

MAGYAR MÉRNÖKI KAMARA  
Továbbképzés

**J A V A S L A T**  
**AZ EGYSZERŰ BEJELENTÉSŰ LAKÓÉPÜLETEK**  
**MEGVALÓSÍTÁSÁNAK –TERVEZÉS, ÉPÍTÉS-**  
**MÓDSZERÉRE**

## Bevezető

A lakóépület építésének egyszerű bejelentését szabályozó **155/2016 (VI. 13.) számú Kormányrendelet** (a továbbiakban: **KormR.1**) a hagyományos engedélyezési és építési gyakorlatot nagymértékben megváltoztatta, és ezzel egyidejűleg számtalan bizonytalanságot teremtett.

Az egyszerű bejelentést szabályozó első Kormányrendelet 2016-ban lépett hatályba, mindössze fél évig volt használatban és máris egy újabb rendelet váltotta fel. Ez a rendelet is számos változáson esett át az elmúlt négy évben, míg el nem érte ma hatályos tartalmát.

A **Magyar Mérnöki Kamara Építési Tagozata** az eddig megjelent szakmai állásfoglalások, szakmagyakorlói problémák, a különböző szakemberek által tapasztalt gondok és a vonatkozó jogszabályi környezet elemzésével javaslatot tesz az egyszerű bejelentésű lakóépület megvalósításának módszerére, amelynek segítségével reményeink szerint sikerül egyértelműbbé tenni az építés egyes szereplőinek munkáját és rajtuk keresztül közvetve a nem szakmabeli építetőknek is tájékoztatást adni. A végső cél az építés minőségének javítása, a felek közötti vitás helyzetek számának csökkentése.

A kiadvány célja, hogy az e rendelet hatálya alá tartozó megvalósításokon belül is a leggyakrabban előforduló 300 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó összes hasznos alapterületű új lakóépület megvalósításának szereplőit segítse. Így az építési beruházások összességére nem akar, és a területi korlátok miatt nem is tud teljeskörű tájékoztatást adni! Természetesen az itt leírtak számukra is támpontul szolgálhatnak, de azért nem minden esetben!

A módszertani javaslat számos jogszabályi hivatkozásokat is tartalmaz, de a jogszabályok gyakori változtatása miatt felhívjuk a figyelmet azok időszakos ellenőrzésére, amely az interneten keresztül ingyenesen megtehető ([www.njt.hu](http://www.njt.hu)).

## Az egyszerű bejelentés alapján megvalósuló lakóépületre vonatkozó főbb, illetve a dokumentumban is említett szabályozások

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**),
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (PTK.)
- 2017. évi CLXXIX. tv. a közigazgatási szabályszegések szankcióinak átmeneti szabályairól, valamint .....
- a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **KormR.1**),
- az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **KormR.2**)
- az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **SzakgyakR**)
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**)
- 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról
- 238/2005. (X. 25.) Korm. rendelet az építésfelügyeleti bírságról
- 7/2006 (V.24.) TNM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról

# 1. Milyen építkezésekre vonatkozik az egyszerű bejelentésű lakóépületek szabályozása?

A **KormR.1** hatálya az alábbi építési tevékenységekre terjed ki [1. § (1) bek.]:

- a legfeljebb 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű új lakóépület építésére,
- műemlék kivételével meglévő lakóépület 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre bővítése,
- a 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet meghaladó új lakóépület építése, ha
  - az építtető természetes személy,
  - az építési tevékenységet saját lakhatásának biztosítása céljából végzi és
  - az így megépült új lakóépület egy lakásnál többet nem tartalmaz,
- műemlék kivételével meglévő lakóépület 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet meghaladó bővítésére irányuló építési tevékenység, ha
  - az építtető természetes személy és
  - az építési tevékenységet saját lakhatásának biztosítása céljából végzi,
- az előző pontok építési munkáihoz szükséges tereprendezés, támfalépítés.

**FELHÍVJUK A FIGYELMET**, hogy a fenti előírások értelmezéséhez nagyon fontos a megfogalmazás minden szavának pontos értelmezése:

[Hogyan kell értelmezni az összes hasznos alapterületet?](#)

Az **OTÉK 1. számú** mellékletének fogalom-meghatározásai [*hasznos alapterület, nettó alapterület, összes hasznos alapterület, építményszint, helyiség*].

[Hogyan kell értelmezni a lakóépület fogalmát?](#)

Induljunk ki az **Étv. 2. § 10. pontja** „Épület” fogalmának meghatározásából, illetve az **OTÉK 1. számú** mellékletének „Lakóépület” fogalom-meghatározása.

Ha a lakóépületet a természetes személy **saját lakásának biztosítására** kívánja építeni, akkor magánokiratban kell erről nyilatkozni és azt az elektronikus építési naplóba fel kell tölteni. Ennek a nyilatkozatnak a hiányában az építkezés nem kezdhető meg! [Korm.R.1. 1. § (1c) b)]. Ha az **egyszerű bejelentés a saját lakhatás biztosítása céljából** valósul meg, akkor az építési tevékenység

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

nélkül végezhető, [Korm.R 1. 4.§. (3)]. de a **KAMARA JAVASOLJA, hogy a felsoroltak is valósuljanak meg**. Az építési napló szakszerű vezetése, a későbbi esetleges vitás helyzetek rendezése miatt feltétlenül javasolt ilyenkor is.

Lényeges kritérium a jogszabály alkalmazhatósága szempontjából az is, hogy saját lakhatásnak az az eset minősül, amelynek során az építtető a teljes lakóépületet vagy lakást életvitelszerű bentlakás céljából használja [Étv. 33/A. § (3a) bek.].

[Az egyszerű bejelentéshez kötött és bejelentett, hatósági bizonyítvánnyal nem rendelkező új vagy meglévő lakóépület 300 négyzetmétert meghaladó összes hasznos alapterületűre történő bővítéséhez építési engedélyt kell kérni, amennyiben az építtető nem természetes személy és az építési tevékenységet nem a saját lakhatása céljából folytatja.].

## 2. A lakóépület építésének főbb szereplői és feladataik

A **KormR.2 hatálya** – főszabályként, ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - **kiterjed az összes építőipari kivitelezési tevékenység folytatására, így több elemében az egyszerű bejelentésű lakóépületek megvalósítására is!** (A továbbiakban hivatkozunk mindazon rendeletrészekre, amelyek az ilyen típusú lakóépületeknél is **kötelező alkalmazni**).

### A) Építető

A beruházás gazdája az építető, [Étv. 43. §, Korm.R.2. 7. §], aki az épülettel kapcsolatos igényét a tervezési programban meghatározza, a szükséges egyszerű bejelentést megteszi, a lakóépület megvalósításának költségeit fedezi, majd pedig az elkészült lakóépület tulajdonosa. Az építető feladatai - az egyszerű bejelentés alapján megvalósuló lakóépület-beruházás megvalósítására vonatkozóan is – jogszabályokban szabályozottak.

Ha az építető nem szakember, úgy indokolt már a **beruházás megkezdésekor** – tehát már a tervezés megkezdése előtt – **szakember közreműködését** igénybe vennie, akit a dokumentum későbbi részében **lakóházlebonnyolítónak** nevezünk, hogy szerepe és feladatai elkülönüljenek a jogszabályi környezetben nevesített, részben hasonló feladatok két ilyen szakembertől, a beruházáslebonnyolítótól és az építési műszaki ellenőrtől.

