtásának ellenőrzése

A terv mellékletét képező műemléki értékleltár elemeinek figyelése az egyes építés fázisokban.

Eltakart szerkezetek előzetes vizsgálata: Gépészeti vezetékek kivitelezésének ellenőrzése, falszerkezet és felület megbontása esetén-konzerválási, restaurálási feladatok meghatározása.

Kivitel közben feltárt leletek, anomáliák azonnali jelentése a hatóságnak, ideiglenes védelemről való gondoskodás. Szükség szerint vagy hatósági intézkedés alapján a kutatás, restaurálás idejére a kiviteli folyamat felfüggesztése, vagy korlátozása. Szükséges kiegészítő tervek művezetés körében készítése. Jelentős változtatási igény esetén a hatósági konzultáció és előírás szerinti tervmódosítás kezdeményezése a megrendelő felé.

Tűjelző és tűzvédelmi berendezések elhelyezése műemléki szempontok szerint -ha a tűzvédelmi terv részletesen nem tartalmazza.

Tervezett speciális műemléki, restaurálási építőanyagok alkalmazásának ellenőrzése.

### **3.1.6. Belsőépítész tervezői művezető feladatai**

- a belsőépítész tervezői művezetés keretében közreműködik a belsőépítész-műszaki terveknek a megvalósításában, a kivitelezés közben felmerült szakmai kérdések megoldásában.
- bejegyzést készít az építés során tapasztaltokról az építési naplóba, az eredeti tervektől való eltérést rögzíti.
- A beépített és mobil berendezések, anyagok mintáztatását megtekinti, és nyilatkozik, hogy számára elfogadható vagy nem.
- művezetés keretében meghatározza a képzőművészeti és iparművészeti alkotások, berendezések elhelyezését.
- a belsőépítész művezetés keretében tervezői tevékenységet nem végezhet, fedvényszertervet nem készíthet, csak a megbízóval kötött külön megállapodás keretében.
- a kiviteli tervek alapján készített gyártmánytervek ellenőrzése és véleményezése

### **3.1.7. Tájépítész tervezői művezető feladatai**

A tájépítész tervező a tervezői művezetés keretén belül tervezői tevékenységet nem végezhet kivéve, ha arra a helyszíni adottságokból adódó, előre nem látható okból kerül sor, az előállított fedvényszertervet nem befolyásolja lényegesen a tájépítészeti alkotás eredeti tervezett megjelenését, és a feladat léptéke olyan, hogy annak elvégzése a 2 Mérnöknap időráfordítást esetenként nem haladja meg. Ha építtető érdekkörébe tartozó áttervezés válik szükségessé, azt a tervezési feladatot tervezési szerződés keretében kell elvégezni. Ha a kivitelező érdekkörébe tartozó tervezési feladat merül fel, azt tervező a kivitelező közvetlen megbízására csak abban az esetben készítheti el, ha ahhoz az.

### **3.1.8. Tűzvédelmi tervező művezetői feladatai**

Amennyiben a kivitelezési tervdokumentációban rögzítettől eltérő építési termékek, építményszerkezetek vagy tűzvédelmi berendezés beépítése válik szükségessé, véleményezi a kivitelező által készített egyenértékűségi dokumentációt (mintáztatást),

Építésügyi tűzvédelmi tervezői művezető kötelezettsége, ha olyan, az általa készített kivitelezési tervtől való kivitelezést tapasztal, ami nem teszi lehetővé a használatbavétel során a tűzvédelmi szakhatóság használatba vételhez való hozzájárulását, vagy veszélyezteti az OTSZ III. részében rögzített védelmi célokat, különösen az 5 § (2)-ben meghatározott életvédelmi célokat, haladéktalanul értesíti erről a tényről megbízóját és az érintett feleket.

Építésügyi tűzvédelmi tervező a tervezői művezetés keretén belül tervezői tevékenységet nem végezhet. Ha építtető érdekkörébe tartozó áttervezés válik szükségessé, azt a tervezési feladatot az eredeti tervezési szerződés keretében, vagy módosításával kell elvégezni. Ha a kivitelező érdekkörébe tartozó tervezési feladat merül fel, azt tervező a kivitelező közvetlen megbízására nem készítheti el, mert érdekkellentét, összeférhetetlenség keletkezik. Ezt a tervezési feladatot is tervező csak építtető megbízására láthatja el.

### 3.1.9. További szakági tervezők

További szakági tervezők tervezési művezetési feladatait az MMK vonatkozó szabályzata tartalmazza

## 3.2 Az építési műszaki ellenőri szolgáltatásokkal kapcsolatos szabályok

### 3.2.1. Jogszabályok

Az állami építési beruházásokról szóló 2023. évi LXIX. törvény:

- 17. § (1) c) Az építtető műszaki ellenőrt jelöl ki, vagy bíz meg.

- 18. § A keretprogramban szereplő költségbecslés alapján az uniós közbeszerzési értékhatárt meg nem haladó becsült értékű állami építési beruházás esetén a lebonyolító feladatait a műszaki ellenőr is elláthatja.

- 20. § A műszaki ellenőr az építtetővel kötött megbízási szerződés alapján vagy a minisztériummal munkavégzésre irányuló jogviszony keretében – az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben foglaltakon felül – elősegíti és ellenőrzi az állami építési beruházás megvalósítására irányuló építőipari kivitelezési tevékenység során a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések és a kivitelezési dokumentáció alkalmazását.

- 24. § (2) e) A műszaki ellenőr nem lehet az állami építési beruházás tervezője, költségszakértője vagy kivitelezője.

- 49. § (2) A műszakilag egyenértékű kiváltásról a tervező és a műszaki ellenőr együttesen dönt. A döntés meghozatalakor az ellenőr és a tervező kikérheti a tervellenőr véleményét. A műszakilag egyenértékű kiváltás nem járhat a beruházás költségeinek emelkedésével, határidő növelésével, meg kell felelnie a Kbt. 141. §-ában foglaltaknak.

191/2009. (IX.15.) Kormányrendelet:

- 6. § Az építtető, a tervező, a vállalkozó kivitelező, a felelős műszaki vezető, a tervezői művezető, az építési műszaki ellenőr, az építtetői fedezetkezelő, a beruházáslebonyolító, a tervellenőr, a költségszakértő, valamint a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor (a továbbiakban együtt: az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevői) kötelesek együttműködni a kivitelezési folyamatok megvalósítása érdekében.

