

**A Magyar Mérnöki Kamara  
Építési Tagozat  
Jogosultsági-beszámoló vizsga szakterületi része**

**FELKÉSZÜLÉSI SEGÉDLET**

**Építészeti-műszaki tervezők, építésügyi műszaki szakértők  
(SZÉSZ, SZÉS2, SZÉS4, SZÉS9, SZÉS10, SZÉS11, SZB)  
és felelős műszaki vezetők, építési műszaki ellenőrök  
részére**

**Összeállította: Magyar Mária**

**2021. január**

# BEVEZETŐ

Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet (Jogosultsági Kódex) szerint a szakmagyakorlási tevékenység folytatásának feltétele többek között a jogosultság megállapítását követő egy éven belül – a kötelező továbbképzés keretében – beszámoló teljesítése (az energetikai tanúsítás kivételével).

A jogosultsági vizsga és a beszámolóval végződő kötelező továbbképzés célja annak vizsgálata, hogy a szakmagyakorló kellő mértékben ismeri-e a tevékenységére vonatkozó jogszabályi környezetet, képes-e a fontosabb jogszabályokat helyesen értelmezni, rendelkezik-e a szakmagyakorláshoz szükséges ismeretek alkalmazásában kellő jártassággal.

És itt hangsúly az eligazodáson van. A beszámoló-vizsga célja nem az, hogy a leendő szakmagyakorló kívülről fújja a jogszabályokat, hanem az a cél, hogy ismerje a szakmájára vonatkozó előírásokat, eligazodjon bennük, értelmezni tudja és legfőképpen tudja, hogy milyen témát hol keressen.

A Magyar Mérnöki Kamara felkészülési segédlettel kívánja elősegíteni a szakmagyakorlók minél sikeresebb beszámoló teljesítését. E felkészülési segédlet az Építési Tagozathoz tartozó szakterületeken építészeti–műszaki tervezők, építésügyi szakértők, építési műszaki ellenőrök és felelős műszaki vezetők részére ad a jogosultsági beszámoló teljesítéséhez felkészülési lehetőséget.

Természetesen a felkészítő segédlet nem pótolja a jogszabályokat, azokból csak a leglényegesebb részekre hívja fel a figyelmet. Ezért nem elég sem a beszámoló-vizsgálathoz, sem a későbbi szakmagyakorláshoz csak a felkészítő segédlet tartalmát ismerni, ajánlatos a témákhoz tartozó jogszabályok tanulmányozása is. A jogszabályok ingyenesen fellelhetőek a <http://njt.hu/> weboldalon.

A felkészítő segédlethez tartozik egy jogszabályjegyzék is, melyben a különböző típusú jogszabályok időrendben találhatók meg és a segédlet egyes témakörei után is meg vannak jelölve a vonatkozó jogszabályok. **A segédlet az egyes szakmai témákat a jogszabályok 2021. január negyedikei állapota alapján dolgozta fel.**

A vizsgára történő felkészülésnek ki kell terjednie az érvényben lévő (a nagy szám miatt a jogszabályjegyzékben nem kerül felsorolásra) építésügyi szabványokra (MSZT honlapon elérhető) és az ÉMI honlapján elérhető Építésügyi műszaki irányelvekre is.

A felkészülést hivatott elősegíteni a fogalomtár is, mely a leggyakrabban használatos alapfogalmakat tartalmazza abc sorrendben.

A vizsgán feltett kérdések az irányadó szakterületi jogszabályokat, rendeleteket, előírásokat dolgozzák fel. Ezek elsajátításához nyújt segítséget a tananyag.

Jó felkészülést kívánunk!

# FELKÉSZÜLÉSI SEGÉDLET

Építész-műszaki tervezők, építésügyi műszaki szakértők,  
(SZÉSZ, SZÉS2, SZÉS4, SZÉS9, SZÉS10, SZÉS11, SZB)  
és felelős műszaki vezetők, építési műszaki ellenőrök részére

## Tartalomjegyzék

1. A felkészülési segédlet alapját képező jogszabályok	5
2. Fogalmak	8
3. Az építésügy irányítása	15
4. Településrendezés az építészeti-műszaki tervezés, -szakértés, építési műszaki ellenőrzés és a felelős műszaki vezetés érdekkörében	16
5. Az építményekkel szemben támasztott követelmények	20
6. Szakmagyakorlási tevékenység vállalása, megkezdése, folytatásának feltételei, szabályai	26
7. Tervezési program	49
8. Kötelem	50
9. Szerződések	51
10. Tervezési-, szakértői-, építési műszaki ellenőri és felelős műszaki vezetői szerződések	61
11. Szerződésszegés	72
12. Díj	74
13. Birtok	78
14. A továbbképzési kötelezettség	79
15. A jogosultsági vizsga és a beszámolóval végződő kötelező továbbképzés	80
16. Építési termék	82
17. Szabálytalanság és jogkövetkezmény	87
18. Kik ellenőriznek?	94
19. A bírósági értesítéssel és a nemfizetési jelzéssel kapcsolatos eljárás	96
20. Az építőipari kivitelezési tevékenység folyamatának résztvevői	98
21. Az építtető	101
22. A szerzői jog	103
23. Szabványok, műszaki irányelvek	107
24. Építésügyi és építésfelügyeleti hatóság, szakhatóságok	108
25. Építésügyi hatósági engedélyek	110
26. Építési engedély típusai	111
27. Az egyszerű bejelentés	119
28. Használatbavétel	123
29. Az építési hulladék	125
30. Veszélyes hulladék	129
31. Az építészeti örökség, a világörökség, a műemlék és a helyi építészeti örökség védelme	132
32. Az építési napló	138
33. Tervdokumentációk tartalma	143
34. Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének feltételei	148
35. A Biztonsági és egészségvédelmi koordinátor	150
36. Energetikai követelmények	153
37. A kivitelezés befejezése	158

38. Környezetvédelem	162
39. Építési közbeszerzés	166
40. A kivitelező	185
41. Építetói fedezetkezelés	190
42. Házilagos kivitelezés	198
43. Felelősségbiztosítás	199
44. Teljesítésigazolás - kifizetés	201
45. A tulajdonos jókarbantartási kötelezettsége és a szerbízkönyv	202

# 1. A felkészülési segédlet alapját képező jogszabályok

## TÖRVÉNYEK

- 1993.évi XCIII. törvény a munkavédelemről  
1995.évi XXVIII. törvény a nemzeti szabványosításról  
1995.évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól  
1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és a területrendezésről  
1996. évi XXXI. törvény a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról  
1996. évi LIII. törvény a természet védelméről  
1996. évi LVIII. törvény a tervező és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról  
1996. évi LXXV. törvény a munkaügyi ellenőrzésről  
1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről  
1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról  
1997. évi CLV. törvény a fogyasztóvédelemről  
1999. évi LXXVI. törvény a szerzői jogról  
2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről  
2009. évi LXXVI. törvény a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól  
2011. évi LXXVII. törvény a világörökségről  
2011. évi CXXVIII. törvény a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról  
2012.évi I. törvény a Munka Törvénykönyvéről  
2012. évi II. törvény a szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről  
2012. évi LXXXVIII. törvény a termékek piacfelügyeletéről  
2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról  
2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről  
2015. évi CXLIII. törvény a közbeszerzésekről  
2015. évi CCXXII. törvény az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól  
2016. évi XXIX. törvény az igazságügyi szakértőkről  
2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről  
2016. évi XCIII. törvény a szerzői jogok és a szerzői joghoz kapcsolódó jogok közös kezeléséről  
2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról  
2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról  
2017. évi XC. törvény a büntetőeljárásról  
2017. évi CLXXIX. törvény a közigazgatási szabályszegések szankcióinak átmeneti szabályairól  
2020. évi LVIII. törvény a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről (új eljárási forma bevezetése az építési engedély helyettesítésére: „ellenőrzött bejelentés”)

## KORMÁNY RENDELETEK

- 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről  
253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről  
191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet az örökségvédelmi bírságról  
181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról  
238/2005.(X.25.) Korm. rendelet az építésfelügyeleti bírságról

245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól  
343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről  
176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról  
191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről  
194/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építési beruházások megvalósításához szükséges eljárások integrált intézésének részletes szabályairól és a közreműködő hatóságok kijelöléséről  
218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól  
306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet a levegő védelméről  
2011. március 9-i 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet az építési termékek forgalmazására vonatkozó harmonizált feltételek megállapításáról és a 89/106/EGK tanácsi irányelv hatályaon kívül helyezéséről  
53/2012. (III. 28.) Korm. rendelet a bányafelügyelet hatáskörébe tartozó egyes sajátos építményekre vonatkozó építésügyi hatósági eljárások szabályairól  
312/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról  
313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról  
314/ 2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről  
36/2013. (VI. 30.) Korm. rendelet a Teljesítésigazolási Szakértői Szervvel kapcsolatos egyes kérdésekről  
266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről  
275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól  
324/2013. (VIII. 29.) Korm. rendelet az egységes elektronikus közműnyilvántartásról  
45/2014. (II. 26.) Korm. rendelet a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződések részletes szabályairól  
83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról  
225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól  
310/2015. (X. 28.) Korm. rendelet a tervpályázati eljárásokról  
322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól  
155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről  
143/2018. (VIII. 13.) Korm. rendelet a rendeltetésmódosítási eljárás során alkalmazandó részletes szabályokról

## **MINISZTERI RENDELETEK**

4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkahelyi követelményekről (biztonsági és egészségvédelmi koordinátor)

45/2004. (VII. 26.) BM-KVVM együttes rendelet az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól  
7/2006. (V. 24.) TNM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról  
54/2014. (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról  
74/2014. (XII. 23.) BM rendelet a folyók mértékadó árvízszintjeiről  
6/2019. (IV. 4.) ITM rendelet az Építésügyi Műszaki Szabályozási Bizottságról  
9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról  
17/2020. (VI. 12.) ITM rendelet a minimális építőipari rezsioradíj 2020. évi mértékéről  
8/2020. (VI. 26.) MvM rendelet az Építészeti Szerzői Jogi Nyilvántartásról

## **SZABVÁNYOK, MŰSZAKI IRÁNYELVEK**

Az érvényben lévő (a nagy szám miatt itt nem kerül felsorolásra) építésügyi szabványok az MSZT honlapján érhetők el:

<http://www.mszt.hu/web/guest/ingyenes-szabvanylista>

A jelenleg alkalmazható Építésügyi műszaki irányelvek az ÉMI honlapján elérhetőek:

[https://www.emi.hu/EMI/web.nsf/Pub/epitesugyi\\_muszaki\\_iranyelvek.html](https://www.emi.hu/EMI/web.nsf/Pub/epitesugyi_muszaki_iranyelvek.html)

## 2. Fogalmak

- *alvállalkozó kivitelező*: a megrendelő vállalkozó kivitelezővel kivitelezési szerződést kötő vállalkozó kivitelező,
- *árazatlan (tétel) költségvetési kiírás*: minőségi követelményekkel rendelkező mennyiségi kimutatás az építmény jellege szerint szükséges szakági bontásban és részletezettséggel, lényeges terméktulajdonság meghatározásával
- *állagmegóvás*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség kármegelőzése, kárelhárítása, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassága érdekében végzett, az eredeti állagának visszaállítását szolgáló építési tevékenység.
- *általános szerződési feltételnek* minősül az a szerződési feltétel, amelyet az alkalmazója több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül előre meghatározott, és amelyet a felek egyedileg nem tárgyaltak meg.
- *átalakítás*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség alaprajzi elrendezésének vagy külső megjelenésének, megváltoztatása érdekében végzett, az építmény belső térfogatát nem növelő építési tevékenység.
- *beépítési magasság*: az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma
- *belmagasság*: a padlószint és a födém vakolt (burkolt) vagy az álmennyezet alsó síkja közötti függőleges távolság
- *bővítés*: olyan építési tevékenység, amely az építmény térfogatát növeli.
- *bruttó alapterület*: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.
- *cég*: gazdasági társaság, költségvetési szerv, egyéni vállalkozó, egyéni cég;
- *elektronikus alvállalkozói nyilvántartás*: építetói fedezetkezelő közreműködése esetén a fővállalkozó kivitelező építési naplórészét képező elektronikus nyilvántartás, mely tartalmazza az építési tevékenység megvalósításában résztvevő összes vállalkozó kivitelező és az általuk vállalt kivitelezési munka adatait,
- *elektronikus építési napló*: az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló kormányrendeletben e-építési naplóként meghatározott elektronikus alkalmazás,
- *energetikai tanúsítvány*: igazoló okirat, amely az épületnek vagy önálló rendeltetési egységnek az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály szerinti számítási módszerrel meghatározott energetikai teljesítőképességét tartalmazza.
- *életciklus*: anyagok, szerkezetek használati időszakának egymást követő szakaszainak összessége a nyersanyagbeszerzéstől vagy természeti erőforrásból történő előállításától a végső ártalmatlanításig.
- *építési beruházás*: az építési tevékenység megvalósításával összefüggésben végzett gazdasági, és építésügyi tevékenységek összessége.
- *építési hely*: az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt beépíthető területrésze, amelyen – a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával, vagy azon belül a szabályozási terven jelölt beépíthető területrészen – az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület (épületek) elhelyezhető (elhelyezhetők).
- *építési napló*: az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésétől annak befejezéséig vezetett, hatósági és bírósági eljárásban felhasználható, a szerződés tárgya szerinti építőipari kivitelezési tevékenység jellemzőit – jogszabályban meghatározott módon – tartalmazó dokumentum.
- *építési munkaterület*: az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének az építető által a fővállalkozó kivitelezőnek, alvállalkozói szerződés esetén a megrendelő vállalkozó



kivitelező által az alvállalkozónak átadott helye; ennek minősül a munkaszervezéssel összefüggő felvonulási, előkészítési, valamint a tevékenység végzéséhez szükséges építési anyagok, gépek, szerkezetek, szerelvények és felvonulási épületek elhelyezésére és az előkészítő technológiai munkafolyamatok elvégzésére szolgáló terület is,