A lakóházlebonnyolítói feladatokat elláthatja – ilyen tartalmú megbízás esetén - akár a tervező vagy az építési műszaki ellenőr is, de a **szakmai kontrol mértékét növelheti**, ha személye önálló, és az építés többi szereplőjétől **független** személyként felügyeli a teljes beruházás megvalósulását. Ugyanakkor célszerű, ha szakismerete, szakmai tapasztalata, szakmai jogosultsági köre a feladat szakszerű ellátását biztosítja, hiszen ő lesz a beruházás szakmai és jogi gazdája. Feladatait az építetővel **írásba** foglalt megbízási szerződésben kell részletekbe menő felsorolással rögzíteni!

A lakóházlebonnyolító feladatkörébe minden olyan feladat, illetve tevékenység ellátása beletartozik, ami az építési tevékenység szakszerű megvalósításának előkészítésével, ellenőrzésével vagy irányításával kapcsolatos. Az alábbi táblázatban az építető feladatait és felelőségi körét foglaljuk össze, amelyet célszerű szakembernek átadnia. Természetesen, ha az építető a megvalósítás kezdetétől műszaki ellenőrt alkalmaz, akkor a lakóházlebonnyolító feladatait részben vagy egészben ő veszi át, éppen ezért a táblázatban őt külön nem nevesítjük.

## B) A megvalósítás főbb lépései az építető és a beruházáslebonyolító szempontjából

Építető feladata	Lakóházlebonyolító feladatai
<b>Beruházás-előkészítési szakasz</b>	
<p>Az építési beruházás előkészítése [Korm.R.2 7.§. (2) bek.]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rendezzi a beruházással érintett ingatlan jogi helyzetét, szükség esetén elvégezteti a teleklejegyzt, telekalakítást, kialakíttatja az építési telket;</li> <li>• lefolytatja/lefolytathatja a helyszín/telek és környezetének vizsgálatát (pl. beépíthetőség, a talajmechanikai és egyéb környezeti adottságok, közműellátottság stb. figyelembevételével);</li> <li>• elkészíti/elkészítteti a megbízás tárgyára vonatkozó költségbecslést, elő- és utókalkulációs elemzéseket, költség- és időkalkulációt,</li> <li>• előkészíti a beruházási programot,</li> <li>• meghatározza a beruházás megvalósításához szükséges személyi feltételeket;</li> <li>• elkészítteti a beruházás megvalósításához szükséges, felméréseket, tanulmányokat;</li> <li>• teljeskörűen elkészítteti a megvalósításához szükséges felméréseket, tanulmányokat,</li> <li>• rendezzi a közművesítéssel, valamint az út- és közterületalakítással, továbbá a zöldfelületek kialakításával összefüggő tervezési, engedélyeztetési, megvalósítási és egyéb jogi feladatokat;</li> <li>• bizonyos esetekben szerződéseket köt az építető nevében.</li> </ul>
<b>Tervezési szakasz</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• a tervező kiválasztása, esetleg tervpályázati eljárással,</li> <li>• engedélyezési, kivitelezési dokumentáció biztosítása,</li> <li>• tervezői művezetés biztosítása a kivitelezési szakaszra</li> <li>• a kivitelezési dokumentáció betartatása, [Korm.R.2 7.§ (2) bek.] [Korm.R.1 3. § (1a) bek.]</li> </ul> <p>Ha az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet nem természetes személy és nem saját lakhatásának biztosítása céljából végzi, az építető köteles építész tervezőt tervezői művezetésre megbízni.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• előkészíti, lebonyolítja a tervező kiválasztását,</li> <li>• a már kiválasztott tervezővel együttműködve véglegesíti a tervezési szerződéshez tervezési programot, előkészíti a tervezési szerződést [Korm. R.2. 9.§];</li> <li>• elkészítteti a vázlattervet, a jóváhagyási tervet, egyeztetni az építetővel</li> <li>• meghatározza a tervezői művezetés szükségességét [Korm.R1. 4.§. (2)-(3) bek.]</li> <li>• gondoskodik az engedélyezési, egyszerű bejelentési és a kivitelezési dokumentáció egyes építményszakaszoknak megfelelő módon és mértékben történő elkészíttetéséről (szakági tervekkel együtt!);</li> <li>• ha szükséges, gondoskodik a tervellenőr kiválasztásáról és a tervellenőrzés elvégzéséről;</li> <li>• jóváhagyja az engedélyezési és a kivitelezési dokumentációt, valamint az annak részét képező árazatlan tételes költségvetési kiírást;</li> <li>• ellenőrzi a településképi követelmények teljesítését;</li> <li>• gondoskodik az egyszerű bejelentés megtételéről, a szükséges hatósági engedélyek megszerzéséről, ügyfélként részt vesz a hatósági és egyéb igazgatási eljárásokban; részt vesz a keletkező jogviták rendezésében</li> </ul>

<b>Kivitelezés-előkészítési szakasz</b>	
engedélyek megszerzése, bejelentések megtétele	<ul style="list-style-type: none"> <li>a lakóépület egyszerű bejelentése az ÉTDR-n keresztül a kivitelezés megkezdése előtt 15 nappal [Korm.R.1. 1. § (1a) bek, 4. § (1) bek.]. Az építésfelügyeleti hatóság a bejelentésről visszaigazolást ad és a kivitelezés folyamatában ezzel lehet igazolni az egyszerű bejelentés megtörténtét és időpontját;</li> </ul>
műszaki ellenőr megbízása	<ul style="list-style-type: none"> <li>gondoskodik a kivitelezés műszaki ellenőrének, ellenőreinek a kiválasztásáról, tevékenységét koordinálja.</li> </ul>
kivitelező kiválasztása, esetleg szükséges közbeszerzési kötelezettség teljesítése	<ul style="list-style-type: none"> <li>gondoskodik a fővállalkozó kivitelező(k) kiválasztásáról</li> </ul>
kivitelezési szerződés előkészítése és megkötése [Korm.R.2. 3. §]	<ul style="list-style-type: none"> <li>a Korm.R.2. 3. § szerinti kivitelezési szerződés előkészítése a fővállalkozó kivitelező(k)vel,</li> <li>véglegesíti és jóváhagyja az árazott költségvetést;</li> <li>a kivitelezési, építési szerződés megkötése a fővállalkozó kivitelező(k)vel,</li> <li>gondoskodik arról, hogy a számlákon egy összegben, vagy teljesítési szakaszonként elhelyezésre kerüljön a tevékenység ellenértékének fedezete,</li> <li>előkészíti az építési beruházás megvalósítását, (szükség esetén) készenlétbe helyezi az építési naplót,</li> <li>gondoskodik arról, hogy lakóépület egyszerű bejelentése esetén – a számított építményérték mértékétől függetlenül – az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen feltüntessék <ul style="list-style-type: none"> <li>- az építető nevét, megnevezését,</li> <li>- az építőipari kivitelezési tevékenység tárgyát, kezdési és várható befejezési időpontját,</li> <li>- a fővállalkozó kivitelező megnevezését és nyilvántartási számát,</li> <li>- az építészeti-műszaki tervező nevét, névjegyzéki jelölését,</li> <li>- a tervezői művezető nevét, névjegyzéki jelölését.</li> </ul> </li> </ul> <p>[Korm.R.2. 5. § (7) bek.];</p>
<b>Kivitelezési szakasz</b>	
<p>Ha a lakóépületet a természetes személy saját lakásának biztosítására kívánják építeni, akkor magánokiratban kell erről nyilatkozni és azt az elektronikus építési naplóba fel kell tölteni. <b>Ennek a nyilatkozatnak a hiányában az építkezés nem kezdhető meg!</b> [Korm.R.1. 1. § (1c) bek. b) pont].</p> <p>Az e-építési napló megnyitása és vezetésének ellenőrzése [Korm.R.2 7.§. (2) bek. e) pont] a vállalkozó kivitelező által az eltakarásra kerülő szerkezetek</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gondoskodik az e-építési napló megnyitásáról;</li> <li>gondoskodik az építési munkaterület meghatározásáról, biztosításáról, átadásáról (birtokba adás);</li> </ul> <p><b>FIGYELEM: az elektronikus építési napló készenlétbe helyezését követő megnyitása és az építési munkaterület kivitelező részére történő egyidejű birtokba adása minősül az építési beruházás jogszerű megkezdésének).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>kivitelezés közben ellenőrzi az építési napló vezetését, a végén a napló lezárásának megtörténtét;</li> <li>reagál az építés szereplőinek az építési naplóban tett észrevételeire;</li> <li>engedélytől eltérő kivitelezés esetén eleget tesz a jogszabályban előírt kötelezettségeknek;</li> <li>ellenőrzi az eltakarásra kerülő szerkezeteket, bejegyez az építési naplóba, ha nincs építési műszaki ellenőr;</li> </ul>