- 16. § (1) Kötelező építési műszaki ellenőrt megbízni az építési napló vezetéshez kötött építési tevékenység esetén, ha

a) az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,

b) az építési beruházás a Kbt. hatálya alá tartozik,

c) az építőipari kivitelezési tevékenység kiemelt beruházás,

d) az építőipari kivitelezési tevékenység nemzeti emlékek minősülő műemlék építményt érint, vagy

e) építtetői fedezetkezelő működik közre.

- 16. § (2) Az építési műszaki ellenőr az építőipari kivitelezési tevékenység teljes folyamatában elősegíti és ellenőrzi a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések és a kivitelezési dokumentáció betartását. (Részletes feladatok ld. később).

266/2013. (VII.11.) Kormányrendelet:

- 3. § (1) Az építési műszaki ellenőrzés kamarai tagsággal, műszaki ellenőri jogosultsággal, a névjegyzéket vezető kamara engedélyével gyakorolható.

- 4. § (8) Részterületekhez tartozó műszaki ellenőri jogosultságok: az építési műszaki ellenőri építési szakterület műemléki, az építési műszaki ellenőri építési szakterület tájépítészeti részszakterülethez kapcsolódó szakmagyakorlási tevékenységek.

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

21. § (4) Az építési műszaki ellenőr nem végezhet építésügyi műszaki szakértői, vállalkozó kivitelezői, anyagbeszállítói és felelős műszaki vezetői tevékenységet az általa ellenőrzött építési-szerelési munka vonatkozásában. Az építési műszaki ellenőr nem láthat el további építési műszaki ellenőri feladatokat olyan építési szerelési munka esetén, ahol építésügyi műszaki szakértői, vállalkozó kivitelezői vagy anyagbeszállítói tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet végzi, amelynek az építési műszaki ellenőr tagja, illetve amellyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.

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

25/2024. (VIII.8.) ÉKM Rendelet:

- 4. § (1) e) Az építető által bevont vagy megbízott építési műszaki ellenőrnek az ellenőrzött építmény vagy építményrész megvalósításának ellenőrzéséhez a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben előírt kamarai tagsággal és jogosultsággal kell rendelkeznie. A ... építési műszaki ellenőr ... – az Ábtv. 4. § (3) bekezdése szerinti rendeletben meghatározott esetekben – igénybe vett szolgáltatás keretében vállalkozói vagy megbízási szerződésen keresztül is elláthatja.

### **3.2.2. Általános építési műszaki ellenőri feladatok**

Az építési műszaki ellenőr az állami építési beruházások előkészítési szakaszában az építető szakértője. Ennek keretében a műszaki ellenőr a végigkíséri a beruházás folyamatát a tervezéstől, a kivitelezésen át a műszaki átadás-átvételig és a jótállási időszak lezárultáig, ideértve az ezen szakaszokhoz kapcsolódó közbeszerzési eljárásokban való részvételt is, b) részt vesz a tervezési program kialakításában és konzultáció keretében segíti a tervező munkáját a kivitelezéssel és üzemeltethetőséggel kapcsolatos kivitelezési gyakorlatnak és tapasztalatoknak az építészet-műszaki dokumentációban való érvényre juttatásában, részt vesz a kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás dokumentációjának kialakításában, meghatározza az átadás-átvételkor az egyes munkanemek tekintetében számon kérendő minőségi követelmények rendszerét, az alkalmazandó szabványokat, a minőségi értékelésre, hibás teljesítés esetére alkalmazandó műszaki értékcsökkenés meghatározására vonatkozó módszereket és előírásokat, részt vesz a kivitelezési szerződés műszaki tartalmát, a kivitelezés organizációját, ütemezését és a teljesítési határidőket érintő tárgyalásokon, közreműködik a tervezővel és a költségszakértővel a beruházás becsült költségének meghatározásában és

aktualizálásában, véleményezi a kivitelező műszakilag egyenértékű kiváltásra vonatkozó javaslatait a közbeszerzési eljárás és a szerződés szerinti teljesítés során. Ezt a tevékenységét nem a jelen szabályzat szabályozza.

Az építési műszaki ellenőr feladata az építőipari kivitelezési tevékenység, az építési-szerelési munka szakszerűségének ellenőrzése a végleges építési (létesítési) engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott vagy az egyszerű bejelentés építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció alapján. Műszaki ellenőr egyszemélyben a tervező által készített és építtető által jóváhagyott tervdokumentációtól nem térhet el, attól való eltérést kivitelezőnek nem engedélyezhet, kivéve, ha azt a tervező és építtető jóváhagyta.

Az építési műszaki ellenőr összeállítja a kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges, jogszabályban előírt dokumentumokat és terveket. Előkészíti és elősegíti az építtetőnek az építési munkaterület átadását.

Az építési műszaki ellenőr feladata, hogy az elektronikus építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon.

Az építési műszaki ellenőr feladata az építmény kitűzése helyességének, szükség esetén a geotechnikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése. Tervező kérésére műszaki ellenőr köteles a kitűzés ellenőrzésébe tervezőt is bevonni.

Az építési műszaki ellenőr feladata az e-építési napló(k) ellenőrzése, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, észrevételezése.

Az építési műszaki ellenőr feladata a hibák, hiányosságok, eltérések feltüntetése az e-építési naplóban. Műszaki ellenőr kötelessége a kivitelező, tervező és építtető döntéseit tartalmazó jegyzőkönyveket a naplóba mellékletként feltölteni.

Az építési műszaki ellenőr feladata a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építtető részére. Azonban ezeket a javaslatokat műszaki ellenőr csak a kivitelezésre irányuló vállalkozási szerződés megkötése előtt teheti meg azért, hogy tervező az esetleges módosításokat a kivitelezési szerződés mellékletét képező kivitelezési tervdokumentáción átvezethesse. Tervváltoztatási igényt a kivitelezői szerződés megkötését követően műszaki ellenőr csak abban az esetben tehet, ha olyan körülmények merültek fel, amik a szerződés aláírása előtt még nem voltak láthatóak.