- *építési szakmunka*: szakirányú képzéssel, jogszabály alapján végezhető építési-szerelési munka,
- *építési-szerelési munka*: az építési tevékenység végzésére irányuló szakági munka,
- *építési telek*: az a telek,
  - a) amely beépítésre szánt területen fekszik,
  - b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
  - c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
  - d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.
- *építési terület*: olyan telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál.
- *építési tevékenység*: építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka végzése.
- *építészeti-műszaki dokumentáció* az építési tevékenység megvalósításához – pályázathoz, tervpályázathoz, tervtanácshoz, hatósági eljáráshoz, ajánlatkéréshez, építőipari kivitelezéshez, állapotfelméréshez, állapot vagy megvalósítás dokumentálásához – szükséges tervezési programot, terveket, dokumentumokat tartalmazza.
- *építészeti-műszaki tervezési tevékenységnek* minősül az építmény, építményrész, építményegyüttes megépítéséhez, bővítéséhez, felújításához, átalakításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, rendeltetésének megváltoztatásához szükséges építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése és kormányrendeletben foglaltak szerinti ellenőrzése, továbbá a tervezői művezetés.
- *építésügyi műszaki irányelv*: jogszabály vagy európai vagy nemzeti szabvány által nem vagy nem teljeskörűen szabályozott területen, ismételt vagy folyamatos alkalmazás céljára, széles körű szakmai összefogással és állami felügyelet mellett létrehozott, magyar nyelven kiadott, mindenki számára hozzáférhető építésügyi műszaki előírás.
- *építésügyi műszaki szakértői tevékenység* az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos műszaki jelenségek ok-okozati összefüggéseinek magas szakmai színvonalú értékelése, ezen belül a vitatott esetek megítélése; a hibák, károk, illetve ezek okainak feltárása; és mindezekkel kapcsolatban szakértői vélemények készítése, továbbá a külön jogszabály szerinti esetenként kapcsolódó tevékenységek.
- *építmény*: építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, – rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül – minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma).
- *építőipari kivitelezési tevékenység* az építési beruházás megvalósítása keretében végzett építési tevékenységek összessége
- *építőipari rezsioradíj*: a vállalkozó kivitelező vagy az alvállalkozó kivitelező szakági építési-szerelési termelő tevékenységének elvégzéséhez szükséges, egy aktív munkaóra vetített – a kivitelező tényköltségei alapján számított vagy tervezett – összes költsége. Az építőipari rezsioradíj nem tartalmazza a beépítésre kerülő betervezett és az üzemszerű

használathoz szükséges beépítésre kerülő építési anyagok, szerkezetek és berendezések közvetlen költségeit, a közvetlen anyagok fuvarozási és rakodási költségeit, a közvetlen gépköltségeket, a kivitelezési dokumentáció tervezési díját, a hatósági eljárások díját, a szükségessé váló minőség-ellenőrzések díját, az üzempróba, beüzemelés szolgáltatási díját. Az építőipari rezsioradíj számítás alapját az Építőipari Ágazati Kollektív Szerződésben évente meghatározott Ágazati Bértarifa Megállapodásban szereplő minimális szakmunkás alapbér alapján kiszámított, szakmai ajánlásban rögzített órabér és a jogszabályokban meghatározott közterhek képezik. Az építőipari rezsioradíj tartalmazza a személyi jellegű költségeket, az ellátási költségeket, a fizikai dolgozók rezszi jellegű költségeit, az irányítási és az ügyviteli költségeket,

- *építtető*: a hatósági engedély vagy tudomásulvétel kérelmezője, az egyszerű bejelentésű építési tevékenység bejelentője az építési beruházás megvalósításához szükséges hatósági engedélyek jogosultja, illetve az építési-bontási tevékenység megrendelője vagy folytatója.
- *építtetői fedezetkezelő*: az építőipari kivitelezési tevékenység kivitelezési szerződésben meghatározott ellenértéke pénzügyi fedezetének és a kivitelező által nyújtott biztosíték összegének kezelője,
- *épület*: jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából.
- *épület legmagasabb pontja*: az épületnek a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, valamely magas ponthoz, vagy valamely síkhoz viszonyított, helyi építési szabályzat által megállapított legfelső pontja. Ennek meghatározásánál a tető azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak – kupola, saroktorony – valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és szellőző, valamint tartozékaik figyelmen kívül hagyandók.
- *felvonulási építmény*: az építmény (építmények) kivitelezését szolgáló, az építés befejezéséig fenntartható építmény.
- *fogyasztó*: a szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körén kívül eljáró természetes személy;
- *fővállalkozó kivitelező*: az építtetővel kivitelezési szerződést kötő, építőipari kivitelezési tevékenységet végző vállalkozó kivitelező,
- *határidők számítása*: A jognyilatkozat megtételére vagy egyéb magatartás tanúsítására napokban megállapított határidőbe a kezdőnapot nem kell beleszámítani. A hetekben, hónapokban vagy években megállapított határidő azon a napon jár le, amely elnevezésénél vagy számánál fogva megfelel a kezdő napnak. Ha ilyen nap az utolsó hónapban nincs, a határidő a hónap utolsó napján jár le. Ha a határidő utolsó napja munkaszüneti nap, a határidő a következő munkanapon jár le. A határozott naphoz kötött jogszerzés a nap kezdetén következik be.
- *helyi építési szabályzat*: az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési (fővárosban a kerületi) önkormányzati rendelet, a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat.
- *helyreállítás*: újjáépítés, építmény rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmassá tétele érdekében végzett felújítási tevékenység az építmény, építményrész eredeti építészeti kialakításának lehetséges megtartása mellett.
- *hozzátartozó*: a közeli hozzátartozó, az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, a házastárs egyeneságbeli rokona és testvére, és a testvér házastársa;

- *jogosultság*: a névjegyzéket vezető szerv által engedélyezett és névjegyzékbe vett szakmagyakorlási tevékenység végzésének igazolt lehetősége, vagy a bejelentéshez előírt feltételeknek való megfelelés;
- *korszerűsítés*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságának javítása, használati értékének, teljesítőképességének, üzembiztonságának növelése érdekében végzett építési tevékenység
- *közeli hozzátartozó*: a házas társ, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér; [testvérnek minősül a féltestvér is]
- *közhasználatú építmény*: az olyan építmény (építményrész), amely
  - a település vagy településrész ellátását szolgáló funkciót tartalmaz, és
  - használata nem korlátozott, illetve nem korlátozható (pl. alap-, közép-, felsőfokú oktatási, egészségvédelmi, gyógyító, szociális, kulturális, művelődési, sport, pénzügyi, kereskedelmi, biztosítási, szolgáltatási célú építmények mindenki által használható részei), továbbá
  - használata meghatározott esetekben kötelező, illetve elkerülhetetlen (pl. a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei), valamint, amelyet
  - törvény vagy kormányrendelet közhasználatúként határoz meg.
- *közmű*: termelő, elosztó, gyűjtő, továbbító, szabályozó, mérő rendeltetésű építmények, vezetékek, berendezések összessége, amely az egyes területfelhasználási egységek és az építmények rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében a fogyasztók vízellátási, szennyvízelvezetési és belterületi csapadékvíz elvezetési, gáz-, hő- és villamosenergia-ellátási, valamint hírközlési időszakos vagy folyamatos igényeit a település saját termelő, illetve előkészítő berendezései révén, vagy távvezetéki rendszerekhez kapcsolódva központosan, folyamatosan, kellő biztonsággal, közösségi úton, üzemszerűen működve elégíti ki.
- *közműpótló műtárgy*: a közművet helyettesítő vagy kiegészítő egyedi műtárgy.
- *lakóépület*: jellemzően lakást és a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló épület.
- *megrendelő vállalkozó kivitelező*: az alvállalkozóval kivitelezési szerződést kötő, ellenszolgáltatásra kötelezett vállalkozó kivitelező,
- *melléképítmény*: a telek és a telken álló főépítmény (főépítmények) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény,:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladék-tartály-tároló,
  - d) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - g) állat ól, állatkifutó,
  - h) trágyatároló, komposztáló,
  - i) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
  - j) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- *műtárgy*: mindazon építmény, ami nem minősül épületnek és épület funkciót jellemzően nem tartalmaz (pl. út, híd, torony, távközlés, műsorszórás műszaki létesítményei, gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag tárolására szolgáló és nyomvonalas műszaki alkotások).
- *naplóügyfél-jel*: az e-építési napló által – az első Ügyfélkapus azonosítással történő belépés alkalmával, minden felhasználó számára – automatikusan generált kilencjegyű azonosító jel,

amely az alkalmazás további használata során azonosítja az egy adott ügyfélkapun keresztül belépő természetes személyt

- *nemzetközi szabvány*: olyan szabvány, amelyet nemzetközi szabványosító vagy szabványügyi szervezet fogadott el, és tett a közösség számára hozzáférhetővé.
- *nemzetközi szabványosítás*: olyan szabványosítás, amelyben az ISO tagországok illetékes szervei részt vehetnek.
- *nemzeti tervvagyron*: az építészeti alkotásoknak az állam és az önkormányzat tulajdonába tartozó építészeti-műszaki dokumentációi – a honvédelmi, katonai, valamint nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű építményeket érintő építészeti-műszaki dokumentációk kivételével – valamint az azok vonatkozásában az államot és az önkormányzatot,
  - a szerzői jogról szóló 1884. évi XVI. törvénycikk 3. §-a alapján megillető szerzői vagyoni jogok,
  - a szerzői jogról szóló 1921. évi LIV. törvénycikk 3. §-a, 60. §-a, 67. §-a alapján megillető szerzői vagyoni jogok,
  - a szerzői jogról szóló 1969. évi III. törvény 14. § (1) bekezdése alapján megillető szerzői felhasználási jogok,
  - 1970. január 1-jét követően a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 599. § (3) bekezdése alapján megillető szerzői vagyoni jogok,
  - a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: Sztj.) 9. § (4) bekezdése és 30. §-a alapján megillető szerzői vagyoni jogok,
  - az 55/A. § (3) bekezdése alapján megillető felhasználási jogok vagy vagyoni jogok összessége, ideértve az állami, önkormányzati tulajdonú szervezetek általi megrendelésre készült épületek azon építészeti-műszaki dokumentációit is, amelyen a megrendelő a szerzői vagyoni jogokat vagy a felhasználási jogokat megszerezte.
- *nyomvonal jellegű építmény*: a sajátos építményfajták körében a vasúti pálya, a függő- és szállítószalag-pálya, az út, a vízellátási vezeték, a csatorna, a szénhidrogén-termelés mezőbeli vezetékei, a kőolaj- és a kőolajtermék-szállító vezeték, a földgázszállító vezeték, a földgáz-célvezeték és a földgáz-elosztóvezeték, a szén-dioxid-szállító vezeték, az egyéb gáz- és gáztermékek vezetéke, a villamosenergia-átviteli és elosztóhálózat, a villamosenergia-termelői, magán- és közvetlen vezeték, a távhővezeték-hálózat, az elektronikus hírközlési építmény.
- *önálló építmény*: független építményszerkezetekkel, valamint vezetékrendszerrel és berendezésekkel megvalósított, más építményhez legfeljebb tűzfalakkal csatlakozó építmény
- *sajátos építményfajták*: többnyire épületnek nem minősülő, közlekedési, hírközlési, közmű- és energiaellátási, vízellátási és vízgazdálkodási, bányászati tevékenységgel és a bányászati hulladék kezelésével kapcsolatos, atomenergia alkalmazására szolgáló, valamint a honvédelmi és katonai, továbbá a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű, sajátos technológiájú építmények amelyek létesítésekor – az építményekre, építési tevékenységekre vonatkozó általános érvényű településrendezési és építési követelményrendszeren túlmenően – eltérő, vagy sajátos, csak arra a rendeltetésű építményre jellemző, kiegészítő követelmények megállapítására és kielégítésére van szükség.
- *szabvány elismert szervezet által alkotott vagy jóváhagyott, közmegegyezéssel elfogadott* olyan műszaki (technikai) dokumentum, amely tevékenységre vagy azok eredményére vonatkozik, és olyan általános és ismételten alkalmazható szabályokat, útmutatókat vagy jellemzőket tartalmaz, amelyek alkalmazásával a rendező hatás az adott feltételek között a legkedvezőbb.
- *szabványosítás*: olyan tevékenység, amely általános és ismételten alkalmazható megoldásokat ad fennálló vagy várható problémákra azzal a céllal, hogy a rendező hatás az adott feltételek között a legkedvezőbb legyen.

