



MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA

BESZÁMOLÓ
SZAKTERÜLETI ISMERETEK
ÉPÍTÉSI MŰSZAKI ELLENŐRÖK SZÁMÁRA

Szerzők

Kovács Imre okl. építészmérnök

Dr. Gáts Andrea LL.M.

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 Beszámoló segédanyaga, amely az arra való felkészülést szolgálja. Minden ettől eltérő felhasználáshoz a Kamara és a Szerzők engedélye szükséges.

2021. április

TARTALOMJEGYZÉK

1. FEJEZET

Az építési műszaki ellenőri tevékenység vállalásának, megkezdésének és folytatásnak feltételei (egyénenként és cégeként), összeférhetlenségi előírások

2. FEJEZET

Az építési műszaki ellenőr jogszabályban meghatározott általános feladatai, felelőssége, a hibás teljesítés jogkövetkezményei

3. FEJEZET

Az építési műszaki ellenőri tevékenységre vonatkozó szerződés típusa, tartalma, a szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek

4. FEJEZET

Az építési műszaki ellenőri tevékenységre vonatkozó általános és sajátos szakmai előírások, követelmények, szabványok

5. FEJEZET

Az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmi és formai előírásai

Szerkesztők

dr. Hajnóczi Péter

Kovács Zsófia

Felelős kiadó

dr. Hajnóczi Péter a MÉK elnöke

1. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI MŰSZAKI ELLENŐRI TEVÉKENYSÉG VÁLLALÁSÁNAK, MEGKEZDÉSÉNEK ÉS FOLYTATÁSNAK FELTÉTELEI (EGYÉNEKENKÉNT ÉS CÉGKÉNT), ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI ELŐÍRÁSOK

1.1. kérdés

Ismertesse az építési műszaki ellenőri tevékenység megkezdésének és folytatásának feltételeit!

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

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

A jogosultság előfeltétele a megfelelő szakképesítés és a szakmai gyakorlat.

Műszaki ellenőri tevékenységet az a szakmagyakorlási jogosultsággal rendelkező természetes személy folytathat, aki rendelkezik a területi építész kamara engedélyével. A kamara az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt.

Az építési műszaki ellenőri tevékenység megkezdésének feltétele a névjegyzékbe vétel. A területi építész kamara azt a természetes személyt veszi névjegyzékbe, aki:

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

A tevékenység folytatásának további (folyamatos) feltétele:

- továbbképzési időszakonként (öt év) **kötelező és szakmai** továbbképzés teljesítése,
- a névjegyzékbe vételt követő egy éven belül - a kötelező továbbképzés keretében - **beszámoló eredményes teljesítése,**
- **adategyeztetési kötelezettség teljesítése és az éves nyilvántartási díj befizetése.**

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

Az építési műszaki ellenőri névjegyzékbe felvett személy nyilvántartási számot kap, amely tartalmazza a kért szakterület jelét, a területi kamara kódját és a nyilvántartás sorszámát.

A névjegyzékbe vételhez előírt szakképesítési és szakmai gyakorlati követelmények: magasépítési szakterületen dolgozó építési műszaki ellenőrök esetében (ME-É):

- *Msc mesterfokozatú képzésben szerzett* okleveles építészmérnök, okleveles építőmérnök 3 év szakmai gyakorlattal,
- *Bsc alapképzésben szerzett (főiskolai)* építészmérnök, építőmérnök 4 év szakmai gyakorlattal.

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 megfelelő szakmai gyakorlattal kell igazolni. Szakmai gyakorlati időként a jogosultság megszerzéséhez szükséges végzettségi szint megszerzését követően végzett szakmai gyakorlat időtartamát lehet figyelembe venni.

Az a cég (egyéni vállalkozó), amelyik az építési műszaki ellenőri tevékenységet (gyakran az építészeti-műszaki tervezéssel együtt) üzletszerű gazdasági tevékenységként kívánja folytatni, köteles azt a <http://cegregisztracio.mek.hu> oldalon elektronikus úton a 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 bejelentés adattartalmáért a cég törvényes képviselője felel.

Az építési műszaki ellenőri tevékenység engedélyezését és névjegyzékbe vételét első fokon a kérelmező lakóhelye 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.¹), valamint a szakmagyakorlási rendelet² szabályai szerint kell lefolytatni.

A kérelemhez (a végezni kívánt szakterület megnevezésén túl) csatolni kell:

- az előírt szakképesítési és szakmai gyakorlati követelmények hiteles igazolását (közokirat vagy teljes bizonyító erejű magánokirat formájában), továbbá
- a kapcsolattartás módjáról történő intézkedést is.

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

1.2. kérdés

Mik az építési műszaki ellenőri tevékenység vállalásának, kötelező foglalkoztatásának esetei?

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

Cég (egyéni vállalkozó) építési műszaki ellenőri tevékenység folytatására csak akkor és olyan körben vállalkozhat:

- amelyhez rendelkezik előírt szakmagyakorlási jogosultságú, vele munka- vagy tagsági viszonyban álló építési műszaki ellenőrrel rendelkezik, illetve
- amelynek végzését a nyilvántartást vezető területi kamara nem tiltotta meg.

¹ A 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 2018. január 1-én lépett hatályba, a korábbi közigazgatási hatósági eljárásokról szóló törvényt váltotta fel.

² 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet

A cég által folytatható tevékenység terjedelme azonos a foglalkoztatott természetes személy jogosultságának terjedelmével.

A műszaki ellenőri tevékenység csak írásbeli megbízási szerződés alapján vállalható.

Műszaki ellenőri tevékenységet a névjegyzékbe felvett természetes személy (és cég) az ország egész területén végezhet.

A magasépítési műszaki ellenőri jogosultsági szakterület keretében **végezhető feladatokat a vonatkozó kormányrendelet³ melléklete tartalmazza.**

Jogszabály az építési műszaki ellenőr alkalmazását kötelezővé teheti.

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

- az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,
- az építési beruházás a közbeszerzési törvény (Kbt.) hatálya alá tartozik az építőipari kivitelezési tevékenység nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű,
- az építőipari kivitelezési tevékenység műemléki védelem alatt álló építményt érint, vagy
- a beruházásban építtetői fedezetkezelő működik közre.

Ha a beruházás eleve több fővállalkozó (építtetővel közvetlenül szerződő) kivitelezővel indul, úgy a műszaki ellenőr igénybevétele legkésőbb a kivitelezési szerződés megkötésétől esedékes. Van azonban, hogy az eredetileg kulcsrakészre tervezett építkezést utóbb másik fővállalkozó kivitelező, vagy az építtető házilagosan fejezi be. Ilyen esetekben a második főnapló megnyitásától értelemszerűen kötelező az építési műszaki ellenőr megbízása, ha addig más fenti okból nem lett volna.