Az építési műszaki ellenőr feladata az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése, a műszakilag indokolt további vizsgálatok meghatározása, az ellenőrzések és a vizsgálatok adatainak, valamint a szükséges intézkedések meghatározásának bejegyzése az e-építési naplóba. Műszaki ellenőrnek kötelessége minden takart szerkezet ellenőrzése, még akkor is, ha kivitelező erre előzetesen nem kéri fel. Ha műszaki ellenőrnek kivitelező nem adott lehetőséget az eltakarás előtt a megépült munkarész ellenőrzésére, Műszaki ellenőrnek joga van a szerkezet visszabontásának elrendelésére az eltakart szerkezetig.

Az építési műszaki ellenőr feladata az átadás-átvételi eljárásban való részvétel. Műszaki ellenőrnek kötelessége az átadás-átvétel eljárás során a hiba és hiányjegyzék felvétele, ha azt a lebonyolító végzi, abban való közreműködés. Műszaki ellenőrnek kötelessége a megvalósulási terv készítése érdekében a kivitelező által, a tervező számára készített adatszolgáltatás teljeskörűségének ellenőrzése, hiány esetén kiegészítése. Műszaki ellenőrnek kötelessége az elkészült megvalósulási terv teljeskörű ellenőrzése.



Az építési műszaki ellenőr feladata egyes építményfajták műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése.

Az építési műszaki ellenőr feladata a beépített építési termékek teljesítmény nyilatkozatai meglétének ellenőrzése, valamint annak ellenőrzése, hogy a beépítésre került termék megfelel az építészeti-műszaki tervdokumentációban meghatározottal.

Az építési műszaki ellenőr feladata az építési műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az e-építési naplóban, I) műszaki kérdésekben az építető döntéseinek előkészítése.

Az építési műszaki ellenőr feladata műszaki kérdésekben javaslattétel (pl. szakértő bevonására).

Az építési műszaki ellenőr feladata pénzügyi elszámolások, felmérések ellenőrzése.

Az építési műszaki ellenőr feladata teljesítésigazolás kiállítása és átadása vagy megküldése a fővállalkozó részére, rögzítése az e-építési naplóban a fővállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől – ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától – számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül.

Az építési műszaki ellenőr feladata az építetővel az előző pontra vonatkozó eltérő megállapodás esetén műszaki igazolás kiállítása.

Az építési műszaki ellenőr feladata a szerződésben meghatározott vállalkozói díj a számlázható összegre tett javaslat eltérése esetén az eltérés indoklása.

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

Az építési műszaki ellenőr feladata annak ellenőrzése, hogy az építménybe csak a tervező által a kivitelezési dokumentációban meghatározott, a Méptv. 184. § (1)–(3) bekezdése szerinti, legalább az elvárt műszaki teljesítményű építési termék kerüljön beépítésre, és a szakszerű beépítés ellenőrzése.

Az építési műszaki ellenőr feladata 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. Műszaki ellenőr kivitelező javára egyoldalúan nem tehet olyan engedményeket, amik a tervben megfogalmazottaktól alacsonyabb építészeti, ökológiai és/vagy műszaki megoldást eredményez.

Építési műszaki ellenőr még megrendelői, vagy lebonyolítói utasításra sem tehet olyan engedményeket a tervtől eltérően, amely nem felel meg az építési engedélyben foglaltaknak és a módosítás építési engedély módosítást igényelne, nem felel meg a jogszabályoknak, alkalmazott szabványoknak, műszaki irányelveknek, szakmai szabályoknak.

Az építési műszaki ellenőrnek a mintáztatásnál, gyártmánytervi véleményezésnél, kivitelezői termékkiváltásnál kötelező kikérnie a tervező véleményét, azonban a döntést csak építész, műszaki, ökológiai szempontok alapján hozhatja meg. Sem építetői, sem lebonyolítói utasítást a szakmai meggyőződése ellenére nem hajthat végre. Olyan termékek kiváltásához műszaki ellenőr még akkor sem járulhat hozzá,

ami egyébként műszakilag megfelelne, ami megváltoztatja az építmény külső megjelenését, anyaghasználatát, színét, méretét, arányait.

Ha a tervező a tervében előírta a beépítendő termék, anyag, szerkezet beépítés előtt történő kivitelezői bemutatását (mintáztatás), műszaki ellenőr részt vesz annak véleményezésében, jóváhagyásában. Műszaki ellenőr köteles a Kivitelező előzetes meghívására, előre egyeztetett időpontban a helyszínen, vagy a mintáztatásra kijelölt helyen megjelenni, a bemutatott termékre, alkotásra az észrevételeit megtenni, esetleges tanácsaival az előrehaladást elősegíteni, amennyiben az a kivitelezési terv, a szakmai elvárások és igényszinteknek megfelel, észrevétellel, vagy anélkül elfogadni. Felelős műszaki vezető köteles az észrevételek alapján a bemutatott mintáztatott terméket, épületszobrász elemet javítani. Műszaki ellenőr a mintáztatás során sem megrendelői, sem lebonyolítói utasítást véleményalkotása során nem fogadhat el. Ha egy betervezett termékkel kapcsolatban esztétikai, építészeti elvárások is vannak, Felelős műszaki vezető ebben az esetben is köteles a terméket bemutatni, még akkor is, ha az pontosan megegyezik a terven szereplővel, egyéb esetben viszont erre nincs szükség.

Ha a tervező a tervében előírta a kivitelezési tervei alapján a kivitelező által gyártmányterv, műhelyterv, szerelési terv készítésének kötelezettségét, műszaki ellenőr részt vesz annak véleményezésében, jóváhagyásában. Műszaki ellenőr köteles az ilyen indokból készített gyártmányterveket átvizsgálni, véleményezni, egyetértés esetén jóváhagyni. Műszaki ellenőr csak műszaki megfelelés szempontból vizsgálja meg a gyártmányterveket, hogy azok megfelelnek-e az eredeti tervezői elképzeléseknek, építészeti és műszaki igényszintnek, valamint a kivitelezési tervnek.

Felelős műszaki vezető (vagy megbízottja) köteles a gyártmányterv készítésekor a kivitelezési terv minden előírását betartani. Ha a gyártmányterv el kíván térni a kivitelezési tervtől, minden (méret, szelvény, anyag, rétegrend stb.) eltérést a gyártmányterv benyújtásakor fel kell sorolni, a gyártmánytervet ellenőrzőknek a figyelmét fel kell hívni. Ha ez nem történik meg, a gyártmányterv jóváhagyása semmisnek tekinthető.

Ha egy gyártmányterv el nem fogadása esetén újra benyújtásra kerül, Felelős műszaki vezető köteles ehhez minden korábbi véleményezést az ismételt benyújtáshoz csatolni. Ennek hiányában a gyártmányterv nem elbírálható.