- *szakmagyakorló*: szakmagyakorlási tevékenységet folytató, jogosultsággal rendelkező személy;
- *szakmai biztosíték*: olyan felelősségbiztosítás, egyéb garancia vagy biztosíték, amely
  - a) valamely biztosítóval,
  - b) hitelintézettel vagy
  - c) 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;
- *szakmai címek*: A területi kamara szakmai címet adhat a kamarai tagsággal rendelkező kérelmezőnek. A szakmai cím nem eredményeztet újabb jogosultságot:
  - A vezető tervezői címhez a tervezőnek magas színvonalú tudományos-műszaki felkészültséggel és referenciákkal kell rendelkeznie. A cím birtokosának a jogosult tervezési szakterületen legalább 10 éves kiemelkedő színvonalú tervezési tevékenységgel kell rendelkeznie. Vezető tervező címmel rendelkező személy végezheti – erre irányuló megbízás alapján – az építészeti-műszaki dokumentáció szakmai ellenőrzését (tervellenőrzés).
  - A tervező műszaki ellenőri címet az a szakmagyakorló személy kérheti, aki rendelkezik építészeti-műszaki tervezői és építési műszaki ellenőri jogosultsággal.
  - A beruházási tanácsadói címet az az építészeti-műszaki tervezői, azzal azonos szakterületen építési műszaki ellenőri jogosultsággal rendelkező kérheti, aki építési beruházások bonyolításában igazolt referenciákkal rendelkezik.
  - A különösen gyakorlott címet az a szakmagyakorló személy kérheti, aki kiemelkedően magas színvonalú teljesítményt igazoló referenciákkal rendelkezik.
  - „Műemlékek területén gyakorlott” címet az a szakmagyakorlási jogosultsággal rendelkező építész tervező, belsőépítész tervező, építési műszaki ellenőr és energetikai tanúsító kérheti, aki a saját szakterületén műemléki védelem alatt álló építmény vonatkozásában három év gyakorlatot igazol.
  - Aki tervezői és építési műszaki ellenőri jogosultsággal is rendelkezik, az e három feladatkört együtt beruházási tanácsadó címen láthatja el.
- *szerződés*: a felek kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozata, amelyből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére.
- *telek*: egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.
- *tervezési program* olyan szöveges dokumentum, amely tartalmazza az építménnyel szemben előírt alapvető követelmények meghatározását, valamint a tervezési szerződés szerinti építetési elvárások mennyiségi és minőségi részletezését. A tervezési program a jogszabályokban előírt követelményeknél szigorúbbakat is megállapíthat.
- *tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy*: olyan oldómedencéből és tisztítómezőből álló vízilétesítmény, amely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére és elhelyezésére szolgál, és amely a szennyezőanyagok anaerob lebontását energiabevitel nélkül végzi.
- *toronyház*: olyan épület, amelynek a terepcsatlakozásához, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb terepcsatlakozásához mért legmagasabb pontja – beleértve minden építményrészt, a kupolát, saroktoronyot, tetőfelépítményt, az épület tetőzetén elhelyezett antennát, kéményt, szellőzőt, egyéb tartozékot és műszaki berendezést – a 90 métert meghaladja.
- *tömegtartózkodásra szolgáló építmény*: olyan építmény, amelyben tömegtartózkodásra szolgáló helyiség van, vagy amelyen bármikor egyidejűleg 300 főnél több személy tartózkodása várható.
- *tömegtartózkodásra szolgáló helyiség*: egyidejűleg 300 főnél nagyobb befogadóképességű helyiség.

- *tűzfal*: a vonatkozó műszaki követelménynek megfelelő tűzállósági határértékű, A1 tűzvédelmi osztályú térelhatároló folytonos függőleges falszerkezet, amelyet úgy kell kialakítani, hogy az általa elválasztott tűzszakaszok vagy építmények egyikének állékonyság-vesztése, illetve az ebből adódó oldalirányú erőhatás esetén is megőrizze tűzterjedést gátló képességeit.
- *vállalkozás*: a szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körében eljáró személy [Ptk];
- *vállalkozó kivitelező*: az az építőipari kivitelezési tevékenységet üzletszerű gazdasági tevékenységként végző vállalkozó, amely vagy aki a kivitelezői láncolatban elfoglalt helye és szerződés szerinti pozíciója alapján fővállalkozó kivitelező, megrendelő vállalkozó kivitelező vagy alvállalkozó kivitelező lehet.

A Ptk. épületekre vonatkozó rendelkezéseit más építményekre is megfelelően alkalmazni kell.

### 3. Az építésügy irányítása

A Kormány az építésügy központi irányítását, összehangolását – ideértve a sajátos építményfajták és a műemlékek tekintetében az összehangoló feladatokat is –

- a) a szabályozás, valamint a hatósági ügyek kapcsán az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter,
- b) az építőipar fejlődésének elősegítése és támogatása érdekében az építésgazdaságért felelős miniszter útján gyakorolja.

**Az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter** a központi szakmai irányítási, összehangolási és ellenőrzési feladatkörében:

- a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű építési beruházások megvalósításának elősegítése érdekében összehangolja az érintett közigazgatási szervek tevékenységét,
- b) külön jogszabályok szerint
  - ba) összehangolja az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok tevékenységét,
  - bb) ellátja az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok, valamint az egyéb építésügyi igazgatási feladatot ellátó szervezet építésügyi igazgatási feladatainak szakmai irányítását, ennek keretében rendszeresen gondoskodik e szervezetek szakmai munkájának és a vonatkozó jogszabályok érvényesülésének helyszíni ellenőrzéséről,
- c) elősegíti – a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, valamint a természetvédelemért felelős miniszter bevonásával – az építészeti kultúra megőrzését, fejlesztését és védelmét, ennek keretében országos kutatási, műszaki fejlesztési, valamint oktatási-nevelési programokat dolgoztat ki és működtet,
- d) elősegíti – a természetvédelméért felelős miniszter bevonásával – a települési zöldfelületek megőrzését, fejlesztését és védelmét,
- e) a sajátos építményfajtákért felelős miniszterek és az önálló szabályozó szervek, valamint az építésügy területén érintett szakmai kamarák és az érintett felsőfokú oktatási és szakképzéssel foglalkozó intézmények javaslata alapján koordinálja, összefogja és irányítja az építésüggyel kapcsolatos szakmák gyakorlására vonatkozó szabályozás kialakítását,
- f) ellátja a területi építész és mérnöki kamarák által vezetett, építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási jogosultságokhoz kapcsolódó eljárások és nyilvántartások szakmai felügyeletét.
- g) ellátja az Országos Építésügyi Nyilvántartás (OÉNY), valamint az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ (Dokumentációs Központ) szakmai irányítását és felügyeletét, azzal, hogy az OÉNY és a Dokumentációs Központ igénybevételére az építésgazdaságért felelős miniszter is jogosult.

**Az építésgazdaságért felelős miniszter** az építésgazdaságért való felelőssége körében:

- a) ellátja az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásával, az energetikai tanúsítói tevékenységgel kapcsolatos feladatokat,
- b) ellátja a vállalkozó építőipari kivitelezői nyilvántartás szakmai felügyeletét,
- c) érvényre juttatja az építésügyi ágazati és foglalkoztatási elvárásokat a képzési követelményekben az alap-, közép- és felsőfokú, valamint az iskolarendszeren kívüli oktatási, képzési intézményeknél és a társadalom más érintett szervezeteinél,
- d) az építésügyi műszaki irányelvek kidolgozásáért felelős bizottság létrehozatala révén gondoskodik az építésügyi műszaki irányelvek kidolgozásáról és felülvizsgálatáról,
- e) ellátja az építési termékkel kapcsolatos feladatokat.

Az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter, valamint az építésgazdaságért felelős miniszter a központi szakmai irányítási, összehangolási és ellenőrzési feladatkörében részt vesz az építésügyet érintő felsőoktatási, szakirányú továbbképzési, oktatási képzési és szakképzési célok meghatározásában, azok tartalmának és képesítési követelményeinek kidolgozásában, továbbá kezdeményezési, véleményezési és egyetértési jogot gyakorol az erre vonatkozó jogszabályok előkészítésében.

**A települési önkormányzat** (fővárosban a fővárosi és a kerületi önkormányzat) az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében e törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el a helyi rendeletei megalkotásával és a kapcsolódó sajátos jogintézményekkel:

- a) a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat)
  - aa) elláthatja az épített környezet helyi védelmét, a helyi építészeti értékek, a településkép, a rálátás és kilátás védelmét, továbbá meghatározza a település területfelhasználásához az építményekben létesíthető rendeltetések körét és a reklámok elhelyezésére vonatkozó követelményeket,
- b) a fővárosi önkormányzat – e törvényben meghatározott körben – elláthatja az épített környezet helyi védelmét, a helyi építészeti értékek és örökség védelmét.

**A települési önkormányzat polgármestere** jogszabályban meghatározott esetekben és módon

- a) véleményt adhat a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez,
- b) településképi bejelentési eljárást folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységek, reklámelhelyezések és rendeltetismódosítások tekintetében.

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről]

## **4. Településrendezés** **az építészeti-műszaki tervezés, -szakértés, építésügyi műszaki** **ellenőrzés és a felelős műszaki vezetés** **érdekkörében**

Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítania.

### **A településrendezés eszközei**

- a) a településszerkezeti terv, amelyet a településfejlesztési koncepció alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg,
- b) a helyi építési szabályzat, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg,
- c) a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat, amelyet a településszerkezeti terv és a Fővárosi rendezési szabályzat alapján a fővárosi önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg.



## **A főváros településrendezési eszközei**

- a) a fővárosi településszerkezeti terv,
- b) a fővárosi rendezési szabályzat,
- c) a fővárosi kerületi önkormányzat által a fővárosi településszerkezeti tervvel, a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban a kerület területére megállapított kerületi építési szabályzat,
- d) a fővárosi önkormányzat által a fővárosi településszerkezeti tervvel, a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban
  - da) a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területére megállapított Duna-parti építési szabályzat, valamint
  - db) a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló törvény hatálya alá tartozó területre megállapított Városligeti építési szabályzat.

## **A helyi építési szabályzat meghatározza**

legalább:

- a kialakítható telek legkisebb területét,
- a beépítési módot,
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét,
- a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét
  - az épületmagasság,
  - a homlokzatmagasság vagy
  - a párkánymagasság alkalmazásával,

- a közműellátás mértékét és módját

A közművesítettség szempontjából az építési övezet

a) teljesen közművesített, ha

- aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
- ab) az ivóvíz,
- ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint
- ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés

együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;

b) részlegesen közművesített, ha

- ba) a villamos energia,
- bb) az ivóvíz,
- bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
- bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban

történik;

c) hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;

d) közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás.

- a zöldfelület legkisebb mértékét,
- az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetést, és az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetést, valamint azt a rendeltetést, amely nem helyezhető el,
- a terepszint alatti építés mértékét és helyét.

A helyi építési szabályzat előírja, hogy épület csak olyan telken vagy építési telken helyezhető el,

- a) amelynek megközelíthetősége – beépítésre nem szánt területen a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével – gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított,
- b) ahol a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosított,
- c) ahol a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított,
- d) ahol a használat során keletkező hulladék elszállításának, ártalommentes elhelyezésének vagy házilag komposztálásának a lehetősége biztosított, valamint
- e) amelyhez a gépjárművek elhelyezése az előírtak szerinti biztosítható.

A b)–d) pontokban előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is.

Az építmények megvalósítása során a telek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel megváltoztatni a helyi építési szabályzat előírása szerint lehet. Helyi szabályozás hiányában a terepszint a közvetlenül szomszédos telek terepszintjéhez képest nem térhet el. A terepkialakításhoz támfal, rézsű létesíthető.

Települési (kommunális) hulladékot csak a helyi építési szabályzatban erre a célra kijelölt területen szabad elhelyezni.

Veszélyes, radioaktív hulladékot a vonatkozó jogszabályok szerint szabad elhelyezni.

**Sajátos jogintézmények** a településrendezési feladatok megvalósítását biztosítják:

- építésjogi követelmények,
- tilalmak,  
Az érintett területre
  - a) változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig,
  - b) telekalakítási, illetve építési tilalom rendelhető el
    - ba) a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése,
    - bb) a természet-, illetve a környezet védelméről szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében.
- telekalakítás,  
A telekalakítás lehet:
  - a) telekcsoport újraosztása,
  - b) telekfelosztás,
  - c) telekegyesítés
  - d) telekhatárrendezés,
  - e) vasúti telekalakítás
- elővásárlási jog,
- kisajátítás,
- helyi közút céljára történő lejegyzés,  
Ha a helyi építési szabályzat szerint – a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében – kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a

megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételével indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és megyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti

- útépítési és közművesítési hozzájárulás,
- településrendezési kötelezések,
  - a) beépítési kötelezettség,
  - b) helyrehozatali kötelezettség és
  - c) beültetési kötelezettség
- kártalanítási szabályok,
- településrendezési szerződés,

A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a cél megvalósítója). A szerződés tárgya lehet különösen

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,
- b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának
  - ba) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy
  - bb) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

Az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja.

- összevont telepítési eljárás,
- településképi véleményezési eljárás,
- településképi bejelentési eljárás,
- közterület-alakítás,
- településképi követelmények

## **Általános építésjogi követelmények**

Ha egy adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat vagy az nem szabályoz teljeskörűen, építési munkát és egyéb építési tevékenységet végezni csak e törvény, valamint az építésügyi követelményekre vonatkozó egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, a kialakuló telek mérete, a tervezett beépítés mértéke – beépítettség és építménymagasság – valamint módja, rendeltetése (területfelhasználása) illeszkedik a meglévő környezethez.

Beépítésre szánt területen épület csak építési telken helyezhető el.

Beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha az

- a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
- b) közérdeket nem sért, különösen
  - ba) nem érinti károsan a környezet természeti, táji és építészeti értékei védelmének érdekeit,
  - bb) nem veszélyezteti a talaj- és a vízgazdálkodást,
  - bc) nem befolyásolja hátrányosan a terület rendeltetésszerű felhasználását,
  - bd) a megfelelő megközelítés biztosított, illetőleg biztosítható, továbbá

- c) építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el, illetve
- d) a korábbi gazdálkodó otthagyását biztosító második lakóépület céljára szolgál, és amennyiben biztosított a gazdálkodás folytatása, valamint azt a gazdaság meglévő építményeinek közvetlen közelében építik fel,
- e) helyhez kötött, továbbá a környezetével szemben támasztott különleges védelmi igény miatt, illetőleg a környezetére kifejtett hatása miatt beépítésre szánt területen nem helyezhető el,
- f) közösségi építmény vagy köztárgy,
- g) tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén nemzetbiztonsági célt szolgál.

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről,  
 1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és a területrendezésről,  
 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról,  
 2016. évi LXXIV. törvény a településképp védelméről,  
 1996. évi LVIII. törvény a tervező és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról  
 2011. évi LXXVII. törvény a világörökségről  
 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről  
 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról,  
 valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról  
 314/ 2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről  
 324/2013. (VIII. 29.) Korm. rendelet az egységes elektronikus közműnyilvántartásról]

## 5. Az építményekkel szemben támasztott követelmények

A beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan meg kell határozni a beépítési sűrűséget és a közüzemi **közművesítettség** mértékét.

Újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan meg kell határozni legalább:

1. a kialakítható telek legkisebb területét,
2. a beépítési módot,
3. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét,
4. a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét,
5. a közműellátás mértékét és módját,
6. a zöldfelület legkisebb mértékét,
7. az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetést, és az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetést, valamint azt a rendeltetést, amely nem helyezhető el,
8. a terepszint alatti építés mértékét és helyét.