<p>ellenőrzésének biztosítása, az erről szóló értesítés építési naplóban történő rögzítése [Korm.R.2 7.§. (2) bek. d) pont]</p> <p>A kivitelezési dokumentációban foglaltak betartatása [Korm.R.2 7.§. (2) bek. c) pont]</p> <p>A fővállalkozó kivitelező építési naplóban történő azonnali értesítése, ha a még el nem kezdett kivitelezési szakasz ellenértékének fedezete lecsökkent. [Korm.R.2 7.§ (2) bek. j) pont]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gondoskodik a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartatásáról;</li> <li>• a kivitelezés előrehaladása során szükséges egyeztetések, kooperációk lebonyolítása;</li> <li>• a megvalósítás során meghozza az építető hatáskörébe tartozó szükséges döntéseket;</li> <li>• gondoskodik arról, az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg;</li> <li>• gondoskodik arról, hogy az építésügyi hatósági engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenység végzése esetén is <ul style="list-style-type: none"> <li>- az építésügyi jogszabályokat (ideértve a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet),</li> <li>- az országos településrendezési és építési követelményeket, és</li> <li>- a kivitelezési tevékenységet érintő más hatósági és biztonsági előírásokat</li> </ul> </li> </ul> <p>megtartásák;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• biztosítja az építető által szerződésben vállalt szolgáltatásokat,</li> <li>• a fővállalkozó kivitelezőt az építési naplóban azonnal értesíti, ha a még el nem kezdett kivitelezési szakasz ellenértékének fedezete oly mértékben csökkent, hogy nem elegendő a még hátra lévő vállalkozói díj teljesítésére,</li> <li>• rendezi az árvitákat,</li> </ul>
<p>A kivitelezés közbeni <b>pótmunka</b> igény e-naplóban történő jelzése [Korm.R.2. 24/A. §. (5) bek.]</p>	<p>a többletmunka, pótmunka elvégzésének felmerüléskor meghozza a szükséges döntéseket.</p>
<p>Tervtől eltérő anyag beépítésének jóváhagyása</p>	<p>ellenőrzi a tervező jóváhagyását, és annak a felelős műszaki vezető építési naplóban történő rögzítését.</p>
<p>A műszaki átadási-átvételi eljárás résztvevőinek összehívása, részvétel a birtokbaadási eljárásban [Korm.R.2 7.§ (2) bek. f) pont]</p> <p>A műszaki átadás-átvételi eljárás során megvizsgálja, hogy az elvégzett építési tevékenységgel a kivitelezési szerződésben foglaltak teljesülését</p> <p>Az egyes kivitelezői tevékenységek befejezése és nyilatkozataik megtétele után az építési helyszín birtokba visszaadása is megtörténik (az alvállalkozó kivitelező a megbízó vállalkozó kivitelezőnek, a vállalkozó kivitelező a fővállalkozó</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a vállalkozó készrejelentését követően gondoskodik az elkészült építési beruházás műszaki átadás-átvételi eljárásának lefolytatásáról;</li> <li>• a műszaki átadás-átvételi eljárás során megvizsgálja, hogy az elvégzett építési tevékenységgel a kivitelezési szerződésben foglaltak teljesültek-e?</li> <li>• lefolytatja és ellenőrzi az átadás-átvétel eljárást megelőző üzembehelyezést, próbaüzem megtörténtét,</li> <li>• lefolytatott átadás-átvételi eljárásról jegyzőkönyvet készít, szükség esetén hibalistát állít össze, amelyben meghatározza az egyes hibapontok javításának a határidejét, vagy az értékcsökkenés mértékét;</li> <li>• felügyeli, hogy az építési hulladékot elszállítása, a környezet és a terep felszínének az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában történő helyreállítása megtörtént-e, a környezetben okozott károk megszüntetésre kerültek-e;</li> <li>• elkészítetteti és ellenőrzi a megvalósulási dokumentációt;</li> <li>• gondoskodik az építési munkaterület visszavételéről és az építési napló lezárásáról;</li> </ul>

<p>kivitelezőnek, a fővállalkozó kivitelező az építtetőnek (építtető képviselőjének), majd a teljesítésigazolás alapján a kiállított vég számla alapján az építtető, képviselője kifizeti a kivitelezőt.</p> <p>Az egyszerű bejelentéssel folytatott építési tevékenységet a bejelentéstől számított tíz éven belül meg kell valósítani és a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt meg kell kérni az építésfelügyeleti hatóságtól [Étv. 33/A. § (6) bek., KormR1 6. §].</p> <p>A hatósági bizonyítvány kiállításától számított 5 évig a lakóépület rendeltetése akkor sem változtatható meg, ha egyébként a rendeltetésváltás jogszabályi feltételei fennállnak [Étv. 33/A. § (7) bek.].</p> <p>Ha a bejelentéstől számított tíz éven belül nem valósították meg az építési tevékenységet [Étv. 33/A. § (8) bek.]:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• új lakóépület építése esetén az elkészült építményt le kell bontani,</li> <li>• meglévő lakóépület bővítése esetén az építési tevékenységgel érintett építményrészt a visszamaradó lakóépület állékonyságára és rendeltetészerű használatára tekintettel le kell bontani,</li> </ul> <p>és a terep felszínének eredeti állapotát vissza kell állítani</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a kivitelezési tevékenység befejezése során meghatározott dokumentumok átvétele, ellenőrzése (Korm.R.2. 31. § - 39. §).</li> </ul>
<b>Kivitelezés lezárása, használatbavételi szakasz</b>	
<p>Az igazoltan elvégzett teljesítések <b>pénzügyi elszámolása</b> ellenőrzése, [Korm.R.2 7.§ (2) bek. g) pont] teljesítésigazolás kiállítása, számlázható összeg meghatározása, a számla kézhezvételt követő max. 30 napon belüli kifizetése. [Korm.R.2 7. § (2) bek. i) pont]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• elvégzi a teljesítések pénzügyi elszámolását és igazolását, kiállítja a teljesítésigazolást, meghatározza a számlázható összeget;</li> <li>• gondoskodik a számla kézhezvételét követő max. 30 napon belüli kifizetéséről;</li> <li>• részt vesz a keletkező elszámolási viták rendezésében, szükség szerint szakértők bevonásával.</li> </ul>