A kivitelező által kezdeményezett anyag, termék, szerkezet kiváltásokat műszaki ellenőr köteles észrevételezni, részt venni a jóváhagyási folyamatában. Műszaki ellenőr köteles a Felelős műszaki vezető anyag, vagy szerkezet kiváltását véleményezni, elfogadhatósága esetén jóváhagyni. Anyagkiváltást Műszaki ellenőr csak akkor fogadhat el, ha az megfelel a jogszabályi előírásoknak, azaz a kiváltó termék (szerkezet) jellemző tulajdonságai megfelelnek, vagy jobbak a kiváltandó termék tulajdonságainál és esztétikai „értéke” is annak megfelelő. Gyengébb minőségű termékre műszaki ellenőri hozzájárulás nem adható.

Műszaki ellenőr a termékkiváltásra a döntését csak a Felelős műszaki vezető (vagy megbízottja) által benyújtott összehasonlító (kiváltandó, kiváltó), a termék jellemző tulajdonságait tartalmazó táblázat, kimutatás alapján tudja és köteles megtenni. A nem így előterjesztett igényre Műszaki ellenőr nem köteles válaszolni. Amennyiben egy elutasított termékkiváltással kapcsolatban egy újabb igény érkezik, Felelős műszaki vezető köteles Műszaki ellenőrnek az előzményeket megküldeni.

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi, az építési műszaki ellenőr összehangolja a felelős műszaki vezetők tevékenységét és

gondoskodik arról, hogy az elvégzett építési-szerelési munkák (részmunkák) vonatkozásában az egyes fővállalkozó kivitelezők által tett nyilatkozatok – az e-építési napló részeként – a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásához rendelkezésre álljanak.

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

### **3.2.3. Építész műszaki ellenőri feladatok**

Műszaki ellenőrnek az építészeti feladatok tekintetében az általános műszaki ellenőri feladatokat kell elvégeznie.

### **3.2.4. Műemlék épület esetén speciális műszaki ellenőri feladatok**

- ME-É-M műemléki speciális jogosultság követelmény
- Beépítendő építőanyagok minősítésének ellenőrzése, a tárolási és felhasználási iránymutatás szerinti kivitel ellenőrzése.
- Bontási terv szerinti kivitel ellenőrzése, bontott és újrahasznosításra tervezett építőanyagok kezelésének ellenőrzése
- Eltakarás előtti ellenőrzés.
- Felületképzések anyaghasználatának és rétegrendjének tervi előírás szerinti minőségének ellenőrzése
- Kivitel közben feltárt leletek, anomáliák azonnali jelentése a hatóságnak, ideiglenes védelemről való gondoskodás. Szükség szerint vagy hatósági intézkedés alapján a kutatás, restaurálás idejére a kiviteli folyamat felfüggesztése, vagy korlátozása. Szükséges kiegészítő tervek megrendelésének kezdeményezése.

### **3.2.5. Belsőépítész műszaki ellenőri feladatai**

- az építetők képviselőjeként feladata a belsőépítészeti kivitelezési tevékenység, a beépített és mobil berendezések gyártásának, szállításának, helyszíni szerelések szakszerűségének ellenőrzése a jóváhagyott belsőépítészeti-műszaki dokumentáció alapján
- az építési naplóba a belsőépítészethez kapcsolódó észrevételek bejegyzése
- a kiviteli tervek alapján készített gyártmánytervek ellenőrzése és véleményezése, belsőépítész tervezővel jóváhagyatása
- az esetlegesen kiváltásra kerülő mobil és beépített berendezések véleményezése és jóváhagyatása a belsőépítész tervezővel és építetővel
- Feladata a kivitelezés befejezésével a hibalistázásban való közreműködés
- A belsőépítész műszaki ellenőr kötelező közreműködése legalább a belsőépítészeti beruházás induló kivitelezési munkáira vonatkozó kivitelezési szerződés megkötésétől a belsőépítészeti beruházás végszámla kiegyenlítéséig tart.

### 3.2.6. Tájépítész műszaki ellenőri feladatai

A tájépítész műszaki ellenőr elsődleges feladatköre az építőipari kivitelezési munkák szakszerű, a hatósági engedélyeknek, egyéb hozzájárulásoknak, jóváhagyásoknak, valamint a tájépítészeti ellenőrzésére terjed ki. A Méptv előírja, hogy a tájépítészeti létesítmények és azok részeinek építése, kivitelezési tervdokumentációnak megfelelő, építési szerződésben meghatározottak szerinti bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során érvényre kell juttatni a vonatkozó építési követelményeket, melyek betartásáért az építési műszaki ellenőr is felelős. A tájépítészi alkotások esetében a tájépítész műszaki ellenőrrre az általános részben felsorolt feladatok ellátása is vonatkozik.

Feladatai közé tartozhat adott esetben a kivitelezés előkészítő szakaszában történő részvétel, az általános részben ismertettek szerint.

Szintén közreműködhet a műszaki átadás-átvételt követően a projektzárás adminisztratív feladatiban, illetve a garanciális időszakban, illetve annak lejártakor szükséges ellenőrzések végrehajtásában.

A tájépítész műszaki ellenőrnek az építés helyszínén végzett feladata egyrészt az építési folyamat (mint összetett műszaki, szervezési, gazdasági folyamat), másrészt az elkészült tájépítészeti létesítmény ellenőrzése.

Helyszíni adminisztratív feladatai megegyeznek a magasépítési műszaki ellenőr általános feladataival.

Speciális feladatai:

- váratlan természeti érték előkerülésének írásos rögzítése, az érdekeltek értesítése, szükség esetén azonnali intézkedések elrendelése
- a kivitelezési tervektől eltérő, de nem engedélyköteles kertépítési munkák szakmai véleményezése
- nyilatkozatok kiadása a tájépítészeti alkotás műszaki átadás-átvételi eljárásában (hiány-, és hibajegyzék összeállítása, hibás teljesítés jelzése, teljesítés igazolása)

A helyszíni szakmai ellenőrzési feladatai:

- a tájépítészeti kivitelezési terv szerinti megvalósítás ellenőrzése, különösen:
- a műszaki leírásban foglalt tervezői utasítások,
- a bontás,
- a fakivágási, irtási munkák, favédelmi intézkedések,
- a költségvetés kírásban szereplő mennyiségek és minőségek,
- a mű geometriája,
- a tereprendezés,
- az építmények, burkolatok építészeti-műszaki jellemzői,
- a kiültetési terv szerinti növényanyag,
- a vízelvezetési és vízvisszatartási megoldások,
- az öntözőhálózat (adott esetben),
- az organizációs feladatok.