### A közművesítettség mértéke

A közműellátás építési övezetenkénti mértékét és módját a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. A közművesítettség szempontjából az építési övezet

a) teljesen közművesített, ha

aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),

ab) az ivóvíz,

ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint

ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés

együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;

b) részlegesen közművesített, ha

- ba)* a villamos energia,
- bb)* az ivóvíz,
- bc)* a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
- bd)* a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban

történik;

- c)* hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;
- d)* közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás.

Az Agglomerációs településen az új lakóterület kijelölése során biztosítani kell többek között a kialakításra kerülő építési telkeken a villamosenergia-ellátást és a víziközmű-ellátást, a lakóterület helyi közúthálózata és tartozékai – ideértve a legalább féloldali járdát – vonatkozásában a szilárd burkolatot, továbbá a közvilágítást, a csapadékvíz-elvezető-rendszert és a hulladékgyűjtési közszolgáltatást.

### **Közlekedési és közműterület**

A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

A közút, a vasút elhelyezése céljára – más jogszabályi előírás hiányában – legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani a vonalvezetési jellemzők figyelembe vételével:

- a)* gyorsforgalmi út (autópálya, autópályán) esetén 60 m,
- b)* főút esetén 40 m,
- c)* országos mellékút esetén 30 m,
- d)* helyi gyűjtőút esetén 22 m,
- e)* kiszolgáló út esetén 12 m,
- f)* kerékpárút esetén 3 m,
- g)* gyalogút esetén 3 m,
- h)* kétvágányú vasút esetén 20 m,
- i)* egyvágányú vasút esetén 10 m.

A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.

### **A telek beépítésének feltételei**

Épület csak olyan telken vagy építési telken helyezhető el,

- a)* amelynek megközelíthetősége – beépítésre nem szánt területen a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével – gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított,
- b)* ahol a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosított,
- c)* ahol a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított,
- d)* ahol a használat során keletkező hulladék elszállításának, ártalommentes elhelyezésének vagy házilag komposztálásának a lehetősége biztosított, valamint

e) amelyhez a gépjárművek elhelyezése biztosítható.

Az előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is.

Az építmény elhelyezése során biztosítani kell:

- a) az építmény, továbbá a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,
- b) az építmény közszolgálati (tűzoltó, mentő stb.) járművel történő megközelíthetőségét,
- c) a környezetvédelem és a természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit,
- d) a közhasználatú építmények esetében a mindenki számára biztonságos és akadálymentes megközelíthetőséget;
- e) a rendeltetésszerű telekhasználatot.

Az építménynek és részeinek (önálló rendeltetési egység) építése, felújítása, átalakítása, bővítése, helyreállítása, korszerűsítése során biztosítani kell:

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

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

Építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az

- a) ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,
- b) méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,
- c) ne korlátozza a szomszédos telkek beépítését,
- d) ne károsítsa a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit,
- e) tegye lehetővé az építészeti örökség és az építészeti értékek megóvását,
- f) építmény elhelyezési módja, beépítési magassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása tegye lehetővé a településkép és a környezet előnyösebb kialakítását, a táj és településkép értékeinek érvényesülését,
- g) építészeti megoldásával járuljon hozzá a táj- és a településkép esztétikus alakításához.

### **Vízellátás**

Ha az építmény rendeltetésszerű használatához ivóvíz szükséges és nincs közműves vízszolgáltatás, az ivóvízellátás szempontjából figyelembe vehető az is, ha a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van vagy a telektől gyalogúton mérve legfeljebb 150 m-es távolságon belül, egyéb módon biztosított.

Az ivóvíz bekötővezeték az arra vonatkozó szakmai előírások szerint kell megvalósítani.

### **Szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés**

Közcsatorna hiányában kommunális szennyvíz külön jogszabályban foglaltak szerint elszikkasztható. Amennyiben nincs közműves szennyvízelvezetés és az elszikkasztás sem lehetséges, úgy abban az esetben hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni a szennyvíz ártalmatlanítására.

A zárt szennyvíztárolás (szivárgásmentes kialakítással, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással) csak végső megoldásként alkalmazható.

Szennyvíz csak zártszelvényű csatornában vezethető. Csapadékvíz, talajvíz és kiemelt bányavíz – a vonatkozó hatósági előírások megtartásával – nyílt árokban is vezethető.

A használaton kívül helyezett kútba hulladékot betölteni, szenny- és csapadékvizet bevezetni tilos.

A telek, terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza. A csapadékvíz a telken belül elszivárogtatható, ha ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti. A telekről csapadékvizet a közterületi nyílt vízvezető árokba csak zártszelvényű vezetékben és az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni. Amennyiben a vízvezető árok a közút tartozéka, úgy abba a környezetéből – a telkekről – csapadékvíz bevezetése csak az út kezelőjének hozzájárulásával történhet.

### Egyéb közművesítés, hírközlés

Az egyéb közművesítést (villamos energia, gáz, távhő stb.) és a hírközlést (távközlés, műsorszórás) a vonatkozó jogszabályok, szakmai előírások szerint kell megvalósítani.

**Minden építmény esetében, minden esetben** teljesíteni kell a településrendezési, a településképi követelményeket, és a szokásos karbantartás mellett, **a teljes életciklus**, a gazdaságilag ésszerű élettartam **során** folyamatosan biztosítani kell az **alapvető követelmények** teljesülését.

#### a) az állékonyság és a mechanikai szilárdság,

- ✓ ne alakuljanak ki a szerkezeten alakváltozások, torzulások vagy lehajlások.
- ✓ ne lépjen fel a teherhordó szerkezet deformációja, teljes vagy részleges összeomlás.

A tartószerkezeteket a tartószerkezeti szabványok szerint méretezni kell a harmonizált Eurocode kihirdetett honosított magyar szabványsorozat számítási módszerével. Előírja, hogy milyen építménytípus és kockázat esetén milyen szintű tervellenőrzés van szükség.

Épületek osztályozása a kárhányad alapján az EC0 szerint

Kárhányad szerinti osztály	Leírás	Példák az épületek és az építőmérnöki szerkezetek köréből	Tervellenőrzési szintek	Jellemzők
CC3	Az emberélet elvesztésének valószínűsége nagy, vagy a gazdasági, társadalmi, környezeti következmények rendkívül jelentősek	Lelátók, közösségi épületek, ahol a tönkremenetellel járó kár nagy (pl. koncertterem)*	Kibővített ellenőrzés	Független ellenőrzés: A tervezőtől független szervezet által végzett ellenőrzés
CC2	Az emberélet elvesztésének valószínűsége közepes, a gazdasági, társadalmi, környezeti következmények számottevőek	Lakó- és irodaházak, közösségi épületek, ahol a tönkremenetellel járó kár közepes (pl. irodaház)*	Szokásos ellenőrzés	A működési szabályzat szerinti felelős tervezőtől független személyek által végzett ellenőrzés

CCI	Az emberélet elvesztésének valószínűsége kicsi, a gazdasági, társadalmi, környezeti következmények nem jelentősek, vagy elhanyagolhatók	Mezőgazdasági épületek, melyekben szokásos esetben emberek nem tartózkodnak (pl. raktárak), növényházak	Szokásos ellenőrzés	Önellenőrzés: A tervező által végzett ellenőrzés
-----	---	---	---------------------	---

\***Tömegtartózkodásra szolgáló építmény:** olyan építmény, amelyben tömegtartózkodásra szolgáló helyiség van, vagy amelyen bármikor egyidejűleg 300 főnél több személy tartózkodása várható.

\***Tömegtartózkodásra szolgáló helyiség:** egyidejűleg 300 főnél nagyobb befogadóképességű helyiség

**b) a tűzbiztonság,**

- ✓ az építményben ne keletkezzen tűz;
- ✓ tűz esetén ne terjedjen a szomszédos építményre, az építmény más részeire,
- ✓ a kimenekülés idejéig az építmény állékonysága fennmaradjon,
- ✓ a menekülőutak kialakítása tegye lehetővé a biztonságos helyre menekülést;

**c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,**

- ✓ az építmény teljes életciklusa alatt higiéniai, egészségi és biztonsági szempontból ne jelentsen senkire se veszélyt, ne gyakoroljon túlzott hatást sem a környezet minőségére, sem az éghajlatra.
- ✓ az ivóvízzel érintkező építőanyagok, vezetékek, szerelvények, berendezések megfelelő anyagból és kivitelben készüljenek (korrózió, lerakódás vagy káros anyag kioldódás, amely a vízbe kerülve káros lehet).

**d) a biztonságos használat és akadálymentesség,**

Közhasználatú építmény:

az olyan építmény (építményrész), amely

- ✓ a település vagy településrész ellátását szolgáló funkciót tartalmaz, és
- ✓ használata nem korlátozott, nem korlátozható (pl. alap-, közép-, felsőfokú oktatási, egészségvédelmi, gyógyító, szociális, kulturális, művelődési, sport, pénzügyi, kereskedelmi, biztosítási, szolgáltatási célú építmények mindenki által használható részei), továbbá
- ✓ használata meghatározott esetekben kötelező, illetve elkerülhetetlen (pl. a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei), valamint,
- ✓ amelyet törvény vagy kormányrendelet közhasználatúként határoz meg.

Burkolat, nagyméretű üvegfalak, mélyen üvegezett nyílászárók, azonos méretű, azonos magasságú lépcsőfokok, korlátok, stb.

**f) a zaj és rezgés elleni védelem,**

A zajszint ne legyen káros hatással egészségre, tegye lehetővé az alvást, pihenést, munkavégzést.

**Az épületen belüli hangszigetelési követelmények (MSZ 15601-1): az idegen rendeltetési egységek (pl. lakások) használatából származó zaj megfelelő mértékűre csökkenjen.**

Az építmények részeit és az épületszerkezeteket méretezni kell a jogszabályi előírások és a szabványok szerint, a környezeti zaj, valamint az épületgépészeti berendezések zaja ellen.

**g) az energiatakarékosság és hővédelem,**

Az építményeket, fűtő-, hűtő-, világító- és szellőzőberendezéseiket úgy kell kivitelezni, hogy teljes életciklusuk alatt energiahatékonyak legyenek, felépítésük és szétszerelésük során a lehető legkevesebb energiát használják fel és a használatukhoz szükséges energia mennyisége az építmény használóinak hőigényéhez és a helyszín éghajlati adottságaihoz mérten alacsony maradjon



h) **az élet- és vagyonvédelem,**

Mechanikai védelem:

- ✓ külső védelmi megoldások (például kerítés);
- ✓ az épülethatároló szerkezetek és a nyílászárók (pl. rácsok, záruk, lakatok);
- ✓ védett helyiség, vagy szekrények (pd. tűzálló szekrény vagy széf).

Elektronikus védelem:

- ✓ tűz vagy füstjelzők, aktív tűzoltó berendezések; CO érzékelők;
- ✓ betörésjelzők; megfigyelő, videó rendszerek; kaputelefon rendszerek
- ✓ riasztórendszerek, távfelügyelet

Az „intelligens épület” az egész épületre kiterjedő épületfelügyeleti rendszer.

i) **a természeti erőforrások fenntartható használata**

Az építményeket úgy kell megtervezni, kivitelezni és lebontani, hogy biztosított legyen a természeti erőforrások fenntartható használata:

- ✓ az építmények tartósak legyenek;
- ✓ az építmények, a felhasznált anyagok és részek bontás után újra hasznosíthatóak legyenek.

Az alapvető követelmények kielégítését a vonatkozó magyar nemzeti szabvány alkalmazásával vagy más, a követelmények legalább ezzel egyenértékű teljesítését biztosító megoldással lehet teljesíteni.

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

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

Az építmény és annak részei állékonyságát és biztonságos használatra való alkalmasságát az építmény élettartama alatt a rendeltetésének megfelelően folyamatosan fenn kell tartani. Meglévő építményen végzett bármilyen helyreállítás, felújítás, korszerűsítés, átalakítás, bővítés, vagy a rendeltetés módosítása és ezek hatása

- a) az építmény és részeinek állékonyságát és biztonságos használhatóságát nem veszélyeztetheti, azokban kedvezőtlen irányú változást nem eredményezhet, valamint
- b) a szomszédos építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység állékonyságát nem veszélyeztetheti, rendeltetésszerű használhatóságát nem korlátozhatja.

Építményt vagy annak egy részét csak úgy szabad elbontani, hogy ez a szomszédos földrészek és építmények, továbbá visszamaradó építményrészek állékonyságát, rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát ne veszélyeztesse, környezetét ne szennyezze, az egészséget ne károsítsa, valamint az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó (településképzési, építészeti érték- vagy műemlékvédelmi) érdeket, továbbá táj- és természetvédelmi érdeket ne sértsen

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről,  
253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről  
54/2014. (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról  
7/2006. (V. 24.) TNM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról]

## **6. Szakmagyorkorlási tevékenység vállalása, megkezdése, folytatása feltételei, szabályai**

### **Általános követelmények**

Az építésügyi hatósági eljárások lefolytatásához és az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges építészeti-műszaki tervezési, valamint építésügyi műszaki szakértői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv engedélyével.

A névjegyzéket vezető szerv annak engedélyezi az építészeti-műszaki tervezési, illetve építésügyi műszaki szakértői tevékenység folytatását, aki

- nem áll az ilyen tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt,
- büntetlen előéletű, továbbá
- rendelkezik kormányrendeletben meghatározott szakirányú felsőfokú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint
- megfelel a meghatározott egyéb feltételeknek.

Az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői tevékenységet folytató személy csak olyan szakterületen végezhet tervezési vagy szakértői munkát, amelyhez e törvény szerint megfelelő tervezői vagy szakértői jogosultsággal rendelkezik.

Építési műszaki ellenőri, illetve felelős műszaki vezetői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv engedélyével.