<p>Használatbavételi (fennmaradási) engedély, hatósági bizonyítvány megszerzése kezdeményezése [Korm.R 1. 6.§. (1)-(2) bek.] Egyszerű bejelentés esetén a lakóépület kivitelezésének befejezéséről az építésfelügyelet hatósági bizonyítványt állít ki [Korm.R1. 6. § (1) bek.].</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• szabálytalanság észlelésekor - szükség esetén - részt vesz a fennmaradási engedélyezési és egyéb szankció megállapítására irányuló eljárásban;</li> <li>• közreműködik a használatbavételi engedélyezési, illetve tudomásulvételi, vagy hatósági bizonyítvány kezdeményezési eljárásban;</li> <li>• szükség esetén érvényesíti a szavatossági és jótállási jogokat és rendezi a minőségi és árvitákat,</li> <li>• egyszerű bejelentés esetén gondoskodik a hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtásáról, és az ehhez szükséges dokumentumok meglétéről [Korm.R.1. 6.§. (2) bek.], melyek az alábbiak: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) igazgatási szolgáltatási díjat befizetése,</li> <li>b) statisztikai adatlap,</li> <li>c) energetikai tanúsítvány,</li> <li>d) ha a kivitelezési tevékenység a 4. § (3) bek. szerint valósult meg, mellékelni kell <ul style="list-style-type: none"> <li>- a fővállalkozó kivitelező nyilatkozatát, vagy – ha a kivitelezési tevékenységbe az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerint fővállalkozó kivitelezőt nem kellett bevonni – a szakirányú szakképesítéssel rendelkező személy(ek) nyilatkozatát és szakirányú szakképesítésének igazolását, és</li> <li>- a megvalósulási dokumentációt, ha az egyszerű bejelentési dokumentációtól a kivitelezési tevékenység során eltértek.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
<b>A beruházás lezárási szakasza</b>	
<p>Használatbavétel után</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• biztosítja az építető által vállalt szolgáltatásokat</li> <li>• szükség esetén gondoskodik a megvalósult beruházás működéséhez szükséges engedélyekről;</li> <li>• gondoskodik a megvalósult beruházás ingatlannyilvántartási bejegyzéséről;</li> <li>• gondoskodik a megvalósult beruházás beüzemeléséről, szükség esetén a szervízkönyv megnyitásáról</li> </ul>

**Fontos tudni,** hogy egyszerű bejelentés esetén a rendelkezésre álló telek előzetes vizsgálatában, továbbá a tervezés előkészítésében a beépíthetőség, a talajmechanikai és egyéb környezeti és védettségi adottságok, közműellátottság, stb. vizsgálatok az alábbiakat kell szem előtt tartani:

CSAK a helyi építési szabályzatban meghatározott [Étv. 13. § (2) bek.]

a) övezet, építési övezet területi lehatárolását;

b) övezetre, építési övezetre vonatkozóan

ba) a védelemmel és korlátozásokkal érintett területeken a szennyvízelvezetés vagy tisztítás szabályait közegészségügyi szempont szerint,

bb) a megengedett legnagyobb beépítettséget,

bc) a telken, az építési telken elhelyezhető épület, valamint az önálló rendeltetési egység számát és a megengedett vagy kizárt rendeltetését,

bd) a megengedett legnagyobb beépítési magasságot vagy építménymagasságot,

be) a szabályozási vonalat,

- bf)* a beépítési módot, az építési helyet  
*bg)* a minimális zöldfelület mértékét,  
*bh)* a járművek mennyiségére és elhelyezésére vonatkozó előírásokat;  
*c)* országos vagy helyi építészeti örökségvédelemmel, – településképi rendelet hiányában – a településképi védelemmel, országos régészeti-, táj- és természetvédelemmel kapcsolatos rendelkezéseket, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre vonatkozó követelményeket, védőterületet, védőtávolságot kell figyelembe venni.

### C) Építési műszaki ellenőr

Az építtető helyszíni képviselője, a szerződés szerű teljesítés ellenőrzője [Korm.R.2. 16. §].

Az építési műszaki ellenőrt kötelező megbízni építési napló vezetéshez kötött építési tevékenység esetén, ha (tárgyi munkákra vastagon kiemelték jellemzők) [Korm.R.2. 16.§. (1) bek.]

- **a kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,**
- az építési beruházás a Kbt. hatálya alá tartozik,
- a kivitelezési tevékenység nemzetgazdasági szempontból kiemelt,
- **a kivitelezési tevékenység műemlékileg védett építményt érint,**
- építtetői fedezetkezelő működik közre.

Kötelező közreműködése legalább az építési beruházás induló kivitelezési munkáira vonatkozó kivitelezési szerződés megkötésétől az építési beruházás végszámla kiegyenlítéséig tart.

Több fővállalkozó alatt kell érteni, ha az építtető nem egy fővállalkozóval szerződik a lakóépület teljeskörű megvalósítására, például az épületgépészetet vagy elektromos munkák elvégzésére külön szerződik. A fővállalkozó kivitelező az, aki közvetlenül az építtetővel, vagy a nevében eljáró megbízottjával, a beruházáslebonnyítóval szerződik.

A műszaki ellenőri tevékenység szakterületekre van bontva (esetünkben magas-, mélyépítési, építménygépészeti és építményvillamossági szakterületek). Egy-egy műszaki ellenőr csak a saját szakterületét érintő ellenőrzést végezheti el, megszűnt az a korábbi lehetőség, amely szerint bizonyos elektromos és épületgépészeti paraméterekig magasépítési műszaki ellenőr tevékenysége elegendő volt. Nem megfelelő jogosultsággal rendelkező szakmagyakorló bírsággal sújtható. Ezért legkésőbb az építési szerződés megkötéséig ki kell választani a szakági építési műszaki ellenőröket is! [SzakgyakR]

Az építési műszaki ellenőr megbízását írásba kell foglalni.

## D) A felelős műszaki vezető

Az építési munkaterületen végzett építési-szerelési munka irányítója, a szerződésszerű teljesítés szakmai biztosítója [Korm.R.2. 13. §]. **Közvetlen utasítási joga van.** A felelős műszaki vezető **NEM** az építetővel áll szerződéses, megbízási jogviszonyban, hanem a vállalkozó kivitelezővel. Igénybevétele minden esetben kötelező!

A felelős műszaki vezetői tevékenység is szakterületekre van bontva (esetünkben építési-, mélyépítési, építménygépezési és építményvillamossági szakterületek) [SzakgyakR]. Nem megfelelő jogosultsággal rendelkező szakmagyakorló szankcionálható.

Az építőipari kivitelezési tevékenység csak olyan felelős műszaki vezető irányításával folytatható, aki a kivitelezési tevékenység szakirányának megfelelő jogosultsággal és egyéb feltételekkel, továbbá az építési tevékenységet végzők vonatkozásában közvetlen utasítási joggal rendelkezik [Étv. 39/A § (1) bek.].

Az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a szakterületére vonatkozóan nyilatkozik arról, hogy

a) az építőipari kivitelezési tevékenységet

aa) a végleges építési engedélynek és a hozzátartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően, vagy

ab) az egyszerű bejelentéssel végzett építési tevékenységet a kivitelezési dokumentáció bekezdésének figyelembevételével

végezte, valamint

b) a Korm.R2. 33. § (2) és a Korm.R2. 1. melléklete szerinti tartalmú és rendelkezésre álló kivitelezési (megvalósulási) tervdokumentációnak megfelelően,

c) az építőipari kivitelezési tevékenységre vonatkozó jogszabályok, általános érvényű és eseti előírások, így különösen a statikai és az épületenergetikai követelmények, szakmai, minőségi, környezetvédelmi és biztonsági előírások megtartásával szakszerűen végezték,

d) az építmény kivitelezése során alkalmazott műszaki megoldás az Étv. 31. § (2) bekezdésében meghatározott követelményeknek megfelel,

e) a kivitelezési dokumentációtól eltérés történt-e, és ha igen, azt ismerteti,

f) a külön jogszabályban előírt egyeztetés eredményeképpen a közműellátás szakszerűen biztosított,

g) az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e a külön jogszabályban előírt mértéket, az előírások szerint kezelték és az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor a munkaterületről a külön jogszabályban foglaltak szerint elszállították,

h) az építmény rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmas.