- a szakszerűség követelményének ellenőrzése a speciális tájépítészeti (kertépítési) munkafolyamatokban (a vonatkozó szakmai szabályok, műszaki előírások, irányelvek, alkalmazott szabványok betartatása)
- az építőanyagok (ide értve a kiültetésre kerülő növényanyagot, a termőföldet stb.) tárolásának ellenőrzése
- a fák védelmének ellenőrzése az építési területen
- az eltakarásra kerülő létesítmények (pl. öntözőrendszer) időben történő ellenőrzése, a műszakilag indokolt további vizsgálatok és szükséges intézkedések meghatározása
- a projektre vonatkozó természetvédelmi, városképi, vagy örökségvédelmi előírások betartásának ellenőrzése
- a kertészeti kivitelezéshez használt gépek, berendezések előírás szerű alkalmazásának ellenőrzése
- a talajvédelmi intézkedések ellenőrzése, a külső forrásból származó termőföld és talajjavító anyagok bizonylatainak ellenőrzése
- a kiültetésre kerülő növényzet minőségének ellenőrzése, a kivitelezés alatt történő szállítás, rakodás, tárolás, beültetés ellenőrzése
- a beépített építési termékek teljesítmény nyilatkozatainak ellenőrzése
- a mentett humusz, és a kertépítés során keletkező hulladékok tárolásának, kezelésének, ill. a hulladék jegyzék folyamatos vezetésének ellenőrzése
- az építési időszakban az építési területen belül szükséges zöldfelület fenntartási, növényápolási feladatok ellenőrzése
- valamint önálló tájépítészeti alkotások esetén valamennyi az általános feladatok között részletezett tevékenység

A tájépítész műszaki ellenőr etikai kötelezettsége nyilatkozatainak határidőn belüli kiadása, illetve a nyilatkozataiban a valós tények állítása.

### **3.2.6. Műszaki ellenőr speciális tűzvédelmi feladatai**

A műszaki ellenőr speciális tűzvédelmi feladatai a fent hivatkozott jogszabályok általános előírásain túl részletesen:

- a tűzvédelmi követelménnyel rendelkező építési termékek, építményszerkezetek és tűzvédelmi berendezések megvalósításának ellenőrzése, együttműködve a tervezővel és a szerkezet vagy berendezés megvalósításáért felelős építész- vagy egyéb szakági felelős műszaki vezetővel,
- amennyiben hiányosságot vagy hibát tapasztal a tűzvédelmi követelménnyel rendelkező építési termékek, építményszerkezetek és tűzvédelmi berendezések terveiben, arról haladéktalanul értesíti az építetőt, a kivitelezőt és a tervezőt, valamint ezt a tényt rögzíti az építési naplóban,
- amennyiben a kivitelezési tervdokumentációban rögzítettől eltérő építési termékek, építményszerkezetek vagy tűzvédelmi berendezés beépítése válik szükségessé, véleményezi a kivitelező által készített egyenértékűségi dokumentációt

(mintáztatást) és döntést hoz az építtető nevében,

- amennyiben az építtető saját érdekeiből fakadóan a kivitelezési tervdokumentációban rögzítettekől eltérő építési termékek, építményszerkezetek vagy tűzvédelmi berendezés beépítését rendeli el, ellenőrzi az egyenértékűségi dokumentációt és azt jóváhagyásra megküldi a kivitelezőnek, a felelős műszaki vezetőnek és a tervezőnek.

### 3.3. A felelős műszaki vezetői szolgáltatásokkal kapcsolatos szabályok

#### 3.3.1. Jogszabályok

az állami építési beruházásokról szóló 2023. évi LXIX. törvény:

- 17. § (1) f) Az építtető kivitelezőt jelöl ki, vagy bíz meg.

2023. évi C. törvény a magyar építészetéről:

- 65. § (2) Az építési folyamat megvalósítása érdekében az építtető, az építésügyi hatóság, az építészeti-műszaki tervező – az engedélyezési, az egyszerű bejelentési és a kivitelezési dokumentáció tervezője, ideértve a szakági- és a tájépítész tervezőt is, az építésügyi műszaki szakértő, e) a kivitelező, a felelős műszaki vezető, az építési műszaki ellenőr, az építtetői fedezetkezelő, az energetikai tanúsító, a zöldfelületi tanúsító, valamint a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor (a továbbiakban együtt: az építési folyamat résztvevői) kötelesek együttműködni.

191/2009.(IX.15.) Kormányrendelet:

- 6. § Az építtető, a tervező, a vállalkozó kivitelező, a felelős műszaki vezető, a tervezői művezető, az építési műszaki ellenőr, az építtetői fedezetkezelő, a beruházáslebonyolító, a tervellenőr, a költségszakértő, valamint a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor (a továbbiakban együtt: az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevői) kötelesek együttműködni a kivitelezési folyamatok megvalósítása érdekében.

- 12. § (1) Építőipari kivitelezői tevékenységet a vállalkozó kivitelező akkor vállalhat, ha rendelkezik az építőipari kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal rendelkező, vele munkaviszonyban, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban vagy tagsági jogviszonyban álló felelős műszaki vezetővel, kivéve, ha a szerződésben rögzített alvállalkozója rendelkezik ilyennel

- 12. § (1b) A vállalkozó 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.

- 12. § (5) A vállalkozó kivitelező a saját e-építési naplójának a vezetésével megbízhatja a felelős műszaki vezetőjét. Az erre irányuló megállapodást mindkét fél elfogadásával a vállalkozó kivitelező e-építési naplójában kell rögzíteni.

- 13. § (1) Az építési munkaterületen végzett építési-szerelési munkát – a (8) bekezdésben foglaltak kivételével – felelős műszaki vezető irányítja. (bővebben később)

266/ 2013. (VII.11.) Kormányrendelet:

- 3. § (1) A felelős műszaki vezetés kamarai tagsággal, műszaki ellenőri jogosultsággal, a névjegyzéket vezető kamara engedélyével gyakorolható.