A névjegyzéket vezető szerv annak engedélyezi építési műszaki ellenőri, illetve felelős műszaki vezetői tevékenység folytatását, aki nem áll az ilyen tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek

### **Jogosultsági feltételek**

a) képesítési követelmény a Jogosultsági Kódex 1. mellékletében részletezett, a szakterületeknek megfelelő szakirányú

aa) mesterfokozatú képzésben szerzett szakképzettség MSc, MA (tervezés, szakértés),

ab) mesterfokozatú képzésben szerzett szakképzettség MSc vagy alapképzésben szerzett szakképzettség BSc (tervezés, építési műszaki ellenőrzés),

ac) mesterfokozatú képzésben szerzett szakképzettség MSc vagy alapképzésben szerzett szakképzettség BSc vagy középfokú szakirányú végzettség (felelős műszaki vezetés),

b) szakmai gyakorlat,

c) a kérelmező személy nem áll foglalkozástól eltiltás hatálya alatt és büntetlen előéletű.

A besorolásra nem alkalmas szakképzettségek tekintetében a szakirányú szakképzettség egyenértékűségének vizsgálatára kerül sor, melynek alapját az országos kamarai szabályzatok által tudományterület szerinti bontás alapján meghatározott, minimum kreditszámok összege képezi.

A miniszter – az országos kamarák adatközlése alapján – évente közzéteszi

- a) a szakképzettségek szakirányúsága szempontjából már megvizsgált és elfogadásra került oklevelek megnevezését, kibocsátásának dátumát, a képzést folytató felsőoktatási intézmény megnevezését,
- b) a szakirányú továbbképzés körében kibocsátott szakirányú szakképzettségek megnevezését, a beszámítható kreditérték meghatározását.

Szakmai gyakorlati időként a jogosultság megszerzéséhez szükséges végzettségi szint megszerzését követően, a kérelmezett szakmagyakorlási tevékenységi területnek, szakterületnek, részsakterületnek megfelelő szakmai gyakorlat folytatásának időtartamát kell figyelembe venni.

Az építészeti-műszaki tervezési jogosultság megállapításához a szakmai gyakorlati időt a tervezési területnek, szakterületnek, részsakterületnek megfelelő tervezési gyakorlattal kell igazolni [A tervezési feladat elvégzésére megfelelő időtartamú tervezési gyakorlat hiánya miatt még nem jogosult szakirányú egyetemi végzettségű személy csak jogosultsággal rendelkező tervező mellett folytathat tervezési tevékenységet és szerezhethet tervezési szakmai gyakorlatot]

Az építésügyi műszaki szakértői jogosultsághoz a nyolc év szakmai gyakorlati időbe

- a) építészeti-műszaki tervezési,
- b) felsőoktatási intézményben építészeti-műszaki szaktárgy-oktatói,
- c) építési műszaki ellenőri,
- d) felelős műszaki vezetői,
- e) beruházáslebonyolítói,
- f) építésügyi igazgatási,
- g) az építésüggyel kapcsolatos kutatási, fejlesztési

tevékenység folytatásának időtartamát kell figyelembe venni oly módon, hogy az előírt gyakorlati idő felének az a), c)–d) pontja szerinti tartalmúnak kell lennie.

Szakmai gyakorlati időként az építési műszaki ellenőri és a felelős műszaki vezetői jogosultsághoz a szakirányú végzettség megszerzését követően a kérelmezett szakmagyakorlási tevékenységi szakterületnek megfelelő

- a) építési műszaki ellenőri,
- b) felelős műszaki vezetői,
- c) építőipari kivitelezési,
- d) építésfelügyeleti,
- e) építésügyi hatósági,
- f) beruházói-műszaki,
- g) felsőoktatási intézményben építészeti-műszaki szaktárgy oktatói,
- h) építészeti-műszaki tervezési,
- i) építésügyi műszaki szakértői

tevékenység folytatásának időtartamát kell figyelembe venni.

Az előírt gyakorlati idő felének az a)–d) pont szerinti tartalmúnak kell lennie.

A felelős műszaki vezetői szakterület műemléki részsakterületén 5 év szakmai gyakorlati időként a műemléken teljesített vagy azzal összefüggő és a b)–c), f)–i) pontnak megfelelő tartalmú tevékenység idejét kell igazolni azzal, hogy a gyakorlati időbe beleszámítható a műemlékvédelmi szakmérnöki képzés ideje, valamint a műemléki hatósági engedélyezéssel kapcsolatos építésügyi hatósági tevékenység ideje részben, amelyek együttesen legfeljebb 3 évet tehetnek ki.

A szakmai gyakorlat igazolására alkalmas különösen a munkáltatói vagy az építési szakmai érdekképviseleti szerv által kiadott igazolás, továbbá munkavégzésre irányuló szerződés, szakmagyakorlási tevékenységet végző személy vagy cég vagy mentori címmel rendelkező szakmagyakorló által kiállított igazolás, amely tartalmazza a gyakorlat időtartamát, a végzett munkák megnevezését, a folytatott tevékenység leírását.

Az építészeti-műszaki tervezési tevékenység a képesítéstől, a gyakorlati időtől és a szerzett jogtól függően – kamarai szabályzatban rögzítettek szerint – korlátozott vagy teljes körű tervezési jogosultsággal folytatható. A területi kamara titkára a kamarai tagsághoz kötött szakmagyakorlási tevékenységek esetében a gyakorlati idő, a képesítés és az igazolás alapján a Jogosultsági Kódex 1. melléklete szerinti részsakterületi jogosultságot is megállapíthat, amelyet a szakmagyakorló jogosultságát tartalmazó névjegyzékben is meg kell jeleníteni.

#### **Természetes személy az**

- a) építészeti-műszaki tervezési,
- b) építésügyi műszaki szakértési,
- c) építési műszaki ellenőrzési,
- d) felelős műszaki vezetési

tevékenységeket akkor folytathatja, ha rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv engedélyével.

**Cég** akkor kezdheti meg és folytathatja az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) szerinti

- építészeti-műszaki tervezési tevékenységet, ha a vezető tisztségviselője, személyesen közreműködő tagja vagy munkavállalója rendelkezik az adott területen építészeti-műszaki tervezési szak vagy részsakterületi jogosultsággal,
- építésügyi műszaki szakértői tevékenységet, ha személyesen közreműködő tagja vagy munkavállalója rendelkezik építésügyi műszaki szakértői szakterületi jogosultsággal,
- felelős műszaki vezetői tevékenységet, ha személyesen közreműködő tagja vagy munkavállalója rendelkezik általános vagy sajátos építmények szakterületen felelős műszaki vezetői jogosultsággal,
- építési műszaki ellenőri tevékenységet, ha személyesen közreműködő tagja vagy munkavállalója rendelkezik általános vagy sajátos építmények szakterületen építési műszaki ellenőri jogosultsággal,

és a tevékenységet a jogosultsággal rendelkező személy végzi.

A cég a Szolgtv., az Étv. és a Kamtv szerinti tartalmú bejelentése alapján a területi kamara titkára által nyilvántartási jelölést (C-területi kamara kódja és nyilvántartási szám) ad ki. A cég által folytatható tevékenység terjedelme azonos a természetes személy jogosultságának terjedelmével. Egyéni vállalkozó esetében a cég nyilvántartási száma azonos lehet a természetes személy nyilvántartási számával.

Cég az általa vállalt szakmagyakorlási tevékenységek közül olyan tevékenységet végezhet,

- amelyhez rendelkezik a jogosultsági feltételekkel,
- amelynek végzésére a megrendelővel írásban szerződést kötött, és
- amelynek végzését a területi kamara nem tiltotta meg.

A cégnek az általa vállalt munkához kapcsolódó szakmagyakorlási tevékenységek közül legalább az egyikhez a jogosultsági feltétellel kell rendelkeznie és azt a tevékenységet a cégnek kell végeznie. A vállalt munkához kapcsolódó egyéb szakmagyakorlási tevékenységet – amelynek végzéséhez jogosultsággal nem rendelkezik – alvállalkozó bevonásával végezheti.

A szakmagyakorlási tevékenység folytatásának feltételei:

a) kamarai tagsághoz kötött jogosultság esetén

aa) a kamarai tagság folytonossága,

ab) továbbképzési időszakonként a kötelező és szakmai továbbképzés teljesítése,

ac) a jogosultság megállapítását követő egy éven belül – a kötelező továbbképzés keretében – beszámoló teljesítése,

ad) adategyeztetési kötelezettség teljesítése,

b) kamarai tagsághoz nem kötött jogosultság esetén

ba) továbbképzési időszakonként kötelező továbbképzési kötelezettség teljesítése,

bb) a jogosultság megállapítását követő egy éven belül – a kötelező továbbképzés keretében – beszámoló teljesítése, az energetikai tanúsítás kivételével,

bc) adategyeztetési kötelezettség teljesítése és az éves nyilvántartási díj befizetése.

A szakmagyakorlási jogosultságokhoz szükséges képesítési követelmények, szakmai gyakorlati idők, továbbá feladatok, amelyeket az adott szakterületi jogosultsággal lehet végezni

**Építészeti-műszaki tervezés**

	A	B	C	D	E	F
1.	Szakmagyakorlási terület neve	Szakterület/részsakter. neve	Szakterület/részsakter. jelölése	Feladatok, amelyeket az adott szakterületi jogosultsággal lehet végezni	Képesítési minimum követelmény és az ezzel egyenértékű szakképzettség	Szakmai gyak. idő
2.	Építészeti tervezési terület		É	Az általános építmények teljes körű építészeti tervezése, beleértve a helyi vagy műemléki védelem alatt álló építménnyel kapcsolatos, valamint jogszabállyal védetté nyilvánított területen (világörökség, műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben, tájvédelem vagy helyi védelem alatt álló területen) új építmény létesítésével és meglévő építmény tömegét megváltoztató átalakítását. A tervezésbe – beleértve az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység tervezését is – szakági műszaki tervezési területen jogosultsággal rendelkező tervezőt kell bevonnani az Épkiv. 22. § (1) bekezdés b) pont ba)–bf) alpontjában meghatározott méretet, jellemzőt meghaladó, valamint 22. § (3) bekezdés c) és d) pontjában meghatározott esetben. Telepítési tanulmányterv (településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén településtervező, szükség szerint szakági településtervező bevonásával), továbbá beépítési terv és örökségvédelmi hatástanulmány készítése. A saját tervezésű építmény teljes körű belsőépítészeti tervezése.	okleveles építészmérnök	2 év
3.		Belsőépítészeti tervezési szakterület	BÉ	Építmények teljes körű belsőépítészeti tervezése. Külön jogszabály szerinti belsőépítészeti terv készítése.	okleveles építész tervező művész, okleveles belsőépítész	2 év

					környezet- tervező művész	
4.	Táj- és kertépítészeti tervezési terület		K	Terep és zöldfelületek kertépítészeti kialakításának a tervezése (a belső út és burkolatrendszerrel együtt); kertépítészeti, növénytelepítési, valamint önálló táj- és kertépítészeti tervek készítése (közpark, közkert, köztér, történeti kert stb.), továbbá a kertépítészeti műtárgy tervezési szakterületnél (ÉKM) meghatározott feladatok. Telepítési tanulmányterv, beépítési terv zöldfelület alakítási munkarészeinek elkészítése, valamint ha jogszabály táj- és természetvédelmi szakhatósági közreműködést ír elő, az ehhez szükséges jogszabályban meghatározott dokumentáció elkészítése.	táj- és kertépítészeti szakon végzett okleveles kertészmérnök, okleveles tájépítész mérnök, okleveles tájépítész	2 év
5.		Közlekedési építmények tervezési szakterület	KÉ	részszakterület szerint	részszakterület szerint	
6.	Sajátos műszaki tervezési terület	Közlekedési építmények tervezési szakterület vasúti építmények tervezési részszakterület	KÉ-VA	Országos közforgalmú, helyi és saját használatú vasutak, iparvágányok, városi közúti vasutak, földalatti vasutak pályatervezése. Vasúti felépítményszerkezetek tervezése. Vasúti műtárgy tervezés 2,0 m nyílásig. Üzemi létesítmények (rendezők, rakodók, átfajtók, tárolók) és a vasúti üzem tervezése. Közúti és gyalogos, kerékpáros átvezetések tervezése. Közlekedési eszközök pályáinak (fogaskerekű vasút, sikló, függőpálya, beleértve a bányászati függőpályát is), sífelvonó-, külszíni bányászati kisvasút- és szalagpálya tervezése. Kivéve az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) szerinti erdészeti szállítópálya egyéb elemei tervezése.	okleveles közlekedés- építőmérnök, közlekedés- építőmérnök	3 év 5 év
7.		Közlekedési építmények tervezési szakterület vasúti építmények közlekedésmérnöki tervezési részszakterület	KÉ-VK	Vasúti felépítményszerkezetek tervezése. Üzemi létesítmények (rendezők, rakodók, átfajtók, tárolók) és a vasúti üzem tervezése. Különleges közlekedési eszközök (fogaskerekű vasút, sikló, függőpálya, beleértve a bányászati függőpályát is, sífelvonó-, külszíni bányászati kisvasút- és szalagpálya) telepítésének, üzemének tervezése.	okleveles közlekedésmérnök, közlekedésmérnök	3 év 5 év
8.		Közlekedési építmények tervezési szakterület, vasúti	KÉ-VV	Vasúti pálya tartozékainak minősülő építmények közül a vasúti térvilágító berendezések, a vasúti jelző- és biztosító berendezések, villamos felsővezeték és az ehhez kapcsolt	okleveles közlekedésmérnök, okleveles villamosmérnök, okleveles	3 év

	villamos berendezések , áramellátás, részszakterület		berendezés , valamint a távvezérlő és forgalomirányító rendszerek, áramellátás, vasúti vontatási energiaellátó (alállomás) és energia-távvezérlő rendszerek, váltófűtő rendszerek tervezése.	gépészmérnök, közlekedésmérnök, villamosmérnök, gépészmérnök	5 év
9.	Közlekedési építmények tervezési szakterület közúti építmények tervezési részszakterület	KÉ-K	Közút, út, (kerékpárút, gyalogút, térburkolat) – beleértve azok csomópontjait, vízelvezetését, berendezéseit, tartozékait és üzemi létesítményeit – tervezése. Közúti műtárgyak tervezése, 4 m nyílásig. Valamennyi közút forgalom szabályozásának, forgalomirányításának tervezése. Közúti alagút rendszertervének tervezése. Támfal tervezése 2,0 m magasságig. Kivéve az Evt. szerinti erdészeti magánút tervezése.	okleveles közlekedés-építómérnök, közlekedés-építómérnök	3 év 5 év
10.	Közlekedési építmények tervezési szakterület, közúti építmények közlekedésmérnöki tervezési részszakterület	KÉ-KK	Valamennyi közút forgalomszabályozásának, forgalomirányításának tervezése. Közúti üzemi létesítmények és működtetésük tervezése.	okleveles közlekedésmérnök, közlekedésmérnök	3 év 5 év
11.	Közlekedési építmények tervezési szakterület légi közlekedési építmények tervezési részszakterület	KÉ-L	Repülőtér (vízi repülőtér és heliport is) pályarendszerének műszaki tervezése, létesítés, fejlesztés, védőterület kijelölés. Futópálya, gurulóút, légi jármű állóhely, repülőtéri tároló helyek tervezése.	okleveles közlekedés-építómérnök, okleveles közlekedésmérnök, közlekedés-építómérnök, közlekedésmérnök	3 év 5 év
12.	Közlekedési építmények tervezési szakterület légi közlekedési építmények közlekedésmérnöki tervezési részszakterület	KÉ-LK	Légi közlekedési építmények üzemi folyamatainak, technológiájának, a technológiai és üzemi létesítményeknek a tervezése.	okleveles közlekedésmérnök, okleveles villamosmérnök, közlekedésmérnök, villamosmérnök	3 év 5 év
13.	Közlekedési építmények tervezési szakterület hajózási építmények tervezési részszakterület	KÉ-HA	Hajózási építmények tervezése.	okleveles közlekedés-építómérnök, okleveles közlekedésmérnök, közlekedés-építómérnök, közlekedésmérnök	3 év 5 év