A közbeszerzésekről szóló törvény végrehajtási rendeleteként kiadott, az építési beruházások közbeszerzési előírásaira vonatkozó jogszabály⁴ előírja, hogy az ajánlatkérőnek a **műszaki ellenőr kötelező kiválasztására, illetve megbízására irányuló eljárás során** a nyilvánosság, az átláthatóság, valamint a verseny tisztaságát figyelembe véve kell eljárnia úgy, hogy az a gazdasági szereplők indulását, illetve magatartását ne befolyásolhassa.

Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásnak minősül egyebek között:

- a részben vagy egészben központi költségvetési támogatásból, egyedi kormánydöntéssel megítélt támogatásból, vagy a részben vagy egészben európai uniós támogatásból megvalósítandó beruházás,
- az egyes kizárólagos állami tevékenységek gyakorlása jogának átengedésével létrejött koncessziós szerződések alapján megvalósuló beruházás legalább öt milliárd forint teljes költségigény esetén,
- környezetvédelmi, kutatás-fejlesztési, oktatási, valamint egészségügyi és szociális célok megvalósítását elősegítő, illetve új munkahelyek megteremtését biztosító beruházások,
- kiemelt nemzeti emlékhely, kiemelt jelentőségű műemlék és műemlékegyüttes (például világörökség) fenntartásához, bemutatásához, fejlesztéséhez szorosan kapcsolódó beruházások.

Az építtetői fedezetkezelő az építtető és a fővállalkozó kivitelező között létrejött kivitelezési szerződés mindkét fél általi teljesítését segíti elő. Az építőipari kivitelezési tevékenység fedezete és a kivitelező által nyújtott biztosíték összege egy harmadik félnél

³ 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet

⁴ 322/2015. (X.30.) Korm. rendelet

kerül letétbe helyezésre (fedezetkezelő), aki kizárólag az adott összegek célhoz kötött felhasználása esetén engedélyezi a kifizetést.

Építetői fedezetkezelő közreműködése a közbeszerzési törvény (Kbt.) hatálya alá tartozó építési beruházásokon túl azon munkák esetében is kötelező, amelyek nem tartoznak a Kbt. hatálya alá, de a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt elérik vagy meghaladják. Ez jelenleg mintegy 5,2 millió euró.

Az építetői fedezetkezelői feladatokat az építetető és fővállalkozó kivitelező választása szerint a Magyar Államkincstár, vagy fizetési számla vezetésére jogosult pénzforgalmi szolgáltató látja el.

Ha az építési műszaki ellenőr közreműködése kötelező, akkor annak legalább az építési beruházás induló kivitelezési munkáira vonatkozó kivitelezési szerződés megkötésétől az építési beruházás végszámla kiegyenlítéséig kell tartania.

1.3. kérdés

Milyen alapvető összeférhetlenségi szabályok vonatkoznak a műszaki ellenőrökre?

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

Az építési műszaki ellenőr **nem végezhet építésügyi műszaki szakértői, vállalkozó kivitelezői, felelős műszaki vezetői vagy anyagbeszállítói tevékenységet az általa ellenőrzött építési-szerelési munkáknál.**

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

Az építési műszaki ellenőr az **által ellenőrzött építési beruházás során nem lehet az építésügyi műszaki szakértői, vállalkozó kivitelezői, felelős műszaki vezetői vagy anyagbeszállítói tevékenységet folytatóknak a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója, illetve nem állhat ezen személyekkel munkavégzésre irányuló jogviszonyban sem.**

1.4. kérdés

Melyek az építési műszaki ellenőri jogosultság keretében végezhető feladatok és a műszaki ellenőr megbízásának speciális esetei (külföldiek magyarországi tevékenysége)?

Az építési műszaki ellenőri jogosultság keretében végezhető feladatokat a szakmagyakorlási tevékenységekről szóló rendelet⁵ melléklete tartalmazza.

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

⁵ 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet

ellenőrzésére is. A műemlékvédelmi, régészeti szakkérdésekkel kapcsolatban természetesen a műszaki ellenőrnek nincs ellenőrzési és intézkedési jogosultsága.

Az általános építményekkel összefüggő **épületgépészeti, épületvillamossági, illetve a mélyépítési és mélyépítési műtárgyak körébe tartozó** műszaki ellenőrzési feladatok csak külön - a mérnöki kamara illetékességébe tartozó - jogosultsággal végezhetők.

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

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

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

Külföldi állampolgárok műszaki ellenőri tevékenysége Magyarországon

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

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

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

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

2. FEJEZET

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

2.1. kérdés

Mi az építési műszaki ellenőr feladata és mely feladatokat köteles minden esetben ellátni?

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

Jogosultságának keretei között az építési műszaki ellenőr mindazokat a feladatokat köteles ellátni, amellyel írásban megbízták, továbbá amit számára a jogszabály előír.

Építető helyett felel a műszaki ellenőr:

- a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges jogszabályban előírt dokumentumok (tervek) meglétéért, az elektronikus építési napló vezetése esetén az építési napló készenléthez helyezéséért,
- az építési munkaterület átadásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért.

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

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

Ha a felek további feladatokról nem állapodtak meg, az építési műszaki ellenőr **általános feladatát képezik a következő - jogszabályban előírt - feladatok is:**

- helyszíni adminisztratív és részletes ellenőrzési feladatok,
- az építmény kitűzése helyességének, szükség esetén a geotechnikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
- az **e-építési napló megfelelő és előírás szerűen történő vezetésének ellenőrzése**, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, észrevételezése, annak biztosítása, hogy a napló (e-napló) a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság rendelkezésére álljon,
- a hibák, hiányosságok, eltérések feltüntetése az építési naplóban,
- a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építető részére,
- a **műszaki átadás-átvételi eljárásban és az építési munkaterület átadásában való közreműködés,**
- **menyiségi és minőségi teljesítésigazolások.**

2.2. kérdés *(frissítve 2021. április)*

Mi az építési műszaki ellenőr feladata és mik lehetnek az építési műszaki ellenőr speciális feladatai?

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

Jogosultságának keretei között az építési műszaki ellenőr mindazokat a feladatokat köteles ellátni, amellyel írásban megbízták, továbbá amit számára a jogszabály előír.

Építető helyett felel a műszaki ellenőr:

- a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges jogszabályban előírt dokumentumok (tervek) meglétéért, az elektronikus építési napló vezetése esetén az építési napló készenléthe helyezéséért,
- az építési munkaterület átadásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért.

Az építési műszaki ellenőr speciális feladatai lehetnek:

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

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi, az építési műszaki ellenőr feladata a felelős műszaki vezetők tevékenységének összehangolása, az egyes teljesítések részteljesítések igazolása is.

Ha az építető ezzel megbízza, a műszaki ellenőr feladata lehet a **használatbavételi engedélyhez, a használatbavétel tudomásulvételére irányuló eljáráshoz, illetve az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység megvalósulásának igazolásához szükséges** - jogszabályban meghatározott tartalmú - kérelem mellékleteinek összeállítása.

Ez esetben gondoskodnia kell arról is, hogy a **használatbavételi engedély, használatbavétel tudomásulvétel iránti kérelem benyújtásakor** az építésügyi hatóság rendelkezésére álljanak - az építési napló részeként - az egyes fővállalkozói kivitelezők felelős műszaki vezetői által tett nyilatkozatok.