- 5. § (8) Részterületekhez tartozó felelős műszaki vezető engedély: a felelős műszaki vezetői építési szakterület műemléki
- 22. § (3) 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. A felelős műszaki vezető nem végezhet építésügyi műszaki szakértői és építési műszaki ellenőri tevékenységet azon kivitelezési tevékenység esetében, ahol részben vagy egészben építési-szerelési munkát vezet.
- 22. § (4) A felelős műszaki vezető nem láthat el felelős műszaki vezetői feladatokat olyan építési-szerelési munka esetében, ahol az építésügyi műszaki szakértői vagy építési műszaki ellenőri tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet végzi, amelynek tagja, illetve amellyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.
- 22. § (5) A felelős műszaki vezető nem végezhet építési műszaki ellenőri tevékenységet azon kivitelezési tevékenység esetében, ahol részben vagy egészben építési-szerelési munkát vezet. A felelős műszaki vezető nem láthat el felelős műszaki vezetői feladatokat olyan építési-szerelési munka esetében, ahol az építési műszaki ellenőri tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet végzi, amelynek tagja, illetve amellyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.

25/2024. (VIII.8.) ÉKM Rendelet:

- 4. § (1) g) Az építető által bevont vagy megbízott felelős műszaki vezetőnek a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben előírt kamarai tagsággal és felelős műszaki vezetői jogosultsággal kell rendelkeznie. (5) A felelős műszaki vezető – a vállalkozó kivitelezővel kötött szerződésen keresztül – a vállalkozó kivitelező munkavállalója vagy a vállalkozó kivitelezővel munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló természetes személy.

### **3.3.2. Általános felelős műszaki vezetői feladatok**

- Az építési munkaterületen végzett építési-szerelési munkát felelős műszaki vezető irányítja.
- A felelős műszaki vezető tevékenysége a vállalkozó kivitelező kivitelezési szerződésében vállalt építőipari kivitelezési tevékenységnek vagy meghatározott részének irányítására terjed ki.
- A felelős műszaki vezető feladata az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemlékvédelmi, természetvédelmi, közegészségügyi és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartatása, azok betartásának az általa vezetett építkezésen való ellenőrzése,
- A felelős műszaki vezető feladata az építési napló vezetése, ellenőrzése és lezárása, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott,
- A felelős műszaki vezető feladata az építőipari kivitelezési tevékenység munkafolyamatainak szakszerű megszervezése,
- A felelős műszaki vezető feladata a kivitelezés során a minőségi követelmények biztosítása, a technológiai, a munkavédelmi és az egészségügyi előírások betartatása,
- A felelős műszaki vezető feladata a kitérés helyességének, valamint a geotechnikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,

- A felelős műszaki vezető feladata a minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégeztetése,
- A felelős műszaki vezető feladata az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározása és irányítása,
- A felelős műszaki vezető feladata a kivitelezési tervektől eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetése,
- A felelős műszaki vezető feladata az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján a hulladék nyilvántartó lap kitöltése és az építetőknek történő átadása,
- A felelős műszaki vezető feladata az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a szakterületére vonatkozó nyilatkozat megtétele annak érdekében, hogy a fővállalkozó kivitelező az építési napló összesítő lapján meg tudja tenni nyilatkozatát,
- A felelős műszaki vezető feladata az átadás-átvételi eljárásban, a használatbavételi engedélyezési és tudomásulvételi eljárásban, az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység megvalósulását igazoló hatósági bizonyítvány kiállításának eljárásában való közreműködés és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtétele,
- A felelős műszaki vezető feladata az alvállalkozói teljesítés igazolása, mely tartalmazza a teljesített kivitelezési munkák 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.
- A felelős műszaki vezető feladata az alvállalkozói teljesítésigazolás kiállítása és 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.
- A felelős műszaki vezető feladata az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének naprakész vezetése és az építetők 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,
- A felelős műszaki vezető feladata annak ellenőrzése, hogy az építménybe csak a tervező által a kivitelezési dokumentációban meghatározott, Méptv. 184. § (1)–(3) bekezdése szerinti, legalább az elvárt műszaki teljesítményű építési termék kerüljön beépítésre, és a szakszerű beépítés ellenőrzése,
- A felelős műszaki vezető feladata az építési naplóban történő rögzítés mellett a kivitelezési dokumentációban megjelölt építési termék helyett a megadottal azonos vagy annál jobb teljesítményértékű helyettesítő építési termék kiválasztása a tervező jóváhagyásával és az építetők egyetértésével.
- Ha a tervező a tervében előírta a beépítendő termék, anyag, szerkezet beépítés előtt történő kivitelezői bemutatását (mintáztatás), felelős műszaki vezető köteles azt bemutatni, jóváhagyni építetőkkel, műszaki ellenőrrel, tervezővel. Jóváhagyás nélkül a termék nem beépíthető.
- Ha a tervező a tervében előírta a kivitelezési terve alapján a kivitelező által gyártmányterv, műhelyterv, szerelési terv készítésének kötelezettségét, felelős



műszaki vezető köteles a gyártmánytervet elkészíttetni.

Felelős műszaki vezető (vagy megbízottja) köteles a gyártmányterv készítésekor a kivitelezési terv minden előírását betartani. Ha a gyártmányterv el kíván térni a kivitelezési tervtől, minden (méret, szelvény, anyag, rétegtrend stb.) eltérést a gyártmányterv benyújtásakor fel kell sorolni, a gyártmánytervet ellenőrzőknek a figyelmét fel kell hívni. Ha ez nem történik meg, a gyártmányterv jóváhagyása semmisnek tekinthető.

Ha egy gyártmányterv el nem fogadása esetén újra benyújtásra kerül, Felelős műszaki vezető köteles ehhez minden korábbi véleményezést az ismételt benyújtáshoz csatolni. Ennek hiányában a gyártmányterv nem elbírálható.

- Kivitelező és képviselője, a felelős műszaki vezető köteles az által kezdeményezett anyag, termék, szerkezet kiváltásokat a vállalás szerződés megkötése előtt megtenni. A kivitelezés folyamatában már anyag, termék, vagy szerkezet kiváltását csak akkor kezdeményezheti, ha a betervezett termék már nem beszerezhető, és bizonyítja, hogy az ajánlatadás időpontjában ilyen probléma nem volt. Anyagkiváltásra csak akkor kerülhet sor, ha az megfelel a jogszabályi előírásoknak, azaz a kiváltó termék (szerkezet) jellemző tulajdonságai megfelelnek, vagy jobbak a kiváltandó termék tulajdonságainál és esztétikai „értéke” is annak megfelelő. Gyengébb minőségű termékekre sem tervező, sem műszaki ellenőri hozzájárulás nem adhat.