[Korm.R2. 14. §]

A felelős műszaki vezető, illetve műszaki ellenőr feladatai, a jogszabályok figyelembevételével az alábbiakban foglalhatók össze [Korm.R.2. 13.§ és 16. §]:

Építési műszaki ellenőr feladatai	Felelős műszaki vezető feladatai
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ellenőrzi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- munkaterület átadását, az építőipari kivitelezési tevékenység, az építési-szerelési munka engedély, bejelentés és kivitelezési tervek szerinti végzését, szakszerűségét,</li> <li>- a kitűzés helyességét, a geotechnikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtét,</li> <li>- az eltakarásra kerülő szerkezeteket, meghatározza a műszakilag indokolt további vizsgálatokat, bejegyzi az építési naplóba az ellenőrzések és a vizsgálatok adatait, a szükséges intézkedések meghatározását,</li> <li>- az egyes építményfajták műszaki teljesítmény-jellemzőit, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartását,</li> <li>- pénzügyi elszámolásokat, felméréseket,</li> <li>- az elektronikus építési napló készenléte helyezését, vezetését,</li> <li>- a meghatározott építési termék szakszerű beépítését, teljesítmény-nyilatkozata meglétét,</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• az építőipari kivitelezési tevékenység munkafolyamatainak szakszerű <b>megszervezése, irányítása</b></li> <li>• a kitűzés helyességének, valamint a geotechnikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének <b>ellenőrzése</b>.</li> <li>• a minőségi vizsgálatok és mintavételek <b>elvégeztetése</b>.</li> <li>• a kivitelezés során a minőségi követelmények <b>biztosítása</b>, a technológiai, a munkavédelmi és az egészségügyi előírások betartatása.</li> <li>• a kivitelezési dokumentációban meghatározott műszaki teljesítményű építési termék szakszerű beépítésének <b>ellenőrzése</b>,</li> <li>• a meghatározott építési termék helyett azonos vagy jobb teljesítményértékű, helyettesítő építési termék <b>kiválasztása</b> [a tervező jóváhagyásával, az építető egyetértésével].</li> <li>• jogszabályok, követelmények, előírások, hatósági <b>engedélyek betartatása</b>,</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>meghatározza, javaslatot tesz, előkészíti</b> az építető döntését <ul style="list-style-type: none"> <li>- a szerződés szerinti teljesítést befolyásoló minden körülményről haladéktalanul <b>értesíti az építetőt</b> az építési naplóban</li> <li>- a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos <b>javaslatok megtétele</b> az építető részére</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• azonnali intézkedést igénylő feladatok <b>meghatározása és irányítása</b></li> <li>• a természetes és a <b>bontott</b> építőanyagok vizsgálata alapján <b>dönt</b> azok ismételt beépíthetőségéről,</li> <li>• az építési-bontási hulladék mennyiségének naprakész vezetése, a <b>hulladék nyilvántartó lap kitöltése</b>,</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>több fővállalkozó kivitelező részvétele</b> esetén <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>gondoskodik</b> arról, hogy a fővállalkozó kivitelezők és felelős műszaki vezetőik által tett nyilatkozatok a használatbavételi engedélyezéskor rendelkezésre álljanak.</li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>az építési naplóban</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>bejegyzi</b> az ellenőrzéseket, adatokat, a szükséges intézkedéseket,</li> <li>- <b>feltünteti</b> a hibákat, hiányosságokat, eltéréseket,</li> <li>- <b>dokumentálja feladatai elvégzését</b>,</li> <li>- <b>ellenjegyz</b>i, észrevételezi a bejegyzéseket és egyéb jegyzőkönyveket,</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• az építési napló <b>vezetése, ellenőrzése és lezárása</b>, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott.</li> <li>• a kivitelezési tervektől eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő <b>feltüntetése</b>.</li> <li>• az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a szakterületére vonatkozó nyilatkozat megtétele annak érdekében, hogy a fővállalkozó kivitelező az</li> </ul>

<p>•<b>részt vesz</b> a műszaki átadás-átvételi eljárásban,</p>	<p>építési napló összesítő lapján meg tudja tenni nyilatkozatát.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• az átadás-átvételi eljárásban és a használatbavételi engedélyezési eljárásban való közreműködés és az ehhez szükséges <b>nyilatkozatok megtétele.</b></li> <li>• az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján az Ép kiv. 5. melléklete szerinti hulladék nyilvántartó lap kitöltése és az építettőnek történő átadása.</li> </ul>
<p>• <b>a szerződés szerű teljesítés ellenőrzését követően</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>e-műszaki igazolást állít ki,</b> vagy</li> <li>- <b>e-teljesítésigazolást állít ki</b> [az építetővel megállapodás esetén]</li> <li>- <b>javaslatot tesz</b> a fővállalkozó kivitelező által számlázható összeg meghatározására,</li> <li>- <b>indokolja</b> a szerződéses vállalkozói díj és a számlázható összeg eltérését,</li> </ul>	<p>Az alvállalkozói teljesítés igazolása, mely tartalmazza</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a teljesített kivitelezési munkák meghatározását, mennyiségét és minőségét, a teljesítés időpontját,</li> <li>• a teljesítésigazolás alapján számlázható összeget,</li> <li>• a szerződésben meghatározott alvállalkozói díj és a teljesítésigazolásban megjelölt számlázható összeg eltérése esetén az eltérés indoklását</li> </ul> <p>az alvállalkozói teljesítésigazolás</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kiállítása és átadása vagy megküldése az alvállalkozó részére,</li> <li>• rögzítése az építési naplóban,</li> </ul> <p>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.</p>
<p><b>felel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartatásáért,</li> </ul>	<p><b>felel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultsága meglétéért,</li> <li>• a szakmunka irányításáért,</li> <li>• az építmény engedélyének, az engedélyezési terveknek, kivitelezési dokumentációnak megfelelő megvalósításáért,</li> <li>• az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért,</li> <li>• a munkálatok végzésének szakszerűségéért.</li> </ul> <p>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</p>

	betartatása, azok betartásának az általa vezetett építkezésein való <b>ellenőrzése</b> .
	<b>A fővállalkozó kivitelezői felelős műszaki vezető további feladatai</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>együtműködés</u> az<ul style="list-style-type: none"><li>– alvállalkozó kivitelezővel,</li><li>– az alvállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetőivel és</li><li>– a szakági felelős műszaki vezetőkkel,</li></ul></li><li>• a velük történő egyeztetések <u>koordinálása</u>, tevékenységük <u>összehangolása</u>,</li><li>• a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői <u>nyilatkozat megadása</u> az alvállalkozói és a szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján.</li></ul>

### 3. Szakmai biztosíték = Felelősségbiztosítás

A megfelelő **felelősségbiztosítás** biztonságot nyújt a feleknek. A felelősségbiztosításnak fedezetet kell nyújtania a biztosított tevékenység körében felmerülő dologi és személyben történő károkozás esetére. A **felelősségbiztosítás**, egyéb garancia vagy biztosíték, amely

- valamely biztosítóval,
- hitelintézettel vagy
- egyéb szakmai biztosítást nyújtó szervezettel

kötött szerződés vagy más jogviszony alapján a szolgáltatónak a szolgáltatási tevékenységével összefüggően a szolgáltatás igénybe vevőjének, vagy adott esetben más személynek okozott károkért való felelősségéből eredő követelések fedezetére szolgál;

A **tervezői felelősségbiztosításnak** ki kell terjednie a felelősségbiztosítási szerződés hatálya alatt

- a) a tervező és alvállalkozója által a tervezési tevékenységgel,
- b) a tervező, vagy az általa bármilyen jogviszonyban foglalkoztatott másik tervező által végzett tervezői művezetéssel

okozott károkra.