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

A 2015. december 31-ét követően benyújtott használatbavételi engedély iránti kérelem esetében az építetőnek (illetve megbízásából az építési műszaki ellenőrnek) - a hatóságok használatára szánt vagy tulajdonukban lévő épület esetében 2018. december 31-ig, egyéb épület esetében 2021. július 1-ig - az OÉNY-ba feltöltött energetikai tanúsítvánnyal kell igazolni az épületek megfelelő energetikai jellemzőit.

2.3. kérdés

Ismertesse az építési műszaki ellenőr feladatait a műszaki átadás-átvételkor!

Az építési műszaki ellenőr feladatai az építési munkahely átvételénél, a műszaki átadás-átvételnél és a használatbavételi engedélyezési eljárásnál (használatbavétel tudomásulvételénél) az építető képviselőjében ellátott, de a szakértelmét nem nélkülözhető feladatok.

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.

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

A műszaki átadás-átvételi eljárásról elektronikus jegyzőkönyv (e-jegyzőkönyv) készül, amelyet az e-főnaplóhoz mellékletként kell csatolni.

Az e-jegyzőkönyv tartalmazza egyebek között:

- a műszaki átadás-átvételi eljárásban résztvevők nevét, megnevezését, részvételi minőségét,
- az építető észrevételeit a szerződésben foglaltak teljesítéséről,
- a műszaki átadás-átvételi eljárás során felfedezett mennyiségi és minőségi hibák, hiányosságok megnevezését (külön hiánypótlási jegyzőkönyv vagy hibajegyzék is készíthető),
- az építető döntését arról, hogy milyen módon kívánja a szavatossági igényeit érvényesíteni (hibák kijavítása vagy árendemény kérése), végül
- az építető döntését arról, hogy átveszi-e az építményt.

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 a kijavításért és az átvételért felelős személyek megnevezését (ez az építető képviselőjében legtöbb esetben az építési műszaki ellenőr).

Az építető 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 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 építetőnek az építési munkaterületet.

Ugyanekkor az e-építési naplóban történő rögzítéssel átadja:

- a hulladék-nyilvántartó lapot,
- a kivitelezési dokumentációt vagy az épület tényleges megvalósulásának megfelelő módosítást is tartalmazó megvalósulási dokumentációt,

- az építményre vonatkozó üzemeltetési, használati és karbantartási útmutatókat, valamint minden olyan egyéb hatósági engedélyt, dokumentumot, jegyzőkönyvet, jótállási dokumentumot, kiemelten a felelős műszaki vezetői nyilatkozatot, amely az építető számára a rendeltetésszerű és biztonságos használatot igazolja és a használatbavételi engedély vagy tudomásul vétel megkéréséhez szükséges, illetve
- az építetőt megillető építési naplópéldányt annak összes mellékletével.

2.4. kérdés *(frissítve 2021. április)*

Ismertesse az építési műszaki ellenőr feladatait a használatbavételkor!

Az építési műszaki ellenőr feladatai az építési munkahely átvételénél, a műszaki átadás-átvételnél és a használatbavételi engedélyezési eljárásnál (használatbavétel tudomásulvételénél) az építető képviselőjében ellátott, de a szakértelmét nem nélkülözhető feladatok.

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.

Használatbavételi engedély megkérésére akkor kerül sor, ha az engedélyezési eljárásba szakhatóságot szükséges bevonni, vagy ha az építési engedély valamely szakkérdés tekintetében kikötést vagy feltételt tartalmazott, vagy az engedélyezett tervektől eltértek és az eltérés szakkérdést érint.

Minden más esetben az elkészült épület használatbavételéhez tudomásulvételi eljárást kell lefolytatni. (Lakóépület egyszerű bejelentése esetén az építés befejezését követően csupán hatósági bizonyítványt kell kérni.)

A kérelemhez - egyebek mellett - csatolni kell az építési napló összesítő lapját is.

A benyújtott kérelem és mellékletei, illetve helyszíni szemle alapján a hatóság külön is vizsgálja, hogy:

- megtörtént-e az építési munkaterület építető részére történő visszaadása, illetve
- az építési naplóban rendelkezésre áll-e jogszabályban előírt tartalmú felelős műszaki vezetői nyilatkozat.

Ha az építető ezzel külön is megbízza, a műszaki ellenőr feladata lehet a használatbavételi engedélyhez, használatbavétel tudomásulvételére irányuló eljáráshoz, **illetve az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység megvalósulásának igazolásához szükséges** szükséges - jogszabályban meghatározott tartalmú - kérelem mellékleteinek összeállítása. Ez esetben külön is gondoskodnia kell arról, hogy több fővállalkozó kivitelezőnél az építésügyi hatóság rendelkezésére álljanak - az építési napló részeként - az egyes fővállalkozói kivitelezők felelős műszaki vezetői által tett nyilatkozatok.

2.5. kérdés

Mik az építési műszaki ellenőr felelősségei?

Az építési műszaki ellenőr megbízási szerződés alapján végzi a munkáját, így felelőssége elsődlegesen a megbízásában szereplő feladatok gondos és előírás szerű ellátására terjed ki (gondossági kötelem).

Általános feladatait az Étv., továbbá az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (Épkiv.) határozza meg.

Az építtetőre vonatkozó felelősségi előírások annyiban és olyan mértékben érintik az építési műszaki ellenőrt, amennyiben megbízási szerződése azt rögzíti.

Építtető helyett felel a műszaki ellenőr:

- a hatósági eljárásban záradékolt építészet-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges jogszabályban előírt dokumentumok (tervek) meglétéért, az építési munkaterület átadásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért.

Természetesen az építtető általános felelősségét a műszaki ellenőr nem veheti át.

Ilyen, az építtető felelősségi körébe tartozó, de a megbízásából és képviselésében eljáró műszaki ellenőrt is érintő feladatok lehetnek, amennyiben megbízása ezt is tartalmazza:

- az engedélyezési és kivitelezési terv **tervezőjének, valamint a kivitelezőnek a kiválasztása,**
- az építésügyi hatósági engedély megkérése az építtető nevében és képviselésében (lakóépület egyszerű bejelentése esetén a **bejelentés megtétele,**
- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges dokumentumok **beszerzése, az elektronikus építési napló (e-napló) készletbe helyezése (ugyancsak kizárólag az építtető megbízásából és képviselésében),**
- az építési munkaterület átadása,
- a munkák befejeztével az építőipari kivitelezési tevékenység során **keletkezett építési hulladék elszállítása, a tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok elvégzése, a környezetben okozott károk megszüntetése** (ez utóbbiak a kivitelezővel együttes felelősségi körbe tartoznak),
- felelős közreműködés a műszaki átadás-átvételi eljárásban, az építési terület átvételében és a **használatbavételi engedély, használatbavétel tudomásulvételi eljárás megkérésében.**

2.6. kérdés (frissítve 2021. április)

Melyek a szabálytalanul végzett építési műszaki ellenőri tevékenység fajtái? Ismertesse ezeket!