A döntést csak a Felelős műszaki vezető (vagy megbízottja) által benyújtott összehasonlító (kiváltandó, kiváltó), a termék jellemző tulajdonságait tartalmazó táblázat, kimutatás alapján tudja és köteles megtenni a műszaki ellenőr és a tervező. A nem így előterjesztett igényre Műszaki ellenőr és a tervező nem köteles válaszolni. Amennyiben egy elutasított termékkiváltással kapcsolatban egy újabb igény érkezik, Felelős műszaki vezető köteles Műszaki ellenőrnek és tervezőnek az előzményeket megküldeni.

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

- Ha a fővállalkozó kivitelező nem vállalta el az alvállalkozó építőipari kivitelezési tevékenysége feletti felelős műszaki vezetői feladatokat, a fővállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetőjének felelőssége a fővállalkozó kivitelező által végzett tényleges építési-szerelési munkák körében az alvállalkozó kivitelező által végzett építési-szerelési munkák körében az alvállalkozó kivitelezővel, az alvállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetőivel és a szakági felelős műszaki vezetőkkel való együttműködésre, a velük történő egyeztetések koordinálására, tevékenységük összehangolására, és az alvállalkozói és szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján a használatbavételi eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadására terjed ki.

- A felelős műszaki vezető tartós akadályoztatása esetén a vállalkozó kivitelezőnek gondoskodnia kell a helyettesítésről. A helyettesítés ideje alatt elvégzett építőipari kivitelezési tevékenységért a felelős műszaki vezetőt helyettesítő – külön jogszabály szerinti jogosultsággal rendelkező – személy felel.

- A felelős műszaki vezető egyes tevékenységek (pl. munkahelyi irányítás), illetve építési-szerelési szakterületek irányításával a tevékenységnek megfelelő – külön jogszabály szerinti – képesítéssel rendelkező személyt is megbízhat.

- 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.
- Az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését, valamint az építész tervező, a „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló és a felelős műszaki vezető e rendelet szerinti nyilatkozatának beszerzését követően a fővállalkozó kivitelező az e-építési napló összesítő lapján arról nyilatkozik, hogy az elvállalt építőipari kivitelezési tevékenységet a végleges építési engedélynek vagy az egyszerű bejelentésnek és a hozzá tartozó záradékolt építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint a kivitelezési dokumentációnak megfelelően végezte, a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól vagy a kivitelezési dokumentációtól eltértek-e, eltérés esetén azok felsorolásával és okainak megjelölésével, az építőipari kivitelezési tevékenységet a tevékenységre vonatkozó jogszabályok, általános érvényű és eseti előírások, így különösen a statikai és az épületenergetikai követelmények, szakmai, minőségi, környezetvédelmi és biztonsági előírások megtartásával szakszerűen végezték, az építőipari kivitelezési tevékenység során alkalmazott műszaki megoldás a jogszabályokban meghatározott követelményeknek megfelel, a eltéréseket a megvalósulási dokumentáció tartalmazza, a jogszabályban előírt egyeztetés eredményeképpen a közműellátás szakszerűen biztosított, közműszolgáltatás hiányában egyedi, szakszerű közműpótló létesült, 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 az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban van.

### **3.3.3. Építész felelős műszaki vezetői feladatai**

Az általános feladatokat kell ellátni.

### **3.3.4. Belsőépítész felelős műszaki vezetői feladatai**

- belsőépítész felelős műszaki vezető kategória nincs, azonban a belsőépítészethez kapcsolódó szakmáknak vannak műszaki vezetői: pl. asztalos, bútor szerelő, burkoló, üveges stb.
- a belsőépítészeti kivitelezési tevékenység munkafolyamatainak szakszerű megszervezése és irányítása
- a belsőépítészethez kapcsolódó egyedi berendezések és azok csomóponti részleteinek mintáztatása, tervezőnek és megrendelőnek való bemutatása
- a mobil berendezések és bútorok, esetleg az azok kiváltásra javasoltak mintáztatása és tervezővel és megbízóval való jóváhagyatása.
- a belsőépítész kiviteli tervektől eltérő kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetése
- A megvalósításhoz szükséges technológiák területén szaktudással és ismerettel rendelkezzen.

### 3.3.5. Tájépítész felelős műszaki vezetői feladatai

A tájépítész felelős műszaki vezető feladata a tájépítészeti alkotások tekintetében megegyezik az általános részben leírtakkal.

Helyszíni adminisztratív feladatai általános esetben megegyeznek az építész felelős műszaki vezető feladatival a tájépítészeti létesítmények alábbi sajátosságainak figyelembe vételével:

- a tájépítész tervező által meghatározott építési termékek (különösen burkolatok, berendezési tárgyak), illetve betervezett növényanyag beszerzésének koordinációja, beszerzési nehézség (készlethiány) esetén azonos, vagy jobb helyettesítő termék / hasonló növényfaj, -fajta kiválasztása, bemutatása, a tervező és építtető számára, jóváhagyásuk esetén a beszerzés elindítása
- természeti érték váratlan előkerülésének írásos rögzítése, az érdekeltek értesítése, szükség esetén azonnali intézkedések megtétele

Helyszíni szakmai feladatai:

- a tájépítészeti kivitelezési terv szakszerű megvalósításának irányítása, különösen:
- a fakivágási, irtási munkák felügyelete
- a favédelmi intézkedések végrehajtása az építési folyamathoz igazodva
- a tájépítészeti alkotás kitűzésének irányítása
- a tereprendezés végrehajtása, a szintek ellenőrzése
- az építmények, burkolatok megépíttetése, rakásminta, konzignáció ellenőrzése
- a kiültetési terv szerinti növényanyag beszerzésének, mennyiségének és minőségének ellenőrzése,
- a vízelvezetési és vízvisszatartási megoldások végrehajtása,
- az öntözőhálózat (adott esetben) megépíttetése,
- a beszállított növényanyag összevetése a szállítólevéllel, import növények esetén a növényútlevél meglétének és tartalmának ellenőrzése a kiültetést megelőzően
- a kiültetésre kerülő növényzet minőségének ellenőrzése, a kivitelezés alatt történő szállítás, rakodás, tárolás, beültetés ellenőrzése
- a kiültetett növények szakszerű ápolásának és védelmének biztosítása a munkaterületen a műszaki átadás átvételig
- az építési időszakban az építési területen belül szükséges zöldfelület fenntartási, növényápolási feladatok ellenőrzése
- döntés a helyben nyert földanyag (töltő-, és termőföld), az átültethető növényanyag, a természetes építőanyagok (pl. kövek), és a bontott építési termékek felhasználhatóságáról, beépíthetőségéről
- a meglévő fák védelmének folyamatos biztosítása az építési területen (akár a jóváhagyott favédelmi tervben szereplő műszaki tartalmon túli intézkedések elrendelésével is)
- az eltakarásra kerülő szerkezetek (pl. öntözőrendszer) bemérése, eltakarás előtt a műszaki ellenőr értesítése