A **fővállalkozó kivitelező felelősségbiztosításának** ki kell terjednie a felelősségbiztosítási szerződés hatálya alatt

- a) a fővállalkozó kivitelező és alvállalkozói által az építőipari kivitelezési tevékenységgel érintett lakóépület hibás építési tevékenységével okozott dologi károk,
- b) a fővállalkozó kivitelező és alvállalkozói által harmadik személyeknek okozott károk,
- c) az általa bármely jogviszonyban foglalkoztatott felelős műszaki vezető által okozott károk

biztosítására. [Korm.R1. 6/B. §]

**A fővállalkozó kivitelező felelősségbiztosításának ki kell terjednie a felelősségbiztosítási szerződés hatálya alatt az általa bármely jogviszonyban foglalkoztatott felelős műszaki vezető által okozott károk biztosítására is.**

A fővállalkozó kivitelező felelősségbiztosítása fedezetet biztosít

- 50 millió forint beruházási költségkeretig biztosítási eseményenként legalább 10 millió forintig és állandó felelősségbiztosítás esetében évente, egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetében a biztosítás tartamára együttesen legalább **30 millió forintig**,
- 50 millió forintot meghaladó, de 100 millió forintot meg nem haladó összegű beruházási költségkeret között legalább 20 millió forintig és állandó felelősségbiztosítás esetében évente, egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetében a biztosítás tartamára együttesen **60 millió forintig**,
- 100 millió forint feletti beruházási költségkeret esetén legalább 30 millió forintig és állandó felelősségbiztosítás esetében évente, egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetében a biztosítás tartamára együttesen **90 millió forintig**

A felelősségbiztosításnak a felelősségbiztosítási szerződés hatálya alatt okozott és legkésőbb a szerződés megszűnését követő 3 éven belül bekövetkezett, a biztosító részére bejelentett, biztosítási eseménynek minősülő károkra kell fedezetet nyújtania. A szerződésnek fenn kell állnia fővállalkozó kivitelező esetében legalább a lakóépület teljes műszaki átadás-átvételének lezárásáig.

Ha a lakóépület építését nem természetes személy és nem saját lakhatása céljából végzi

- az építetővel közvetlen szerződéses kapcsolatban álló építész vagy más szakági tervező az általa vállalt tervezési és tervezői művezetési tevékenység,
- a fővállalkozó kivitelező az általa vállalt építőipari kivitelezési tevékenység körében okozott kár megtérítésére köteles felelősségbiztosítási szerződést kötni, és azt meghatározott ideig fenntartani [KormR1 6/A. §].

## 4. Tervek

Az építmény megvalósításához jogszabály szerint tervek szükségesek.

Az egyszerű bejelentéshez csatolni kell

- a) a KormR.1 1. mellékletében meghatározott tartalmú egyszerű bejelentési dokumentációt (lásd később),
- b) ha az építési tevékenységet a természetes személy saját lakhatásának biztosítása céljából kívánja végezni, az építető teljes bizonyító erejű, magánokiratban tett nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy természetes személy és az építési tevékenységet saját lakhatásának biztosítása céljából végzi.

### 4.1 Az egyszerű bejelentési dokumentáció

Az **egyszerű bejelentési dokumentáció** legalább az alábbiakat tartalmazza a jogszabályban részletezettek szerint (KormR.1 1. sz. melléklete):

1. **Helyszínrajz** M=1:200 méretarányban,
  2. **Alaprajzokat** M=1:100 méretarányban,
  3. **Metszetek** M=1:100 méretarányban, legalább két egymással szöget bezáró módon felvett metszet,
  4. **Homlokzatok** M=1:100 méretarányban,
- legalább a jogszabályban megadott részletességgel.

### 5. Műszaki leírás

#### 5.1. Építészeti műszaki leírást

#### 5.2. Épületgépészeti műszaki leírás, melynek minden esetben része:

- a) alternatív energiaellátás megvalósíthatósági elemzése az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendeletben meghatározott esetekben és annak 4. melléklete szerint,
- b) 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 részletességgel a követelményeknek való megfelelést igazoló épületenergetikai számítás,
- c) 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:

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

#### 5.4. Tartószerkezeti műszaki leírást:

- a) az építmény tartószerkezetének rendszere, az alkalmazott feshatások, a fő teherhordó elemek kialakítása, jellemző fő méretei, a betervezett anyagok, gyártmányok minőségi és teljesítmény-követelményei, szükség esetén a megvalósíthatóságot biztosító technológiai leírások,
- b) 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**, zártsorúan vagy ikresen csatlakozó épületek, emeletréépítés, monolit vasbeton szerkezet vagy 5,4 métert vagy azt meghaladó támaszközű tartószerkezet esetén, számítással igazolva

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



## 4.2. Kivitelezési dokumentáció

Egyszerű bejelentés esetén a bejelentési dokumentáció egyben a kivitelezési dokumentáció is. A kivitelezési dokumentáció az Étv. 31. § (2) bekezdésében, valamint a tervezési programban megadott alapvető követelmények és egyéb előírások – ellenőrizhető módon történő – kielégítését bizonyító, az építmény megvalósításához szükséges tervet, műszaki leírást, információt, teljesítménynyilatkozatot és utasítást tartalmazó egységes dokumentum, amely alapján a tervezett építmény célszerűen és gazdaságosan megvalósítható, továbbá amely egyértelműen meghatározza az építmény részévé váló összes anyag, szerkezet, termék, beépített berendezés

- megnevezését,
- helyzetét, méretét, mérettűrését,
- számításba veendő hatásainak, követelményeinek megfelelő elvárt műszaki jellemzőket,
- minőségi követelményeit,
- építésének és beépítésének technológiai feltételeit, valamint
- költségeinek meghatározásához szükséges adatokat.

Kivitelezési dokumentáció alapján végezhető

a) az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység,

b) az az építési tevékenység – ideértve az építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységet –, amely esetében

*ba)* a tartószerkezet támaszköze 5,4 méter vagy azt meghaladja,

*bb)* az épület tartószerkezete vagy annak elemei monolit vasbetonból készülnek, kivéve az 5,4 méteres fal- vagy oszlopköznél kisebb előregyártott födém szerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút,

*bc)* az épület a rendezett terepszint felett legalább két építményszintet tartalmaz, valamint pinceszint esetén a pince padlóvonala a rendezett tereptől számítva legfeljebb 1,5 méter mélyen van és a felszíni teher legfeljebb 2,0 kN/m<sup>2</sup>,

*bd)* a tartószerkezet 1,5 méternél hosszabban kinyúló konzolt tartalmaz,

*be)* a falszerkezet vagy pillér megtámasztatlan magassága 3,0 méter vagy azt meghaladja úgy, hogy a koszorú nem számít megtámasztásnak,

*bf)* 1,5 méternél magasabb földmegtámasztó szerkezet készül és legfeljebb 2,0 kN/m<sup>2</sup> felszíni teherrel kell számolni,

*bg)* a hasznos terhelések szempontjából a helyiségek használati osztálya nem „A”,

*bh)* az építmény tűzvédelmi jellemzői változnak, valamint

c) az építmény bontása, ha

*ca)* az építmény terepszint feletti és belső térfogata meghaladja az 500 m<sup>3</sup>-t, valamint homlokzatmagassága az 5,0 métert, vagy

*cb)* a terepszint alatti bontás mélysége meghaladja az 1,5 métert

**A kamara javasolja**, hogy **MINDEN ESETBEN**, így az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek esetében is, amennyiben az építtető a tervezőnek erre a tervezési programban foglaltak alapján megbízást ad - készüljön a szakmai kamarák által javasolt teljeskörű és részletességű **kivitelezési dokumentáció**, amelyek része az egyes szakágakra vonatkozó

- tervlapok,
- műszaki leírások, és a
- árazatlan költségvetés kiírás is!