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

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

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

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

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

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

- **az engedélyhez, vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési vagy bontási tevékenységet engedély vagy bejelentés nélkül, illetőleg attól eltérően végzik,**
- **az építési tevékenységet a hatósági engedély jogerőssé válása előtt elkezdik, illetve folytatják,**
- **az egyszerű bejelentéshez kötött tevékenységet az előírt 15 nap letelte előtt, vagy a jogszabályban meghatározott méretet meghaladóan végzik,**
- **az építést (kivitelezést) a jogerős (záradékolt) építészeti-műszaki dokumentáció, illetve kivitelezési dokumentáció nélkül végzik, illetve az azokban foglaltaktól engedély (jóváhagyás) nélkül eltérnek, és az eltérés nem esik a rendeletben foglalt kivételek alá⁶,**
- **az építésre meghatározott adminisztratív és nyilvántartási előírásokat megszegik (írásbeli szerződések hiánya, e-építési napló hiánya, vagy a vezetésére vonatkozó előírások megszegése, stb.).**

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

Szakszerűtlen az építési műszaki ellenőr tevékenysége, ha

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

⁶ 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 22§-a szerinti kivételek

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

Egy esetleges **tervhiba**, vagy **hibás tervszolgáltatás az egész építési folyamatra súlyos következményekkel járhat, ezért a felelősségi és szankcionálási kérdések is megoszlanak**, és hangsúlyosabban érintik az építésben közreműködőket.

Bár 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, azonban a **műszaki ellenőr is felelősséggel tartozik (a kivitelezővel együtt) akkor, ha a megrendelőtől kapott tervek hibáját felismerhette, a megrendelőt azonban erre nem figyelmeztette. Itt azonban csupán a tőle elvárható gondosság vizsgálendő, sem tervezői, sem tervellenőri felelősség nem terheli a műszaki ellenőrt.**

2.7. kérdés

Melyek az építési műszaki ellenőr szabálytalan tevékenységének jogkövetkezményei?

A **szabálytalan** (jogosulatlan, jogszerűtlen vagy szakszerűtlen) **építési tevékenységgel kapcsolatban** általános esetben az azt észlelő **építésfelügyeleti hatóság** (esetleg építésügyi hatóság) jár el. Az építésfelügyeleti hatóság az építés résztvevőinek **jogosultságát helyszíni ellenőrzéssel**, illetve az Országos Építésügyi Nyilvántartás (OÉNY) alkalmazásával **ellenőrzi**.

A **szabálytalanul folytatott építésügyi tevékenység esetében az építésfelügyeleti hatóság építésfelügyeleti bírságot vet ki, valamint - a jogerős és végrehajtható döntés egyidejű megküldésével - eljárást kezdeményez a hatáskörrel rendelkező névjegyzéket vezető szakmai kamaránál.**

A **hatáskörrel rendelkező szakmai kamara** (pontosabban a kamara titkára) az építésfelügyelet 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 névjegyékebe három éven belül nem vehető fel.)

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

Az engedély vagy egyszerű bejelentés nélkül vagy attól eltérően megvalósított **építmények** esetén az építésügyi hatóság az építésfelügyelet jelzése, vagy saját ellenőrzése alapján - külön eljárás keretében - **fennmaradási engedélyezési eljárást** folytat le, meghatározott esetekben **építésügyi bírság** egyidejű kiszabásával.

Az **építésfelügyeleti bírságot az építésben közreműködőkre** (építtető, tervező, építési műszaki ellenőr, kivitelező és felelős műszaki vezetője) **érintettségüktől függően egyidejűleg is ki lehet vetni.**

Az **építésfelügyeleti bírságot az eljáró hatóság a jogsértő cselekményről való tudomásszerzésétől számított egy éven belül, de legkésőbb a cselekmény elkövetésétől**

számított öt éven belül szabhatja ki. (2019-től ezek az időpontok 6 hónapra, illetve 3 évre csökkennek.)

A **bírságot** az azt kiszabó határozat véglegessé válásától számított **harminc napon belül kell megfizetni** a határozatban megjelölt számlaszámra. A teljesítési határidő előtt benyújtott kérelemre **halasztás egy alkalommal** engedélyezhető legfeljebb **harminc napra**.

Az **építésfelügyeleti bírság eseteit** (a szabálytalan tevékenységeket) és mértékét a **hatályos kormányrendelet**⁷ melléklete részletezi.

Az építési műszaki ellenőrre vonatkozó szankciók:

- Az építésfelügyeleti hatóság 100 eFt **bírságot vet ki a műszaki ellenőrre, ha nem rendelkezik megfelelő jogosultsággal.**
- Az építetővel **együttes szabálytalanságnak minősül**, ha az építőipari kivitelezési tevékenység **kivitelezési dokumentáció nélkül** folyik. Ennek összege a műszaki ellenőr esetében elérheti a 300 eFt-ot is. **Mentesül a műszaki ellenőr a bírság megfizetése alól, ha bizonyítja, hogy az adott jogsértő cselekményt az építési naplóban rögzítette és arról az építetőt időben tájékoztatta.**

A **következő** esetek az építetővel, esetleg a tervezővel, kivitelezővel, felelős műszaki vezetővel **együttes szabálytalanságnak minősülnek**. Ez esetekben a **műszaki ellenőrrel szemben megállapított bírság az építetőt terheli, amennyiben bizonyítja, hogy az adott jogsértő cselekményt az építési naplóban rögzítette, e tényről az építetőt tájékoztatta, és az építető ennek ellenére a szükséges intézkedés megtételét elmulasztotta.** Ilyen szabálytalanságok:

- az **engedélyezési dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció összhangjának hiánya,**
- **kivitelezési dokumentációtól eltérő kivitelezés,**
- az építőipari kivitelezési **tevékenység végzése felelős műszaki vezető nélkül**, ha ennek jogszabályi kötelezettség fennáll,
- **szakszerűtlen kivitelezés**, ezen belül a nem megfelelő teljesítményű építési termékek vagy szerkezetek felhasználása, beépítése,
- az **építési naplóbejegyzésre vonatkozó követelmények megsértése,**
- az **állékonyságot, az életet vagy egészséget veszélyeztető állapot előidézése.**

Az **enyhébb szabálytalanságok** esetében a műszaki ellenőrre kivetett bírság legfeljebb **80 eFt** lehet, míg az **állékonyságot, az életet vagy egészséget veszélyeztető állapot előidézésekor ez az összeg elérheti a 800 eFt-ot is.** (Ugyanekkor a kivitelező vállalkozóra - az egyéb jogkövetkezmények mellett - 1 500 000 Ft bírság-, a vétkes felelős műszaki vezetőre 5 000 000 Ft összegű bírság is kivethető.)