14.	Közlekedési építmények tervezési szakterület hajózási építmények közlekedésmérnöki tervezési részsakterület	KÉ-HK	Hajózási építmények üzemének, forgalomirányításának, jelzésrendszerének tervezése.	okleveles közlekedésmérnök, okleveles villamosmérnök, közlekedésmérnök, villamosmérnök	3 év 5 év
15.	Hírközlési építmények tervezési szakterület	HI	részsakterület szerint	részsakterület szerint	
16.	Hírközlési építmények tervezési szakterület vezetékes hírközlési építmények tervezési részsakterület	HI-V	Vezetékes infokommunikációs rendszerek és hálózatok, önálló vagy együttes rendszerekben, helyközi és helyi jellegű viszonylatokban, valamint fix telepítésű informatikai rendszerek és hálózatok tervezése. Az elhelyezéshez szükséges alépítmények és műtárgyak, földfeletti tartószerkezetek tervezése.	okleveles villamosmérnök, okleveles mérnök informatikus, villamosmérnök, mérnök-informatikus	3 év 5 év
17.	Hírközlési építmények tervezési szakterület vezeték nélküli hírközlési építmények tervezési részsakterület	HI-VN	Vezeték nélküli infokommunikációs rendszerek és hálózatok, önálló vagy együttes rendszerekben, helyközi és helyi jellegű viszonylatokban, ezek építményeinek tervezése.	okleveles villamosmérnök, okleveles mérnök informatikus, villamosmérnök, mérnök-informatikus	3 év 5 év
18.	Vízgyűjtő területi építmények tervezési szakterület	VZ	részsakterület szerint	részsakterület szerint	
19.	Vízgyűjtő területi építmények tervezési szakterület települési víziközmű tervezési részsakterület	VZ-TEL	Települési vízgyűjtő területi építmények (ivó- és ipari vízellátás, víztisztítás, fürdő és uszoda víztechnológia építményei, szennyvízelvezetés, szennyvíztisztítás, települési csapadékvíz elvezetés építmények) tervezése.	okleveles építőmérnök, építőmérnök, vízépítési üzemmérnök	3 év 5 év
20.	Vízgyűjtő területi építmények tervezési szakterület területi vízgyűjtő területi építmények	VZ-TER	Területi vízgyűjtő területi építmények (ár- és belvízmentesítés, öntözés, vízépítési nagyműtárgyak, térségi vízgyűjtő területi építmények) tervezése.	okleveles építőmérnök, építőmérnök, vízépítési üzemmérnök	3 év 5 év



	építmények tervezési részsakterület				
21.	Vízgazdálkodási építmények tervezési szakterület vízkészlet gazdálkodási építmények tervezési részsakterület	VZ-VKG	Vízkészlet gazdálkodás építmények, vízrajz, vízfeltárás kútfúrás, vízbázisvédelem, vízminőségi kárelhárítás építményei tervezése, valamint az ezek alapját képező hidraulikai, hidrodinamikai, hidrológiai, vízgyűjtő-gazdálkodási tervezés.	okleveles építőmérnök, építőmérnök, vízépítési üzemmérnök	3 év 5 év
22.	Bányászati építmények tervezési szakterület	B	Szilárdásványi nyersanyagok bányászatával kapcsolatos bányászati létesítmények, műtárgyak, bányaművelési üzemi technológiai és üzemeltetési tervei, nem bányászati célú, bányászati módszerekkel épülő föld alatti létesítmények, alagutak bányászati tervezése.	okleveles bányászati és geotechnikai mérnök	3 év
23.	Gáz- és olajipari építmények tervezési szakterület	GO	Kőolaj- és földgáz bányászatához, valamint ezek és a kőolajtermékek szállításához, feldolgozásához, tárolásához szükséges építmények és vezetékhálózat, cseppfolyós gáz tárolás és töltés építményei, vezetékes földgáz és PB-gáz elosztás, egyéb természetben képződő vagy mesterségesen előállított gázok továbbítására szolgáló építmények tervezése.	okleveles gáz- és olajipari mérnök	3 év
24.	Energiaellátási építmények tervezési szakterület	EN	részsakterület szerint	részsakterület szerint	
25.	Energiaellátási építmények tervezési szakterület hőenergetikai építmények tervezési részsakterület	EN-HŐ	Hőenergetikai előállító-átalakító és -tároló rendszerek építményeinek és berendezéseinek tervezése, energiaátviteli, elosztó és szolgáltató rendszerek építményeinek tervezése.	okleveles szakirányú gépészmérnök, okleveles villamosmérnök, okleveles energetikai mérnök,	3 év
26.	Energiaellátási építmények tervezési szakterület villamosenergetikai építmények tervezési részsakterület	EN-VI	Villamosenergetikai előállító-átalakító és -tároló rendszerek építményeinek és berendezéseinek, energiaátviteli, elosztó és szolgáltató rendszerek építményeinek tervezése.	gépészmérnök, villamosmérnök, energetikai mérnök,	5 év

27.		Energiaellátási építmények tervezési szakterület megújuló energia építmények tervezési részszakterület	EN-ME	Megújuló energia építmények tervezése: geotermikus, napkollektoros, fotovillamos, biomassza és biogáz, szélérőművek, vízerőművek energetikai előállító-átalakító és -tároló rendszerek építményeinek és berendezéseinek tervezése, energiaátviteli, elosztó és szolgáltató rendszerek építményeinek tervezése.		
28.		Energiaellátási építmények tervezési szakterület atomenergia építmények tervezési részszakterület	EN-A	Atomenergia alkalmazására szolgáló építmények tervezése.	okleveles szerkezet-építőmérnök, okleveles építészmérnök (tartószerkezeti kredit-teljesítéssel)	7 év
29.		Hídszerkezeti tervezési szakterület	HT	Építmények tartószerkezeteinek mechanikai ellenállás és stabilitásra történő tervezése, beleértve a földrengés és tűzhatásra történő tervezést, híd-és különleges szerkezetek tervezése.	okleveles szerkezet-építőmérnök (emelt szintű szakirányú kredit-tartalommal)	7 év
30.		Tartószerkezeti tervezési szakterület	T	Építmények tartószerkezeteinek mechanikai ellenállás és stabilitásra történő tervezése, beleértve a földrengés és tűzhatásra történő tervezést, különleges szerkezetek tervezése.	okleveles szerkezet-építőmérnök	5 év
31.	Szakági műszaki tervezési terület	Tartószerkezeti tervezési szakterület épületek tartószerkezeti tervezési részszakterület	T-É	Épületek tartószerkezeteinek mechanikai ellenállás és stabilitásra történő tervezése.	okleveles építészmérnök (épületek tartószerkezeti kredit-teljesítéssel)	5 év
32.		Építmények gépészeti tervezési szakterület	G	Épületek vízellátó, valamint szenny- és csapadékvíz-elvezető hálózatai és berendezései, épületek gázellátó, hőellátó rendszerei, berendezései, energiaellátó központok tervezése, épület energiagazdálkodás tervezése, hűtési és hőszivattyús, lég- és klimatechnikai rendszerek, a környezeti (megújuló) energiák hasznosításával kapcsolatos rendszerek, fürdő és uszoda gépészeti rendszerek tervezése.	okleveles gépészmérnök épületgépész szakirány, okleveles energetikai mérnök épületgépész szakirány, okleveles létesítménymérnök épületgépész szakirány, gépészmérnök épületgépészeti szakirány, épületgépész mérnök	3 év 5 év
33.		Építmények gépészeti	G-ÉF	Épületfizikai (hő-, hang-, rezgés elleni védelmi) tervezés, helyszíni	okleveles építészmérnök,	3 év

		tervezési szakterület épületfizikai tervezési részsakterület		körülmények mérése, sajátosságok felmérése, kiindulási adatok rögzítése – hőszigetelése, nedvesség viszonyok, légáteresztés megítélése, akusztikai minőségek, szerkezetek, hangszigetelések különböző eseteinek elemzése, épületek, épületrészek, különböző szerkezetek komplex vizsgálatai, méretezései, szerkezeti kialakításai, megoldások tervezése.	okleveles szerkezetépítő mérnök, okleveles gépészmérnök	
34.		Építményvillamosági tervezési szakterület	V	Építmények és szabad terek közép- és kisméretű rendszereinek (kül- és beltéri világítás, villámvédelem, folyamatirányítás, építményautomatika, távközlési és informatikai hálózat, villamos energiaellátó rendszerek a fogyasztói oldaltól a közcélú csatlakozási pontig) tervezése.	okleveles villamosmérnök, villamosmérnök épületvillamosági szakirány	3 év 5 év
35.		Geotechnikai tervezési szakterület	GT	Talajvizsgálati jelentések készítése, földművek, sziklamunkák, víztelenítés, talajjavítás, talajerősítés tervezése, talajdinamika, dinamikus hatásoknak kitett szerkezetek geotechnikai tervezése, föld alatti műtárgyak, alagutak, mély munkagödrök, talajhorgonyzások, támszerkezetek geotechnikai tervezése, geotechnikai szerkezetek mérése, próbatelhelése, geotechnikai monitoring.	okleveles építőmérnök szerkezet szakirány, okleveles építőmérnök geotechnika szakirány	3 év

### Építésügyi műszaki szakértés

	A	B	C	D	E
1.	Szakterület/ részsakterület megnevezése	Szakterület/ részsakterület jelölése	Szakterület/ részsakterület korábbi (mérnök/építész) jelölése	Feladatok, amelyeket az adott szakterületi jogosultsággal lehet végezni	Képesítési minimum követelmény és az ezzel egyenértékű szakképzettség
2.	Általános építmények építésügyi műszaki szakértői szakterület	SZÉSZ	SZÉSZ1	Az építészeti tervezési terület körébe tartozó építmények szakértése építészeti vonatkozásban.	okleveles építészmérnök
3.	Általános építmények építésügyi műszaki szakértői szakterület belsőépítészeti szakértői részsakterület	SZÉSZ- BÉ		A belsőépítészeti tervezési szakterület körébe tartozó feladatok szakértése belsőépítészeti vonatkozásban.	okleveles építész tervező művész MA, belsőépítész környezettervező művész MA
4.	Sajátos építményfajtákkal összefüggő építésügyi műszaki szakértői szakterület	SZÉM		részsakterület szerint	részsakterület szerint
5.	Sajátos építményfajtákkal összefüggő építésügyi műszaki szakértői szakterület közlekedési építmények szakértői részsakterület	SZÉM1	SZÉM1	Közúti közlekedési, vasúti közlekedési, légi közlekedési, víziközlekedési építmények, továbbá különleges eszközök és pályák szakértése.	okleveles közlekedés-építőmérnök, okleveles közlekedésmérnök, okleveles villamosmérnök