Az MMK által a tervek tartalmi és formai követelményére vonatkozó szabályzata elérhető: <https://www.mmk.hu/tudastar/dokumentumtar/szabalyzatok> internetes címen.

Kiemelendő, hogy szakági tervrészleteket (például rendszerleírásokat) csak szakági tervezők készíthetnek!!

A minél részletesebb kivitelezési dokumentáció nemcsak a kivitelezői árajánlatadáshoz, hanem a kivitelezés szakszerű megvalósításához és a későbbi vitás helyzetek rendezéséhez is elengedhetetlen!

Az építési szerződés megkötése és az építkezés megkezdése előtt **javasolt** a kivitelezővel az egyszerű bejelentési dokumentáció ismételt áttekintése és - amennyiben szükséges - a Magyar Mérnöki Kamara szabályzatának figyelembe vételével annak kiegészítése. A megvalósításhoz szükséges valamennyi tervnek, műszaki leírásnak, költségvetésnek rendelkezésre kell állnia [KormR.2 3. § (1) bek.].

## 5. Általános figyelemfelhívó rész

Az alábbiakban néhány, a gyakorlati tapasztalatok alapján kevésbé ismert és alkalmazott szabályra hívjuk fel a figyelmet:

a) A **tervezési program** a tervezői szerződés **kötelező** melléklete [SzakgyakR.];

b) **Kivitelezés közbeni leggyakoribb ellenőrzések**

- Építésügyi hatósági
- Építésfelügyeleti hatósági
- Szakmai kamarai
- Munkavédelmi hatósági
- Piacfelügyeleti hatósági
- Fogyasztóvédelmi hatósági
- Közegészségügyi hatósági
- Tűzvédelmi hatósági
- Környezetvédelmi, természetvédelmi, tájvédelmi hatósági
- Műemlékvédelmi hatósági
- Adóhatósági
- Földvédelmi, erdővédelmi hatósági
- Önkormányzati főépítési (településképi), stb.

c) **Szabálytalanságok, szankciók**

Szabálytalan a

- jogszerűtlenül,
- jogosulatlanul vagy
- szakszerűtlenül

megkezdett és végzett tevékenység.

Jogszerűtlen az építési tevékenység, ha az engedélyhez/bejelentéshez kötött építési/bontási tevékenységet

- engedély/bejelentés nélkül,
- az engedélytől/bejelentéstől eltérően,
- az engedély véglegessé válása előtt
- az engedély végrehajthatóságának felfüggesztése ellenére;

építési napló hiányában! végzik.

Jogosulatlan a tevékenység, ha végzéséhez nem rendelkeznek, vagy nem megfelelő jogosultsággal vagy szakképesítéssel rendelkeznek.

Szakszerűtlen a tevékenység, ha

- azt a HÉSZ rendelkezéseitől eltérően végzik,
- egyszerű bejelentés esetén az előírt követelményektől eltérően végzik,
- az alapvető követelmények, a szakmai szabályok, előírások megsértésével végzik,
- a tevékenység végzése az életet, az egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapotot vagy használatot eredményez. [Étv. 48. § (5) bek.].

**Általános Közigazgatási Rendtartás (ÁKR)** szerinti szabályszegés esetén kiszabható **közigazgatási szankció**

- a figyelmeztetés,
- a közigazgatási bírság,
- az elkobzás és
- a jogszabályban meghatározott, egyéb szankció.

Szabálytalan építésügyi tevékenység esetén az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság által kiszabható jogkövetkezmények:

- figyelmeztetés,
- hatósági kötelezés
  - a szabálytalanság megszüntetésére,

- a szabályossá tétel érdekében munkálatok elvégzésére
- - ha a fennmaradás nem engedélyezhető - a lebontásra
- a tevékenység megkezdésének, folytatásának megtiltása vagy leállítása,
- bírság megállapítása,
- kamaránál eljárás kezdeményezése.

A tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. tv. szerinti szabálytalan szakmagyakorlási tevékenység végzésekor a jogkövetkezmények:

- figyelmeztetés,
- bírság megállapítása,
- a tevékenység folytatásához szükséges jogosultság felfüggesztése,
- a tevékenység folytatásának megtiltása,
- képzési és ismételt vizsgakötelezettség előírása a tevékenység folytatásához,
- a névjegyzékből való törlés.

**Szabálytalanság esetén [KormR1 5. § (1) bek.]:**

Ha

- az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet bejelentés nélkül végzik,
  - az egyszerű bejelentéssel megkezdett építési tevékenység esetén az elkészült lakóépület hasznos alapterülete meghaladta a 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet, vagy
  - az egyszerű bejelentéssel megkezdett építési tevékenységet nem természetes személy építtető vagy nem saját lakhatásának biztosítása céljából végzi,
- az építtető fennmaradási engedély iránti kérelmet terjeszthet elő.

Ha az építtető a fennmaradási engedély iránti kérelmet a lakóépület rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válása előtt nyújtja be, az épületet csak a végleges fennmaradási és továbbépítési engedély birtokában lehet továbbépíteni. A fennmaradási és továbbépítési engedéllyel megvalósuló lakóépületre használatbavételi engedély iránti kérelmet vagy használatbavétel tudomásulvételére irányuló kérelmet kell benyújtani.

## Bírság

Az építésfelügyeleti bírság az összes szereplőt érinti, nagysága akár milliós nagyságrendű is lehet (238/2005. (X. 25.) Korm rendelet). Jogsértő cselekményből eredő bírság a megvalósulás összes szereplőjét, így az építetőt is sújtja! A jogszabályi felsorolásból, a teljesség igénye nélkül kiemelve néhányat:

Az építőipari kivitelezési tevékenység kapcsolódó jogsértő cselekmények	A bírság összegének meghatározása (az 1/A. § szerinti számított építményérték a 3., a 4. és a 4a. pontban 50 millió forintot, a 4b. és az 5. pontban a tervezőre vonatkozóan 5 millió forintot, a 4b-13. pontban 20 millió forintot meghaladó része: SZÉ)							
	Építető	Tervező	Tervezői művezető	Építési műszaki ellenőr	Fővállalkozó kivitelező	Megrendelő vállalkozó kivitelező	Alvállalkozó kivitelező	Felelős műszaki vezető
Tervezői művezető közreműködésének mellőzése, jogszabályban előírt kötelezettség esetén	100 000 Ft + 0,005xSZÉ legfeljebb 500 000 Ft							
Építési műszaki ellenőr közreműködésének mellőzése, jogszabályban előírt kötelezettség esetén	100 000 Ft + 0,005xSZÉ legfeljebb 500 000 Ft							
Az építető az <a href="#">Étv. 33/A. § (2)-(3) bekezdései</a> szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet - az építésfelügyeleti hatóság tájékoztatásában foglaltak ellenére - a bejelentéstől számított 16. napon megkezdi	500 000 Ft + 0,015xSZÉ legfeljebb 5 000 000 Ft							
Az <a href="#">Étv. 33/A. §-a</a> szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet az egyszerű bejelentés kivitelezési dokumentáció alapján, de az <a href="#">Étv. 13. § (2) bekezdés a) és b) pontjának</a> megsértésével végzik		200 000 Ft + 0,005xSZÉ legfeljebb 500 000 Ft						
Az engedélyezési dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció összhangjának hiánya	80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 300 000 Ft	100 000 Ft + 0,01xSZÉ legfeljebb 500 000 Ft		80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 300 000 Ft	80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 300 000 Ft			
Építőipari kivitelezési tevékenység végzése kivitelezési dokumentáció nélkül	80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 300 000 Ft			80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 300 000 Ft	100 000 Ft + 0,005xSZÉ legfeljebb 500 000 Ft			80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 300 000 Ft
Kivitelezési dokumentációtól eltérő kivitelezés	80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 200 000 Ft			80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 200 000 Ft	150 000 Ft + 0,005xSZÉ legfeljebb 500 000 Ft			100 000 Ft + 0,005xSZÉ legfeljebb 400 000 Ft
Építőipari kivitelezési tevékenység végzése felelős műszaki vezető nélkül, a jogszabályi kötelezettség fennállása esetén	80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 250 000 Ft			80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 250 000 Ft	150 000 Ft + 0,01xSZÉ legfeljebb 1 000 000 Ft	100 000 Ft + 0,005xSZÉ legfeljebb 300 000 Ft	150 000 Ft + 0,01xSZÉ legfeljebb 500 000 Ft	

## Polgárjogi jogkövetkezmény

A szerződés megszegését jelenti bármely kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elmaradása.