A **bírságösszeg alapdíjból és a számított építményérték megfelelően figyelembe vett, százalékos összegéből tevődik össze, a bírságösszeget a jogszabály maximálja.**

A számított építményérték az érintett építmény, építményrész, vagy megmozgatott földmennyiség jellemző mértékének (térfogat, felület, hosszúság, stb.), és a hozzárendelt - jogszabályban meghatározott - egységárnak a szorzata.

A **bírság mértéke műemléken** vagy a helyi védelem alatt álló építményen- , illetve **védett területe végzett szabálytalan tevékenység esetén a megállapított alapbírság 150%-a, az építmény bontása esetén 50%-a.**

⁷ 238/2005. (X.25.) Korm. rendelet

A jogosultság (szakképesítés) és névjegyzékbe vétel nélküli 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.

3. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI MŰSZAKI ELLENŐRI TEVÉKENYSÉGRE VONATKOZÓ SZERZŐDÉS TÍPUSA, TARTALMA, A SZERZŐDÉSBŐL FAKADÓ JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

3.1. kérdés

Ismertesse az építési műszaki ellenőr szerződését, továbbá annak tartalmi és formai követelményeit!

Az építési műszaki ellenőri szerződés megbízási szerződés, amely jellegéből adódóan - az építési műszaki ellenőr az építető helyszíni képviselője - **bizalmi jellegű jogviszony**. Ez alapján a **megbízott** - a megbízásában és a jogszabályban meghatározott körben - az építési (kivitelezési) szerződésben meghatározott **munkák szakszerű, gondos ellenőrzésére és megbízójának a munkamenettel kapcsolatos rendszeres tájékoztatására vállalkozik, megbízója pedig a megállapodott díj szerződés szerinti módon történő kifizetésére köteles**.

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

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

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

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

A műszaki ellenőri megbízási szerződés minden esetben tartalmazza:

- az építető (természetes személy vagy cég) **azonosításra szolgáló adatait**, elérhetőségét, továbbá a képviselőjében eljáró személy (vagy lebonyolító szervezet) adatait és elérhetőségét,
- az építési műszaki ellenőr **megnevezését, kamarai nyilvántartási számát**, névjegyzéki jelét és elérhetőségét, valamint az e-napló rendszerbe való belépéshez szükséges **személyes azonosítóját (Napló Ügyfél Jel -NÜJ)**,
- építetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építetői fedezetkezelő megnevezését, azonosító adatait és elektronikus elérhetőségét,
- az építőipari kivitelezési tevékenység **pontos meghatározását, helyét, a kivitelezés várható kezdési és befejezési időpontját**,
- az építési műszaki ellenőrnek a szerződéses kötelezettsége teljesítéséhez kapcsolódó **részletes feladatait**,
- az építési műszaki ellenőr **díját, fizetési módját, határidejét, a felmerülő költségek megelőzésének, elszámolásának módját**,
- a jogszabályokban meghatározott feladatokon túlmenő **építetői elvárásokat, felhatalmazásokat, illetve ezekkel kapcsolatban az építési műszaki ellenőrnek a jogszabályban meghatározott feladatokon és felelősségén kívüli további feladatait és felelősségét** (ha erre a megbízási kiterjed).

A részletes feladat meghatározásnak egyebek mellett tartalmaznia kell:

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

3.2. kérdés

Ismertesse az építési műszaki ellenőr és a megbízó viszonyát, valamint a szerződés megszűnésének eseteit, körülményeit!

A műszaki ellenőri megbízás a megbízó képviselőjében való eljárást kívánja meg, ezért, a megbízott személyesen köteles eljárni, kivéve, ha a megbízó hozzájárult ahhoz, hogy a megbízott más személyt igénybe vegyen. Szakági műszaki ellenőrt, amennyiben az szükséges - ha a megbízás lehetővé teszi - a teljesítésbe bevonhat. Egyéb esetben a szakági műszaki ellenőrt építető közvetlenül, külön szerződéssel bízhatja meg. **Kivételes esetben** a műszaki ellenőr igénybe veheti más személy (helyettes vagy szakértő) közreműködését akkor is, ha ez megbízójának a károsodástól való megóvása érdekében szükséges.

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

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

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

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

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

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

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

4. FEJEZET

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

4.1. kérdés

Ismertesse az építési műszaki ellenőri tevékenységre vonatkozó jogszabályi előírásokat, követelményeket!

Az építési műszaki ellenőr tevékenysége elsődlegesen az építőipari kivitelezési munkák szakszerű, a jóváhagyott hatósági engedélyeknek és a kivitelezési tervdokumentációnak megfelelő, építési szerződésben meghatározottak szerinti ellenőrzésére terjed ki. A műszaki ellenőri tevékenységre vonatkozó jogszabályi előírások, követelmények ennek megfelelően lényegében az építésre, illetve megbízásától függően a tervezésre is vonatkozó általános és sajátos szakmai előírásokat, követelményeket jelentik.

Az építési műszaki ellenőr tevékenységével kapcsolatban az Étv., az OTÉK és más jogszabályok, továbbá műszaki előírások, szabványok állapítanak meg általános szakmai követelményeket.

Az építményekre vonatkozó létesítési (építési) követelmények betartásáért az építési műszaki ellenőr is felelős.

Az Étv. az általános létesítési követelmények között előírja, hogy az építmények és azok részeinek építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során érvényre kell juttatni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló kormányrendeletben (OTÉK) meghatározott alapvető követelményeket. Ezeket a követelményeket - különösen az állékonyságra, a tűzbiztonságra, a biztonságos használatra, a zaj-és rezgés elleni védelemre, az élet-és vagyónvédelemre vonatkozókat - az építés során is be kell tartani.

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

Az Étv. 2016. évi módosítása (érvényes 2016. november 26-tól) 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. 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 (építtető) az adott projekthez kötelezően előírhatja annak alkalmazását, akár a közbeszerzések esetén is.

Az **OTÉK kötelező előírásokat** tartalmaz az egyes épületszerkezetek, beépített vezetékhalozatok és berendezések, külön a felvonók, az egyes helyiségek (tartózkodásra szolgáló helyiségek, tisztálkodó helyiségek és illemhelyek, átjárók, továbbá a garázsok, kerékpártárolók kialakítására és az elhelyezendő gépjárművek, kerékpárok számára, stb.) és külön a lakások kialakítására és használhatóságára.

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.

Az **OTÉK 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 a kivitelezési tevékenységre vonatkozó szabványokat! Röviden ismertesse a tűzvédelmi követelményekre vonatkozó előírásokat!

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

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 elkezdni. 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.

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)

Építési munkákra vonatkozó szabványok (MSZ és MSZ EN szabványok)

A nemzetközi szabványok elsősorban **vizsgálati módszereket** tartalmaznak.

Alépitményi munkák

Alapozás

Építőmesteri munkák

Előregyártott épületszerkezeti elemek elhelyezése és szerelése

Fém- és könnyű épületszerkezetek szerelése

Szakipari munkák stb.

Tűzvédelmi követelmények

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 az **OTSZ** követelményei 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**, jelenleg jórészt csak angol nyelven (*MSZ EN 1363-1365 szabványok*).