- a projektekre vonatkozó természetvédelmi, településképi vagy műemlékvédelmi előírások betartatása
- a kertépítéshez használt gépek, berendezések előírás szerű alkalmazása
- a talajvédelmi intézkedések végrehajtása
- valamint önálló tájépítészeti alkotások esetén valamennyi az általános feladatok között részletezett felelős műszaki vezetői tevékenység

A Tájépítész felelős műszaki vezető etikai kötelezettsége nyilatkozatainak határidőn belüli kiadása, illetve a nyilatkozataiban a valós tények állítása.

### **3.3.6. Felelős műszaki vezetői tűzvédelmi feladatai**

A tűzvédelmi felelős műszaki vezető feladatai a fent hivatkozott jogszabályok általános előírásain túl részletesen:

- a tűzvédelmi követelménnyel rendelkező építési termékek, építményszerkezetek és tűzvédelmi berendezések megvalósításának irányítása, együttműködve a szerkezet vagy berendezés megvalósításáért felelős építész- vagy egyéb szakági felelős műszaki vezetővel,
- amennyiben hiányosságot vagy hibát tapasztal a tűzvédelmi követelménnyel rendelkező építési termékek, építményszerkezetek és tűzvédelmi berendezések terveiben, arról haladéktalanul értesíti az építtetőt, a műszaki ellenőrt, a kivitelezőt és a tervezőt, valamint ezt a tényt rögzíti az építési naplóban,
- amennyiben hiányosságot vagy hibát tapasztal a hatáskörébe tartozó építési termék, építményszerkezet vagy tűzvédelmi berendezés szabályos megvalósításához elengedhetetlen egyéb szerkezetek vagy berendezések megvalósításában, akkor erről haladéktalanul értesíti az építtetőt, a műszaki ellenőrt és a vonatkozó szerkezet kivitelezőjét,
- amennyiben kivitelezési hiba csak a kivitelezési dokumentációtól eltérő állapot előállításával javítható, akkor erről haladéktalanul értesíti az építtetőt, a műszaki ellenőrt és a tervezőt, a tervező jóváhagyását kéri,
- amennyiben a kivitelezési tervdokumentációban rögzítettől eltérő építési termék, építményszerkezet vagy tűzvédelmi berendezés beépítése válik szükségessé, elkészíti a kivitelező nevében az egyenértékűségi dokumentációt, amelyet jóváhagyásra megküld az építtetőnek, a műszaki ellenőrnek és a tervezőnek,
- amennyiben az építtető a kivitelezési tervdokumentációban rögzítettől eltérő építési termék, építményszerkezet vagy tűzvédelmi berendezés beépítését írja elő, akkor véleményezi a műszaki ellenőr által készített egyenértékűségi dokumentációt és döntést hoz a kivitelező nevében.

### **3.3.7. További szakági felelős műszaki vezetők**

További szakágak felelős műszaki vezetői feladatait az MMK vonatkozó szabályzata tartalmazza

#### **4. KAMARAI TAG ETIKUS VISELKEDÉSE A MEGVALÓSÍTÁSI FOLYAMAT SORÁN**

Tervező, műszaki ellenőr, felelős műszaki vezető, tervellenőr a tervezői művezetési tevékenysége során kizárólag építészeti-műszaki kérdésekben foglalhat állást. Etikai felelőssége, hogy a megvalósítási folyamatban nem tehet ettől eltérő, esetleg a szereplők képességeire, képzettségére, felkészültségére megjegyzéseket. Nem tehet semmi olyan cselekményt, amely a többi szereplő jóhírét rontaná.

Tervező, műszaki ellenőr, felelős műszaki vezető a feladatuk ellátása során nem tehet semmi olyan cselekményt, ami a másik felet a feladat ellátásában akadályozná.

A megvalósítási folyamatban a kamarai tagok kötelesek egymást a feladatuk ellátásában mindenben segíteni, kötelesek egymásnak a feladatuk ellátásához minden információt, segítséget megadni, kötelesek egymásnak és a kivitelezési folyamatban részt vevő minden szereplőnek minden esetben a valós tényeket közölni. A megtévesztő, egymást valótlan dolgokkal vádoló, a saját hibájukat elleplező megnyilvánulás súlyos etikai vétségnek minősül.

A felelős műszaki vezetőnek, a műszaki ellenőrnek tervhibára hivatkozni anélkül, hogy az megelőzően bizonyítást nem nyert, etikai vétség.

A 2023. évi C. törvény a kivitelezőnek kötelezően előírja a vállalkozási szerződését megelőzően a kivitelezési tervek átvizsgálását. Ha tervhibát észlel, ekkor kell észrevételeznie a megrendelő felé. A tervezőnek, ha a tervhiba, vagy hiányosság észrevételezése jogos, még a szerződés megkötése előtt a hibát javítania kell. A vállalkozási szerződés megkötését követően minden esetleges tervhiba javítása már kivitelezői kötelezettség, feltéve, hogy a hiba a tervek nem rejtett hibák.

4.6. Etikai vétség, ha a tervező a használatbavételhez a tervezői nyilatkozatát határidőben nem adja ki, vagy a nyilatkozatában a hozzájárulást indokolatlanul megtagadja. Súlyos a vétség, ha a tervező a nyilatkozatának kiadását anyagi feltételhez szabja.

#### **5. HATÁLYBALÉPÉS SZABÁLYAI**

Jelen Szabályzat 2025. január 1. napján lép hatályba.

dr. Hajnóczi Péter  
MÉK elnök

\*\*\*