6.	Sajátos építményfajtákkal összefüggő építésügyi műszaki szakértői szakterület hírközlési építmények szakértői részsakterület	SZÉM2	SZÉM2	Vezetékes és vezeték nélküli infokommunikációs rendszerek és hálózatok, önálló vagy együttes rendszerekben, ezek építményeinek szakértése.	okleveles villamosmérnök, okleveles mérnök-informatikus
7.	Sajátos építményfajtákkal összefüggő építésügyi műszaki szakértői szakterület vízgazdálkodási építmények szakértői részsakterület	SZÉM3	SZÉM3	A települési vízellátási, területi vízgazdálkodási, vízkészletgazdálkodás szakterület építményeinek szakértése.	okleveles építőmérnök, okleveles vízmérnök
8.	Sajátos építményfajtákkal összefüggő építésügyi műszaki szakértői szakterület bányászati építmények szakértői részsakterület	SZÉM4	SZÉM5	Szilárdásványi nyersanyagok bányászatával kapcsolatos bányászati létesítmények, műtárgyak, bányaművelési üzemi technológiai és üzemeltetési tervei, nem bányászati célú, bányászati módszerekkel épülő földalatti létesítmények, alagutak bányászati szakértése.	okleveles bánya- és geotechnika mérnök
9.	Sajátos építményfajtákkal összefüggő építésügyi műszaki szakértői szakterület gáz- és olajipari építmények szakértői részsakterület	SZÉM5	SZÉM6	Kőolaj- és földgáz bányászatához, valamint ezek és a kőolajtermékek szállításához, feldolgozásához, tárolásához szükséges építmények és vezetékhalózat, cseppfolyós gáz tárolás és töltés építményei, vezetékes földgáz és PB-gáz elosztás, egyéb természetben képződő vagy mesterségesen előállított gázok továbbítására szolgáló építmények szakértése.	okleveles gáz- és olajipari mérnök
10.	Sajátos építményfajtákkal összefüggő építésügyi műszaki szakértői szakterület energetikai építmények szakértői részsakterület	SZÉM6		Energia előállító-átalakító és -tároló rendszerek építményeinek és berendezéseinek, energiaátviteli, elosztó és szolgáltató rendszerek építményeinek, az energiaszolgáltató rendszerek, építmények és berendezések szakértése.	okleveles gépészmérnök
11.	Szakági építésügyi műszaki szakértői szakterület	SZÉS		részsakterület szerint	részsakterület szerint
12.	Szakági építésügyi műszaki szakértői szakterület tartószerkezeti szakértői részsakterület	SZÉS1	SZÉS1	Építmények tartószerkezeteinek mechanikai ellenállás és stabilitásra történő szakértése, beleértve a földrengés és tűzhatásra	okleveles szerkezet-építőmérnök, okleveles építészmérnök

				történo szakértést, továbbá különleges szerkezetek szakértése.	
13.	Szakági építésügyi műszaki szakértői épületszerkezeti szakértői részszakterület	SZÉS2	SZÉS2/SZ ÉSZ2	Magas- és mélyépítési épületszerkezetek vizsgálata, amelyek természetes anyagokból, előregyártott vagy helyszínen előállított anyagstruktúrával kialakítottak, ezen szerkezetek elemeinek és építéstechnológiával összeépített és struktúráinak ok-okozati összefüggéseinek magas színvonalú értékelése az előírt teljesítményadatok alapján.	okleveles építészmérnök, okleveles szerkezet-építőmérnök
14.	Szakági építésügyi műszaki szakértői szakterületépitmények gépészeti szakértői részszakterület	SZÉS3	SZÉS3	Épületek vízellátó, valamint szenny- és csapadékvíz-elvezető hálózatai és berendezései, épületek gázellátó, hőellátó rendszerei, berendezései, energiaellátó központok szakértése, épület energiagazdálkodás szakértés, hűtési és hőszivattyús, lég- és klímatechnikai rendszerek szakértése, a környezeti (megújuló) energiák hasznosításával kapcsolatos rendszerek szakértése, medence és uszodatechnológiai rendszerek szakértése.	okleveles épületgépész mérnök, okleveles gépészmérnök épületgépész szakirány, okleveles létesítménymérnök épületgépész szakirány
15.	Szakági építésügyi műszaki szakértői szakterületépitmények épületfizikai szakértői részszakterület	SZÉS4	SZÉS4/SZ ÉSZ3	Épületfizikai (hő-, hang-, rezgés elleni védelmi) szakértés, helyszíni körülmények mérése, sajátosságok felmérése, kiindulási adatok rögzítése – hőszigetelése, nedvesség viszonyok, légáteresztés megítélése, akusztikai minőségek, szerkezetek, hangszigetelések különböző eseteinek elemzése, épületek, épületrészek, különböző szerkezetek komplex vizsgálatai, méretezései, szerkezeti kialakításai, megoldások szakértése.	okleveles építészmérnök, okleveles szerkezetépítő mérnök, okleveles gépészmérnök
16.	Szakági építésügyi műszaki szakértői szakterületépitmények épületenergetikai szakértői részszakterület	SZÉS6	SZÉS6/SZ ÉSZ8	Épületek energetikai szakértése.	okleveles építészmérnök, okleveles gépészmérnök

17.	Szakági építésügyi műszaki szakértői szakterület építményvillamossági szakértői részszakterület	SZÉS7	SZÉS5	Építmények és szabad terek közép- és kiefeszültségű rendszereinek (kül- és beltéri világítás, villámvédelem, folyamatirányítás, építményautomatika, távközlési és informatikai hálózat, villamos energiaellátó rendszerek a fogyasztói oldaltól a közcélú csatlakozási pontig) szakértése.	okleveles villamosmérnök
18.	Szakági építésügyi műszaki szakértői szakterület geotechnikai szakértői részszakterület	SZÉS8	SZGT	Talajvizsgálati jelentések, sík- és mélyalapok, alpmegerősítések, földművek, sziklamunkák, víztelenítés, talajjavítás, talajerősítés, talajdinamika, dinamikus hatásoknak kitett szerkezetek, föld alatti műtárgyak, alagutak, mély munkagödrök, talajhorgonyzások, támszerkezetek geotechnikai szakértése, geotechnikai szerkezetek mérése, próbaterhelése, geotechnikai monitoring.	okleveles építőmérnök
19.	Szakági építésügyi műszaki szakértői szakterület építési szakipari szakértői részszakterület	SZÉS9	SZASZ1	Építési szakipari struktúrák anyagainak, elemeinek és technológiai rendszereinek vizsgálata, valamint kompatibilitás vizsgálat az épület csatlakozó szerkezeteihez, rendszereihez, ezek ok- okozati összefüggéseinek magas színvonalú értékelése az előírt teljesítményadatok alapján	okleveles építészmérnök, okleveles szerkezet- építőmérnök
20.	Szakági építésügyi műszaki szakértői szakterület építési szerelőipari szakértői részszakterület	SZÉS10	SZASZ2	Építési szerelőipari struktúrák anyagainak, elemeinek és technológiai rendszereinek vizsgálata, valamint kompatibilitás vizsgálat az épület csatlakozó szerkezeteihez, rendszereihez, ezek ok- okozati összefüggéseinek magas színvonalú értékelése az előírt teljesítményadatok alapján.	okleveles építészmérnök, okleveles szerkezet- építőmérnök
21.	Szakági építésügyi műszaki szakértői szakterület építőanyag-ipari szakértői részszakterület	SZÉS11	SZASZ3	Az építési anyagoknak, amelyek természetes anyagokból készültek, gyártott vagy helyszínen előállított anyagstruktúrával kialakítottak, a teljesítményadatainak	okleveles építészmérnök, okleveles szerkezet- építőmérnök

				vizsgálata, magas színvonalú értékelése.	
22.	Szakági építésügyi műszaki szakértői szakterülethídszerkezeti szakértői részsakterület	SZÉS12		Építmények tartószerkezeteinek mechanikai ellenállás és stabilitásra történő szakértése, beleértve a földrengés és tűzhatásra történő szakértést, továbbá híd- és különleges szerkezetek szakértése.	okleveles szerkezet-építőmérnök (emelt szintű szakirányú kredit-tartalommal)
23.	Építési beruházási szakértői szakterület	SZB	SZB/SZÉS Z7	Beruházások előkészítésének, megvalósítási folyamatok irányításának, kivitelezési munkák műszaki tartalmának szakértése.	okleveles építészmérnök, okleveles építőmérnök
24.	Szakági építésügyi műszaki szakértői szakterület műemlék építmények műszaki szakértői részsakterület	SZÉS5	SZÉS Z5	Műemlék építmények történeti épületszerkezetei, építőanyagai esetében a javító, konzerváló és fenntartó technológiák, anyaghasználat, szerkezeti megoldás az adott műemléken való alkalmazhatóságának szakvéleményezése.	okleveles építészmérnök és műemlékvédelmi szakmérnök

### Építési műszaki ellenőrzés

#### 1. rész Általános építmények építési műszaki ellenőri szakterületek

	A	B	C	D	E
1.	Szakterület/részsakterület megnevezése	Szakterület/részsakterület jelölése	Feladatok, amelyeket az adott szakterületi jogosultsággal lehet végezni	Képesítési minimum követelmény és az ezzel egyenértékű szakképzettség	Szakmai gyakorlati idő
2.	Magasépítési szakterület	ME-É	Az általános építmények építésére, átalakítására, bővítésére, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, lebontására, elmozdítására irányuló építési munkák teljes körű építési műszaki ellenőrzése. Az ellenőrzés az Épkiv. 22. § (3) bekezdés c) és d) pontjában meghatározott szakági munkára nem vonatkozik.	okleveles építőmérnök, okleveles építészmérnök, építőmérnök, építészmérnök	3 év 4 év

### Felelős műszaki vezetés

#### 1. rész Általános építmények felelős műszaki vezetői szakterületek

	A	B	C	D	E
1.	Szakterület/rész-szakterület megnevezése	Szakterület/részsakterület jelölése	Feladatok, amelyeket az adott szakterületi jogosultsággal lehet végezni	Képesítési minimum követelmény és az ezzel egyenértékű szakképzettség	Szakmai gyakorlati idő
2.	Építési szakterület	MV-É	Általános építmények építésére, átalakítására, bővítésére, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, lebontására, elmozdítására irányuló építési-szerelési munkák felelős műszaki vezetése. A műszaki vezetés az Épkiv. 22. § (3) bekezdés c) és d) pontjában meghatározott szakági munkára nem vonatkozik.	okleveles építészmérnök, okleveles építőmérnök, építészmérnök, építőmérnök,	3 év 4 év

3.	Építési szakterület részsakterület e	MV-É-R	Az építési szakterület (MV-É) szerinti építési-szerelési munkák felelős műszaki vezetése az Épkiv. 22. § (1) bekezdés b) pont bc) alpontjában meghatározott méretet, jellemzőt meg nem haladó építmény esetén.	szakirányú építőipari technikus, szakirányú építőipari szakképző iskola	5 év
4.	Építési szakterület műemléki részsakterület e	MV-É-M	Az építési szakterület (MV-É) szerinti építési-szerelési munkák felelős műszaki vezetése műemlék építmény esetén.	okleveles építészmérnök	5 év

Az építész és a mérnöki kamarák által nyilvántartott, korábbi jogszabály alapján megállapított építési műszaki ellenőri jogosultságok és a hozzájuk tartozó tevékenység

### Épületek, egyéb építmények építési műszaki ellenőri szakterületek

	A	B	C
1.	Szakterület megnevezése	Jelölés e a névjegyzékben	Feladatok, amelyeket az adott szakterületi jogosultsággal lehet végezni
2.	<b>Magasépítés szakterület (É-II.)</b>	<b>ME-É-II.</b>	Szokványos funkciójú és szerkezetű pince, földszint és további kétszintű, legfeljebb 6,6 m falköz (oszlopköz) méretű, 6,5 m építménymagasságú, maximum 500 m <sup>2</sup> szintterületű épület építésével, felújításával, átépítésével, bontásával összefüggően a teherhordó, térelhatároló és szakipari szerkezetek ellenőrzése.
3.	<b>Mélyépítés és mélyépítési műtárgyak (ÉM-II) szakterület</b>	<b>ME-ÉM-II.</b>	Az É-II. szakterületen meghatározott épülethez szerkezetileg vagy funkciójában kapcsolódó (alapozási, szennyvíztisztítási, szennyvíztárolási, szivárgó, víztelenítési stb.) műtárgyépítési, föld- és tereprendezési, valamint felszíni vízelvezetési munkáinak ellenőrzése.
4.	<b>Építmény- és épületgépészet (ÉG-II.) szakterület</b>	<b>ME-ÉG-II.</b>	Az É-II. és ÉM-II. kategóriákban meghatározott építmények fűtési, szellőzési, valamint az építményen, illetve telekhatáron belüli vízellátási, csatornázási és gázhálózat-szerelési munkáinak ellenőrzése a mérőóráig.
5.	<b>Építmény- és épületvillamosság (ÉV-II.) szakterület</b>	<b>ME-ÉV-II.</b>	Az É-II. és ÉM-II. kategóriában meghatározott építményen belüli világítási és erőátviteli hálózatok szerelésének ellenőrzése a mérőóráig, az épületfelügyeleti rendszerek szerelésének ellenőrzése.

### A sajátos építményfajták építési műszaki ellenőri szakterületei

	A	B	C
1.	Szakterület megnevezése	Jelölése a névjegyzékben	Feladatok, amelyeket az adott szakterületi jogosultsággal lehet végezni
2.	<b>Közlekedési szakterület (KÉ/II.)</b>	<b>ME-KÉ/II.</b>	Utak, vasutak (közúti villamos vasút, földalatti vasút is), repülőtér, kikötő, ezek műtárgyai, zajvédelmi berendezései, tartozékai, vízelvezetése, építési munkáinak műszaki ellenőrzése gyorsforgalmi utak, nagysebességű vasutak, polgári repülőterek kivételével, híd 4,0 m szabadnyílásig, támfal 3 m-ig.
3.	<b>Vasút-villamossági szakterület (VV/II.)</b>	<b>ME-VV/II.</b>	Vasút-villamossági építmények építése (hatósági engedély nélkül létesíthető berendezések és létesítmények építési munkái), felújítás, átalakítás, bővítés, javítás-karbantartás, elbontás.
4.	<b>Elektronikus hírközlési (infokommunikációs) építmények (TÉ/II.) szakterület</b>	<b>ME-TÉ/II.</b>	Azon elektronikus hírközlési építmények, rendszerek létesítésének, felújításának és átalakításának, bontásának, műszaki ellenőrzése, mely rendszerek közvetlenül nem szolgálnak kettőnél több szolgáltatót, nem tartalmaznak egyszerre vezetékessé, és vezeték nélküli megoldásokat (kivéve URH sáv), és nem szolgálják kettőnél több infokommunikációs alrendszer üzemeltethetőségét.
5.	<b>Szilárdásvány-bányászati,</b>	<b>ME-BÁ/II.</b>	Szilárdásvány-bányászati (nem engedély köteles) építmények építésének műszaki ellenőrzése.



	kőolaj- és földgázbányászati építmények szakterület (BÁ/II.)		
6.	Energetikai, vegyipari, szénhidrogén-ipari berendezések építményeinek építése szakterület (EN/II.)	ME-EN/II.	Energetikai, vegyipari, szénhidrogén-ipari berendezések építményei 50 bar nyomásig és nyomás alatti vezetékek és berendezések 600 mm belső átmérőig.
7.	Távhő termelésre és szállításra szolgáló sajátos műszaki építmények építése (TH/II.)	ME-TH-II.	Föld feletti távhővezeték, azok tartozékai és védőberendezéseinek építése.
8.	Villamos energia termelésre, elosztásra és szállításra szolgáló sajátos műszaki építmények építése (VI/II.)	ME-VI/II.	Erősáramú föld feletti és föld alatti vezetékek, átalakító- és kapcsolóberendezések szerelési munkái 69 kV feszültségig.