4.3. kérdés

Melyek az építési műszaki ellenőr helyszíni adminisztratív és ellenőrzési feladatai

Az építési műszaki ellenőr helyszíni feladatai egyrészt az építés (mint összetett műszaki, szervezési, gazdasági folyamat) **ellenőrzését, másrészt az elkészült építmény ellenőrzését jelentik.** Jellegét tekintve a műszaki ellenőri munka egy része **adminisztratív jellegű, másik része helyszíni szakmai ellenőrzési feladat, amely utóbbi tervszerűen ütemezhető, illetve monitoring feladatokat jelent.**

Helyszíni adminisztratív feladatok különösen:

- az **e-építési napló folyamatos és rendszeres ellenőrzése**, naplóbejegyzések és ellenjegyzések megtétele (**az építési műszaki ellenőr összes elvégzett ellenőrzési munkáját az építési naplóban rögzíti**), a munkavégzéssel kapcsolatos kooperációs megbeszéléseken való részvétel,
- **váratlan építési események, károkozás, baleset, stb. írásos rögzítése, az érdekeltek értesítése, szükség esetén azonnali intézkedések elrendelése,**
- a kivitelezési tervektől eltérő, de nem engedélyköteles munkák szakmai véleményezése,
- **műszaki ellenőri jóváhagyások megtétele** (például a helyettesítő termékként jóváhagyott építési termék beépítésével kapcsolatban),
- **a keletkezett építési és bontási hulladék elszállításának jóváhagyása,**
- **teljesítés, (részteljesítések) igazolása** a kivitelező által megküldött teljesítési értesítések kézhezvétele után (15 napon belül),
- a **pótmunka megrendelése (ha azzal megbízták) és a többletmunka műszaki szükségességének igazolása** és az építető tájékoztatása, stb.

A helyszíni szakmai ellenőrzési feladatok közül tervezetten ütemezhető egyebek mellett a fontosabb részhatáridők és a véghatáridő betartása az építési ütemtervre alapozott ellenőrzési terv alapján.

Folyamatos jelenlélet igénylő, monitoring jellegű ellenőrzések egyebek között (ezeket szintén be kell jegyezni az építési naplóba):

- az építőanyagok tárolásának ellenőrzése, veszélyes anyagok tárolása,
- az eltakarásra kerülő szerkezetek időben történő ellenőrzése, a műszakilag indokolt további vizsgálatok és szükséges intézkedések meghatározása,
- a technológiával összefüggő biztonsági előírások, munkavédelmi előírások betartásának ellenőrzése,
- az állványok, emelő berendezések (daruk), földmunkagépek, stb. előírászerű alkalmazásának ellenőrzése,
- a tűzvédelmi, egészségvédelmi és biztonsági előírások rendszeres ellenőrzése,
- a beépített építési termékek teljesítmény nyilatkozatainak ellenőrzése,
- a hulladékjegyzék folyamatos vezetésének ellenőrzése, stb.

4.4. kérdés

Mik az építési műszaki ellenőri tevékenységre vonatkozó környezetvédelmi és örökségvédelmi követelmények?

Építési tevékenységgel összefüggő környezetvédelmi és örökségvédelmi követelményeket több jogszabály, az Étv, a településkép védelméről szóló törvény (Telp.tv), az OTÉK, illetve a vonatkozó szaktörvények is megállapítanak. Ilyenek:

- a természet védelméről szóló törvény (1996. évi LIII. tv.),
- a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény (1995. évi LIII. tv.), továbbá
- a kulturális örökség védelméről szóló törvény (2001. évi LXIV. tv.).

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

Az Étv. az épített környezet alakításának és védelmének átfogó törvénye, amelyik az építmények elhelyezési (telepítési) és létesítési (építési) követelményei között általános környezet- és természetvédelmi követelményeket-, illetve az épített örökség megóvásával, fenntartásával kapcsolatos előírásokat tartalmaz.

Az OTÉK ezeket a követelményeket konkretizálja.

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

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

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

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

A természet védelméről szóló törvény például előírja, hogy:

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

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

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

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

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

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

További környezetvédelmi előírás, hogy:

- **az egyes övezetekben építési (és más, például üzemelési, technológiai) tevékenység a környezetterhelés jellegétől függően csak meghatározott védőtávolság, védőterület megléte és a védelmi előírás megtartása esetén engedélyezhető,**
- **a kijelölt védőterületen vagy védőtávolságon belül az adott övezet rendeltetésével össze nem férő tevékenység - külön védelmi intézkedés nélkül - még átmenetileg sem folytatható.**
- **a reklámok és reklámhordozók, cégek és egyéb műszaki berendezések műemlék építményen csak a településképvédelmi önkormányzati rendeletben meghatározott módon és feltételek mellett helyezhetők el, a külső homlokzat 30%-ánál nagyobb felületet eltakaró reklám semmilyen körülmények között sem helyezhető el.**

5. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓK TARTALMI ÉS FORMAI ELŐÍRÁSAI

5.1. kérdés

Melyek az építési engedélyezési terv alapján készített kivitelezési tervdokumentáció tartalmi és formai előírásai?

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

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

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

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

A kivitelezési dokumentációnak – egyszerű bejelentési dokumentáció kivételével része a kivitelező által készített:

- 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 **üzemelés technológiai terv,**
- az **épületgépészeti kivitelezési dokumentáció,**
- az **épület villamossági kivitelezési dokumentáció,** valamint

A kivitelezési dokumentáció **általános alaki (formai) követelményeit** az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló **jogszabály⁸ állapítja meg.** Ilyen előírás egyebek mellett:

- A kivitelezési dokumentációt **elektronikusan és magyar nyelven** kell előállítani.
- A dokumentációt **címlappal, aláírólappal, tartalomjegyzékkel és tervjegyzékkel** kell ellátni.
- A **címlap** a megvalósítás tárgyát képező építési tevékenység szabatos megnevezésén és az ingatlan azonosító adatain túl tartalmazza az építető nevét megnevezését, valamint a tervező nevét, megnevezését.
- Az **aláírólap** tartalmazza a tervezésben részt vett minden tervező nevét, megnevezését, a szakmagyakorlási jogosultságának igazolásaként a tervezési jogosultság (névjegyzéki bejegyzés) számát és a tervező saját kezű aláírását.
- **Az egyes különálló tervlapokon szerepeltetni kell az adott tervrajz pontos megnevezését és méretarányát önálló ábránként.**
- **A kivitelezési dokumentáció minden munkarészét olyan léptékben és kidolgozottsági szinten kell elkészíteni, amilyen mértékben az a megértéséhez, a**

⁸ 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet

kivitelezéshez, az építési-szerelési munka szakszerű elvégzéséhez, és az építőipari kivitelezés ellenőrzéséhez szükséges.

- 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.**

A kivitelezési dokumentáció munkarészeit, az egyes munkarészek részletes tartalmát, léptékét és kidolgozottságát 2017. január 1-től a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara szabályzatainak figyelembevételével kell meghatározni.