### Felelősség szerződésszegéssel okozott károkért

- aki a szerződésszegéssel másik félnek kárt okoz, köteles azt megtéríteni.
- meg kell téríteni a szolgáltatás tárgyában keletkezett kárt.
- szándékos szerződésszegés esetén a teljes kárt kell megtéríteni.
- a kártérítés méltányosságából való mérséklésének nincs helye.

**Hibás a teljesítés**, ha a szolgáltatás a teljesítés időpontjában nem felel meg a szerződésben vagy jogszabályban megállapított minőségi követelményeknek.

**Nem teljesít hibás a teljesítés**, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy a hibát a szerződéskötés időpontjában ismernie kellett.

**Aki kötelezettsége teljesítéséhez vagy joga gyakorlásához más személy közreműködését veszi igénybe, az igénybevett személy magatartásáért úgy felel, mintha maga járt volna el.**

### Büntetőjogi szankciók megalapozása különösen

- Emberi élet veszélyeztetése
- Vagyon elleni bűntett
- Lopás, csalás, sikkasztás
- Gondatlanság

A felsorolás értelemszerűen nem lehet teljes, hiszen az a kiadvány terjedelmét sokszorosán meghaladná. A felsorolást senki se tekintse teljeskörű listának.

### Néhány gyakorlati tanács

- Az építési szerződés megkötése és az építkezés megkezdése előtt **javasolt** a kivitelezővel az egyszerű bejelentési dokumentáció ismételt áttekintése és - amennyiben szükséges - a Magyar Mérnöki Kamara szabályzatának figyelembevételével annak kiegészítése. A megvalósításhoz szükséges valamennyi tervnek, műszaki leírásnak, költségvetésnek rendelkezésre kell állnia már az építési szerződés megkötésekor. A menetközben készülő kivitelezési tervek legtöbbször elszámolási vitákat generálnak.
- **Kitűzés során** az elő- és oldalkertek előírt minimális méretei is ellenőrizendők.
- **A betonozás megkezdése előtt** a betonacélok csomóponti kialakítását, a toldási hosszak és a betonfedés mértékét ellenőrizni kell (eltakart szerkezetek ellenőrzése).
- A betervezett **szerkezeti fa szilárdsági osztálya** a kereskedelmi forgalomba kaphatókhoz igazodjon.
- A **faanyagvédelem** a kitettség mértékének megfelelően kerüljön megtervezésre, megvalósításra.
- Az **áthidaló szerkezetek** felfekvésének mértéke és milyensége ellenőrizendő.
- A szerkezet beépített **vízszigeteléseit** azok eltakarásáig meg kell óvni a sérülésektől, illetve azok javítása szükséges (eltakarásra kerülő szerkezet ellenőrzése).
- A **tervtől eltérő** más, alacsonyabb minőségű szerkezet beépítése csak a tervező jóváhagyásával történhet. A módosítás során a termék összes alapvető követelményre gyakorolt hatása vizsgálandó.
- **Aljzatok minimális vastagsága** ellenőrizendő (gépészeti csövek annak mértékét csökkentik).
- **Padlófűtés esetén**, még a burkolás előtt az előírás szerinti felfűtés elvégzendő.
- **Burkolás esetén** az aljzat nedvességtartalma méréssel ellenőrizendő.
- **Gépészeti vezetékek** nyomáspróbája a gépész és magasépítési műszaki ellenőr együttes felügyelete alatt valósuljon meg.
- **A gépészeti vezetékek nyomvonala** a vésések előtt ellenőrizendő.
- A **beépítésre kerülő anyagok** teljesítménynyilatkozatai a kivitelezés menete során ellenőrizendők (építési naplóba feltöltendők), tervtől való eltérés esetén egyeztetendők.
- Kivitelezés közben bekövetkező **szerződés bontáskor** a feleknek közösen kell rögzíteni a kivitelezés készültségét, amelyről jegyzőkönyvet kell felvenniük! Ebben segítséget nyújthat a szerződés alapját képező költségvetés egyes tételeinek készültségének felülvizsgálata.
- A szerződéses munkák befejezésekor a **készre jelentést írásban** szükséges megtenni (alvállalkozókra is érvényes).

- **Alvállalkozói teljesítés** végén is átadás-átvételi jegyzőkönyvet kell felvenni.
- Az építtetővel szerződéses viszonyban álló vállalkozó kivitelező a kivitelezési szerződésben foglalt kötelezettsége maradéktalan teljesítéséről benyújtott **végszámla** teljes körű kiegyenlítésére csak akkor jogosult, ha a kötelezettsége teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelezők követelésének kiegyenlítését hiánytalanul igazolja, függetlenül azok fizetési határidejétől [Étv. 39/a §].
- **Minőség kérdése**
  - Az I. minőségi osztály követelményeit szabványok rögzítik. A szerződésben kikötött I. minőségi osztály követelménye a szabványokban előírt minőségi osztály követelményének való megfelelést jelenti. Ilyen irányú minőségi vita esetén is elsődlegesen a vállalkozónak kell igazolnia a szerződésnek megfelelő minőséget.
  - Új épület létesítése során 2020. december 31-e után használatba vételre kerülő minden épület esetén az épületnek meg kell felelnie a jogszabály 6. mellékletében foglalt energetikai követelményeknek [7/2006 (V.24.) TNM rendelet] Az építtetőnek a használatbavétel tudomásulvételére irányuló kérelem benyújtásáig az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló kormányrendelet hatálya alá tartozó épületek esetén az **energetikai tanúsítványt** az OÉNY-ben ki kell kiállíttatnia [312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet].
- **Pótmunka**  
A pótmunka fogalmát, elszámolásának módját a PTK tartalmazza. A pótmunka szükségességét vagy igényét az érintetteknek **írásban**, e-naplóban kell jelezniük [KormR.2]. Pótmunka a kivitelezés közbeni megrendelői igénymódosítás is (menetközben kiadott tervmódosítás, változtatási igény). Menetközben készülő kivitelezési tervdokumentáció nagyobb részletezettségéből eredő pontosítás csak akkor tekinthető pótmunkának, ha a szerződés alapját képező műszaki tartalomtól eltértek.
  - Különösen fontos, hogy a költségvetés egyes tételeit a vállalkozó átnézze, és az azokban szereplő mennyiségeket is felülvizsgálja. Kivitelezés közben jelzett akár mennyiség meghatározás hibájából, akár árváltozásból eredő változás nem tekinthető pótmunkának!
  - Pótmunka ellenértékének összegét csak abban az esetben hagyhatja jóvá a műszaki ellenőr, ha erre szerződésében feljogosították.
  - A költségvetés átfogó tételeibe annak teljes megvalósítása beletartozik, a rendeltetésszerű használathoz szükséges részletek nem tekinthetők pótmunkának (pl. burkolatok dilatációi).
- **Késedelmes teljesítés** esetén kötbér csak írásban köthető ki.

Budapest, 2020. április hó.