5.2. kérdés

Ismertesse az egyszerű bejelentési eljáráshoz szükséges tervdokumentációt!

Az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység nem tartozik az építésügyi hatósági eljárások hatálya alá, a szükséges dokumentáció (kivitelezési dokumentáció) elkészítésére és tartalmára ugyanakkor jogszabályban meghatározott előírások vonatkoznak.

Az egyszerű bejelentési eljárástípust az Étv. 2015. évi módosítása 2016. január 1-jén vezette be, az ezen eljárás alá tartozó építmények körét 2017. január 1-től, majd áprilisában tovább bővítette. A részletes szabályokat a kormányrendelet⁹ tartalmazza.

Az egyszerű bejelentési eljárást műemlékek esetében nem lehet alkalmazni.

2019. október 24. napját megelőzően az egyszerű bejelentés az elektronikus építési napló építtető általi készenlétbe helyezésével valósult meg.

A jogalkotó 2019. október 24. napján hatályba lépett kormányrendeletében¹⁰ úgy határozott, az építési napló nyitására nem minden esetben van szükség. Ennek megfelelően az építtetőnek az eljárás megindításához a kivitelezés tervezett megkezdése előtt tizenöt nappal Építésügyi hatósági engedélyezési eljárást Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszeren (ÉTDR) keresztül kell a bejelentést megtennie.

Saját lakhatás esetén az eltérés lehetősége:

Saját lakhatásnak minősül minden olyan eset, amelynek során az építtető a lakóépületet vagy lakást életvitelszerű bentlakás céljából használja.

Ha az egyszerű bejelentés a saját lakhatás biztosítása céljából valósul meg, akkor az építési tevékenység:

- a) az építési napló vezetése és az egyszerű bejelentési dokumentációtól való eltérés bejelentése,
- b) tervezői művezetés, valamint
- c) tervezői és kivitelezői felelősségbiztosítás nélkül végezhető.

⁹155/2016. (VI.13.) Korm. rendelet

¹⁰244/2019. (X.22.) Korm. rendelet

Az építtetőnek lehetősége van arra, hogy az elektronikus építési napló vezetése mellett döntsön, ekkor azonban a naplóvezetésre vonatkozó szabályokat be kell tartani. Építési napló nélkül végzett kivitelezési tevékenység esetén az építtető személyében történő változást az ÉTDR-ben az építésfelügyeleti hatósághoz be kell jelenteni.

Nem saját lakhatás esetén az általános követelmények:

2017-től az egyszerű bejelentéssel érintett lakóépület esetében **az építtetővel szerződéses kapcsolatban álló építész tervező (vagy más szakági tervező), illetve főállalkozó az általa vállalt tevékenység körében okozott kár megtérítésének fedezetül köteles felelősségbiztosítást kötni, és azt a tevékenység lezárásáig fenntartani.** Ennek mértékét, feltételeit a kormányrendelet állapítja meg. A kötelező tervezői és kivitelezői felelősségbiztosítás mellett gondoskodni kell a tervezői művezetésről és az elektronikus építési napló vezetéséről.

Az egyszerű bejelentési eljárás kivitelezési tervdokumentációjának munkarészeit, korábban a kamara szabályzata, ma maga a kormányrendelet állapítja meg:

1. Helyszínrajz M=1:200 méretarányban, amely tartalmazza a következőket:

- helyi építési szabályzat szerinti építési hely és építési mód feltüntetése,
- az építéssel érintett telek és a közvetlenül szomszédos ingatlanok jogi határai az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis alapján,
- az építéssel érintett telek és a közvetlenül szomszédos ingatlanok meglévő építményei, domborzata, növényzete,
- a tervezett épület tetőidommal, csapadékelvezetés módjának feltüntetésével,
- a tervezett építmények,
- a tervezett tereprendezés, térburkolatok és felszíni vízelvezetés,
- a tervezett és meglévő közműcsatlakozások helye és kapacitása,
- a tervezett közterület-csatlakozás,
- az égéstermék-elvezető rendszerek feltüntetése,
- vízszintes és magassági méretezés.

2. Alaprajzok M=1:100 méretarányban, amelyek méretekkkel ellátva tartalmazzák a következőket:

- az elmeszelt 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,
- az északi irány jelölését, a metszetek helyét, esetleges törését és nézetének irányát,
- az egyes helyiségek megnevezését, alapterületét és padlóburkolatát,
- az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzait - a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével -, amelyek a tervdokumentációban összevonhatóak.

3. Metszetek M=1:100 méretarányban, a megértéshez szükséges számú, de legalább két egymással szöget bezáró módon felvett metszet, amely tartalmazza a következőket:

- az elmesztett, a nézet irányába eső látható, indokolt esetben a nézet irányába eső, de a más szerkezetek által takart szerkezeteket,
- zártsorú beépítés esetén a szomszéd épületek alapsíkját,
- az építményhez csatlakozó véglegesen rendezett terepet és járdát,
- valamennyi, a metszeten megjelenített szerkezet rétegrendjét,
- vízszintes és magassági méretezést.

4. Homlokzatok M=1:100 méretarányban, amelyek tartalmazzák a következőket:

- a tervezett épület homlokzatait egész telken átmenő terepmetszettel,
- valamennyi homlokzati anyag megnevezését,
- a tervezett növényzetet, térburkolatokat,
- a tervezett tereprendezést,
- vízszintes és magassági méretezést.

5. Műszaki leírás

5.1. Építészeti műszaki leírás:

- tervezői nyilatkozat az alapvető követelményeknek való megfeleléséről,
- amennyiben nem csak lakás, akkor a további rendeltetések leírása,
- az építési telek ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett vagy jogszabály előírásain alapuló terheléseinek összefoglalása,
- beépítési százalék, építmény-, épületmagasság, összes hasznos alapterület,
- anyagok, színek ismertetése,
- leírás a környezethez való illeszkedés bemutatásával,
- helyiséglista és terület-kimutatás,
- közműellátás ismertetése,
- az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerinti számított építményérték,
- aláírólap, amely benyújtható elektronikusan aláírt PDF formátumban, papíralapú formátumban, illetve ha információtechnológiai feltételei fennállnak, úgy az aláíró saját nevében kitöltött és saját személyi azonosításával benyújtott elektronikus űrlap útján, továbbá amely tartalmazza a következőket:
 - a telek azonosító adatai,
 - az építtető neve, szervezet megnevezése,
 - a tervezésben részt vett valamennyi tervező neve, tervezői jogosultsági száma és a tervező(k) sajátkezű aláírása.

5.2. Épületgépészeti műszaki leírás, melynek minden esetben része:

- alternatív energiaellátás megvalósíthatósági elemzése az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendeletben meghatározott esetekben és annak 4. melléklete szerint,
- az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet hatálya alá tartozó épületek esetében legalább az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 2. melléklet 2. pontjában meghatározott részletezettséggel a követelményeknek való megfelelést igazoló épületenergetikai számítás,
- az építmény gépészeti kialakítása, vízellátási, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetési, gázellátási és égéstermék elvezetési; fűtési és hűtési, valamint légtechnikai rendszerek bemutatása, összefoglalása.

5.3. Épületvillamossági műszaki leírás:

- épületvillamossági rendszerek összefoglaló leírása,
- az építmény villamos energiával történő ellátása, erős- és gyengeáramú rendszere, villámvédelem, érintés(hiba) védelem és egyéb megvalósítandó villamos rendszerek.

5.4. Tartószerkezeti műszaki leírás:

- az építmény tartószerkezetének rendszere, az alkalmazott feszítávok, a fő teherhordó elemek kialakítása, jellemző fő méretei, a betervezett anyagok, gyártmányok minőségi és teljesítménykövetelményei, szükség esetén a megvalósíthatóságot biztosító technológiai leírások,
- meglévő építmény esetén a tehernövekedéssel érintett függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetéről, valamint a meglévő teherhordó szerkezetek megfelelőségéről, illetve megerősítésére vonatkozó tartószerkezeti megoldások.

6. Tartószerkezeti terv, zárt sorúan vagy ikresen csatlakozó épületek, emeletráépítés, monolit vasbeton szerkezet vagy 5,4 métert vagy azt meghaladó támaszközű tartószerkezet esetén, számítással igazolva

- alapozás, zárt sorú és ikres beépítés esetén a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkjának megadása,
- teherhordó falak és pillérek,
- monolit és előre gyártott födémelek és azok elemei,
- szintek áthidalására szolgáló szerkezetek.

5.3. kérdés

Melyek az építési műszaki ellenőr felülvizsgálati feladatai a rendelkezésére bocsátott tervdokumentációkkal kapcsolatban?

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

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

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

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

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

- a tervdokumentáció teljessége, azaz tartalmaz-e minden szükséges munkarészt: tervet, szöveges dokumentumot, igazolást, nyilatkozatot, költségvetési kiírást, stb.
- a szolgáltatott tervdokumentáció részletessége, szükséges-e tervezői művezetést igénybe venni (ha igen, az 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, az esetleges eltérések igényelnek-e további intézkedést,
- a kapcsolódó szakági tervek egymással összhangban vannak-e, nem tartalmaznak-e ellentmondásokat, ütközéseket,
- a tervdokumentációban lévő termegoldások gazdaságosan és észszerűen megvalósíthatóak-e, a javasolt megoldások nem jelentenek-e súlyos, esetenként az építési feladat megghiúsulásához vezető problémákat,
- az építési helyszín és a tervben szereplő megoldás megegyezik-e, minden meglévő és megmaradó építmény, természeti érték, helyesen van-e ábrázolva,
- az ábrázolt közműkapcsolatok rendelkezésre állnak-e,
- a helyszíni adottságok lehetővé teszik-e a szakszerű és biztonságos munkavégzést, anyagtárolást, belső közlekedést stb.,
- a tűzvédelmi dokumentáció, illetve a munkabiztonsági és egészségvédelmi terv megfelelően alkalmazható-e az építés helyszínére és körülményeire, szükség van-e külön szakértő bevonására.

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

5.4. kérdés

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

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

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

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

engedély és a hozzátartozó, engedélyezési záradékkal ellátott engedélyezési terv alapján kell elkészíteni.

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

Ha 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.

KÉRDÉSEK
Szakterületi ismeretek
Építési műszaki ellenőrök számára

Tartalomjegyzék

1. fejezet

Az építési műszaki ellenőri tevékenység vállalásának, megkezdésének és folytatásának feltételei (egyénenként és cégeként), összeférhetlenségi előírások

1.1. kérdés

Ismertesse az építési műszaki ellenőri tevékenység megkezdésének és folytatásának feltételeit!

1.2. kérdés

Mik az építési műszaki ellenőri tevékenység vállalásának, kötelező foglalkoztatásának esetei?

1.3. kérdés

Milyen alapvető összeférhetlenségi szabályok vonatkoznak a műszaki ellenőrökre?

1.4. kérdés

Melyek az építési műszaki ellenőri jogosultság keretében végezhető feladatok és a műszaki ellenőr megbízásának speciális esetei (külföldiek magyarországi tevékenysége)?

2. fejezet

Az építési műszaki ellenőr jogszabályban meghatározott általános feladatai, felelőssége, a hibás teljesítés jogkövetkezményei

2.1. kérdés

Mi az építési műszaki ellenőr feladata és mely feladatokat köteles minden esetben ellátni?

2.2. kérdés *(frissítve 2021. április)*

Mi az építési műszaki ellenőr feladata és mik lehetnek az építési műszaki ellenőr speciális feladatai?

2.3. kérdés

Ismertesse az építési műszaki ellenőr feladatait a műszaki átadás-átvételkor!

2.4. kérdés *(frissítve 2021. április)*

Ismertesse az építési műszaki ellenőr feladatait a használatbavételkor!

2.5. kérdés

Mik az építési műszaki ellenőr felelősségei?

2.6. kérdés *(frissítve 2021. április)*

Melyek a szabálytalanul végzett építési műszaki ellenőri tevékenység fajtái? Ismertesse ezeket!

2.7. kérdés

Melyek az építési műszaki ellenőr szabálytalan tevékenységének jogkövetkezményei?

3. fejezet

Az építési műszaki ellenőri tevékenységre vonatkozó szerződés típusa, tartalma, a szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek

3.1. kérdés

Ismertesse az építési műszaki ellenőr szerződését, továbbá annak tartalmi és formai követelményeit!

3.2. kérdés

Ismertesse az építési műszaki ellenőr és a megbízó viszonyát, valamint a szerződés megszűnésének eseteit, körülményeit!

4. fejezet

Az építési műszaki ellenőri tevékenységre vonatkozó általános és sajátos szakmai előírások, követelmények, szabványok

4.1. kérdés

Ismertesse az építési műszaki ellenőri tevékenységre vonatkozó jogszabályi előírásokat, követelményeket!

4.2. kérdés

Röviden ismertesse a minőségügyre, minőségbiztosításra és a kivitelezési tevékenységre vonatkozó szabványokat! Röviden ismertesse a tűzvédelmi követelményekre vonatkozó előírásokat!

4.3. kérdés

Melyek az építési műszaki ellenőr helyszíni adminisztratív és ellenőrzési feladatai

4.4. kérdés

Mik az építési műszaki ellenőri tevékenységre vonatkozó környezetvédelmi és örökségvédelmi követelmények?

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?

5.2. kérdés

Ismertesse az egyszerű bejelentési eljáráshoz szükséges tervdokumentációt!

5.3. kérdés

Melyek az építési műszaki ellenőr felülvizsgálati feladatai a rendelkezésére bocsátott tervdokumentációkkal kapcsolatban?

5.4. kérdés

Milyen esetekben térhet el a kivitelezési tervdokumentáció az engedélyezési tervben foglaltaktól, valamint milyen módon lehet a tervdokumentációtól eltérni a kivitelezés során?