**Az építész és a mérnöki kamarák által nyilvántartott, korábbi jogszabály alapján megállapított felelős műszaki vezetői jogosultságok és a hozzájuk tartozó tevékenység**

	A	B	C
1.	Szakterület megnevezése	Jelölése a névjegyzékben	Feladatok, amelyeket az adott szakterületi jogosultsággal lehet végezni
2.	„C” kategória	MV-Ép/C	Az építmények megépítésére, átalakítására, bővítésére, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, lebontására, elmozdítására irányuló építési munkák, valamint tereprendezési, felszíni vízvezetési munkák felelős műszaki vezetése: <i>a)</i> legfeljebb összesen 1000 m <sup>2</sup> szintterület nagyságig, 7,5 m építménymagasságig és 6,6 m falköz (oszlopköz) távolságig, <i>b)</i> teherhordó és szakipari szerkezeteinek megváltoztatására nem irányuló (pl. karbantartás, felújítás) építési-szerelési munkák esetében korlátozás nélkül.
3.	„B” kategória	MV-Ép/B	Az építmények megépítésére, átalakítására, bővítésére, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, lebontására, elmozdítására irányuló építési munkák, valamint tereprendezési, felszíni vízvezetési munkák felelős műszaki vezetése: <i>a)</i> legfeljebb négy beépített szintig, 6,6 m falköz (oszlopköz) távolságig, és összesen 2000 m <sup>2</sup> szintterület nagyságig, <i>b)</i> az építmény tartószerkezeti rendszere nem változik meg, vagy <i>ba)</i> az építmény tartószerkezetének teherbíró képességét befolyásoló olyan mértékű teherváltozás - írásos szakértői véleménnyel igazoltan - nem következik be, mely a tartószerkezet megerősítését, elbontását, megváltoztatását tenné szükségessé, továbbá <i>bb)</i> ha égéstermék elvezetésére szolgáló bármilyen szerkezetű égéstermék-elvezető berendezés építésére nem kerül sor, illetve

			<i>bc</i> ) az építmény homlokzatának megváltoztatása (kivéve a védett építményeket) nem jár együtt annak teherhordó szerkezeti változtatásával, építési munkák esetében korlátozás nélkül.
4.	<b>„ÉG” kategória</b>	<b>ÉG/C</b>	Legfeljebb négy beépíthető szintig, 6,6 m falköz (oszlopköz) távolságig, és összesen 2000 m <sup>2</sup> szintterület nagyságig az építmények víz, csatorna, gáz, központi fűtés, szellőző, klíma berendezéseire irányuló építési munkák.
5.	<b>„ÉV” kategória</b>	<b>ÉV/C</b>	Legfeljebb négy beépíthető szintig, 6,6 m falköz (oszlopköz) méretű, és összesen 2000 m <sup>2</sup> szintterület nagyságig az építmények villamos, hírközlő és építésfelügyeleti rendszer berendezései – az épület fogyasztásmérő készülékéig – szerelési munkáinak felelős műszaki vezetése.

## Összeférhetlenségi követelmények

Nem folytathat építészeti-műszaki tervezési tevékenységet

- az adott építészeti-műszaki dokumentáció engedélyezésében vagy az annak alapján megvalósítandó építmény kivitelezésének építésfelügyeletében feladatot ellátó hatóság köztisztviselője, kormánytisztviselője vagy állami tisztviselője,
- az építészeti-műszaki dokumentáció településképi véleményezési eljárásába bevont önkormányzati főépítész.

Nem folytathat építésügyi műszaki szakértői tevékenységet

- ugyanazon építmény kivitelezése vonatkozásában az a személy, aki az építmény építési-szerelési munkáit ellenőrizte, mint építési műszaki ellenőr, tervezési műszaki ellenőr, beruházási tanácsadó, vagy kivitelezte, vagy a kivitelező felelős műszaki vezetője,
- ugyanazon tervdokumentáció tekintetében az a személy, aki az építmény engedélyezési vagy kivitelezési tervének készítésében, mint tervező részt vett.

Az építési műszaki ellenőr

- nem lehet az építészeti-műszaki dokumentáció engedélyezésében vagy az annak alapján megvalósítandó építmény kivitelezésének építésfelügyeletében feladatot ellátó hatóság köztisztviselője, kormánytisztviselője vagy állami tisztviselője.
- nem végezhet
  - építésügyi műszaki szakértői,
  - vállalkozó kivitelezői,
  - anyagbeszállítói és
  - felelős műszaki vezetői tevékenységet
az általa ellenőrzött építési-szerelési munka vonatkozásában.
- nem láthat el további építési műszaki ellenőri feladatokat olyan építési szerelési munka esetén, ahol építésügyi műszaki szakértői, vállalkozó kivitelezői vagy anyagbeszállítói tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet végzi, amelynek az építési műszaki ellenőr tagja, illetve amellyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.
- az általa ellenőrzött építési beruházás során nem lehet az építésügyi műszaki szakértői, a vállalkozó kivitelezői, az anyagbeszállítói és a felelős műszaki vezetői tevékenységet folytatóknak a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója, illetve nem állhat velük munkavégzésre irányuló jogviszonyban.

A felelős műszaki vezető

- nem lehet az építészeti-műszaki dokumentáció engedélyezésében részt vevő hatóság, valamint a tevékenység és az engedélyező hatóság felügyeletét ellátó szerv köztisztviselője, kormánytisztviselője vagy állami tisztviselője.
- nem végezhet
  - építésügyi műszaki szakértői és

- építési műszaki ellenőri tevékenységet azon kivitelezési tevékenység esetében, ahol részben vagy egészben építési-szerelési munkát vezet.
- c) nem láthat el felelős műszaki vezetői feladatokat olyan építési-szerelési munka esetében, ahol az építésügyi műszaki szakértői vagy építési műszaki ellenőri tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet végzi, amelynek tagja, illetve amellyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.
- d) nem végezhet építési műszaki ellenőri tevékenységet azon kivitelezési tevékenység esetében, ahol részben vagy egészben építési-szerelési munkát vezet. A felelős műszaki vezető nem láthat el felelős műszaki vezetői feladatokat olyan építési-szerelési munka esetében, ahol az építési műszaki ellenőri tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet végzi, amelynek tagja, illetve amellyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.

	<b>felelős műszaki vezető</b>	<b>építési műszaki ellenőr</b>
<b>Nem lehet</b>	az engedélyező hatóság, a tevékenység és a hatóság felügyeletét ellátó szerv tisztviselője,	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ az engedélyező hatóság, a tevékenység és a hatóság felügyeletét ellátó szerv tisztviselője.</li> <li>▪ az általa ellenőrzött építési beruházásban az építésügyi műszaki szakértő, a vállalkozó kivitelező, az anyagbeszállító és a felelős műszaki vezető Ptk. szerinti közeli hozzátartozója, nem állhat velük munkavégzésre irányuló jogviszonyban</li> </ul>
<b>Nem végezhet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• építésügyi műszaki szakértői</li> <li>• építési műszaki ellenőri tevékenységet azon kivitelezési tevékenység esetében, ahol építési-szerelési munkát vezet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• építésügyi műszaki szakértői,</li> <li>• vállalkozó kivitelezői,</li> <li>• anyagbeszállítói és</li> <li>• felelős műszaki vezetői tevékenységet az általa ellenőrzött építési beruházásban.</li> </ul>
<b>Nem láthat el</b>	<b>felelős műszaki vezetői feladatokat</b> olyan építési-szerelési munka esetében, ahol az <i>építésügyi műszaki szakértői vagy építési műszaki ellenőri</i> tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet végzi, amelynek tagja, illetve amellyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.	<b>építési műszaki ellenőri feladatokat</b> olyan építési beruházásban, ahol <i>építésügyi műszaki szakértői, vállalkozó kivitelezői vagy anyagbeszállítói</i> tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet végzi, amelynek tagja, amellyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.

## Szakmagyok feladatai, felelőssége

### Az építészeti-műszaki tervező felelős:

- a) az általa készített építészeti-műszaki dokumentáció (ideértve a kivitelezési dokumentációt is)
- aa) műszaki tartalmának szakszerűségéért,
- ab) valós állapotnak megfelelő tartalmáért,
- ac) építészeti minőségéért, a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvásáért,
- c) az építészeti-műszaki dokumentáció készítésében (részben vagy folyamatosan) részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők kiválasztásáért,
- d) a szakági tervezők közötti egyeztetések koordinálásáért, terveik összehangolásáért.

### Az építészeti-műszaki tervező feladata

- az Étv.-ben foglaltak,

- az építtető igényei, megbízása,
- a tervezési program és
- a jogszabályok, szabványok és szakmai szabályok

figyelembevételével az építésügyi hatósági eljárásokhoz és az építőipari kivitelezéshez szükséges építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése.

A tervező a kivitelezési tervek készítése során a tervezési programban vagy az építési engedélyezési építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott elvárt műszaki teljesítményeket – az építtető egyetértése mellett – legalább az elvárt teljesítményadatokkal rendelkező építési termékek kiválasztásával teljesíti.

#### Jogosultsággal végezhető

- a) az építésügyi hatósági eljárásokhoz és az építőipari kivitelezéshez szükséges építészeti-műszaki dokumentáció
- b) a tervtanácsai terv,
- c) a településképi véleményezéshez szükséges terv,
- d) a megvalósulási terv,
- e) az egyszerű bejelentéshez szükséges kivitelezési dokumentáció

készítése.

#### Az építészeti-műszaki szakági tervező feladata

az építmény tervezéséhez szükséges szakági terv elkészítése a jogszabályok, szabványok és szakmai szabályok alapján. Tevékenysége kiterjedhet az általános és a sajátos építmények tervezéséhez szükséges szakági tervi munkarészek teljes körű elkészítésére.

#### Az építésügyi műszaki szakértő feladata, tevékenysége, felelőssége

- a) vizsgálatának az adott ügy minden lényeges körülményére ki kell terjednie.
- b) köteles megbízójának figyelmét felhívni minden olyan tényre, amely az általa ismert adatok alapján szakértői véleményének kialakítását befolyásolja, és amelynek ismerete a megbízónak érdeke.
- c) tevékenységéhez kapcsolódó tevékenységek különösen:
  - méretbeli és az állapotfelmérés,
  - műszeres vizsgálat és kutatás,
  - a b) pont elvégzéséhez tartozó bontási és helyreállítási munkák,
  - számítások és elemzések elvégzése,
  - statisztikák vizsgálata és elemzése vagy
  - következtetések levonása.
- d) ha vizsgálata során megállapítja, hogy az építményt vagy egyes szerkezeteit bauxitcement felhasználásával készítették, a vizsgálat eredményét 30 napon belül köteles bejelenteni az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központnak.
- e) a vizsgálat eredményéről szakértői véleményt készít, amelyen fel kell tüntetni a szakértő nevét, szakértői nyilvántartási számát, a szakértői szakterületének megnevezését, a meghatározott szakterület és ahhoz tartozó jelölés szerint.
- f) felelős az általa elkészített szakértői vélemény tartalmának szakszerűségéért, a valós állapotnak megfelelő tartalmáért.

#### Az építési műszaki ellenőr

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

- a) az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,
- b) az építési beruházás a Kbt. hatálya alá tartozik,

- c) az építőipari kivitelezési tevékenység nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy tárgyát képezi,
- d) az építőipari kivitelezési tevékenység műemléki védelem alatt álló építményt érint, vagy
- e) építtetői fedezetkezelő működik közre.

Az építési műszaki ellenőr az építőipari kivitelezési tevékenység teljes folyamatában elősegíti és ellenőrzi a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések és a kivitelezési dokumentáció betartását. Az építési műszaki ellenőr kötelező közreműködése legalább az építési beruházás induló kivitelezési munkáira vonatkozó kivitelezési szerződés megkötésétől az építési beruházás végszámla kiegyenlítéséig tart.

## Építési műszaki ellenőr feladata, felelőssége

Az építtető helyszíni képviselőjeként a szerződés szerű teljesítés ellenőrzője.

**Kötelező megbízni** építési napló vezetéshez kötött építési tevékenység esetén, ha

- 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 [fedezetkezelői közreműködés]

- **ellenőrzi**
  - munkaterület átadását, a kivitelezés engedély és tervek szerinti végzését, szakszerűségét,
  - a kitűzés helyességét, a geotechnikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtét,
  - az eltakarásra kerülő szerkezeteket,
  - a műszaki teljesítmény-jellemzők, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartását,
  - pénzügyi elszámolásokat, felméréseket,
  - az elektronikus építési napló készenlétbe helyezését, vezetését,
  - a meghatározott építési termék szakszerű beépítését, teljesítmény-nyilatkozata meglétét,
- **meghatározza, javaslatot tesz, előkészíti** az építtető döntését
  - a szerződés szerinti teljesítést befolyásoló minden körülményről haladéktalanul **értesíti az építtetőt** az építési naplóban
- **több fővállalkozó kivitelező részvétele** esetén
  - **gondoskodik** arról, hogy a fővállalkozó kivitelezők és felelős műszaki vezetőik által tett nyilatkozatok a használatbavételi engedélyezéskor rendelkezésre álljanak.
- **az építési naplóban**
  - **bejegyz**i az ellenőrzéseket, adatokat, a szükséges intézkedéseket,
  - **feltünteti** a hibákat, hiányosságokat, eltéréseket,
  - **dokumentálja feladatai elvégzését**,
  - **ellenjegyz**i, észrevételezi a bejegyzéseket és egyéb jegyzőkönyveket,
- **részt vesz** a műszaki átadás-átvételi eljárásban,

A szerződés szerű teljesítés ellenőrzését követően

- **e-műszaki igazolást állít ki**, vagy
- **e-teljesítésigazolást állít ki** [az építtetővel megállapodás esetén]

- **javaslatot tesz** a fővállalkozó kivitelező által számlázható összeg meghatározására,
- **indokolja** a szerződéses vállalkozói díj és a számlázható összeg eltérését,

Az építető helyszíni képviselőjeként – ha a felek további feladatokról nem állapodtak meg – az építési műszaki ellenőr feladata [Étv. 43. § (1) bek. e), g), h), i) és k) pont, továbbá Épkiv. 16. § (2) – (3) bek.],

- a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartása
- az építési munkaterület átadása,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzése,
- az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt történő megvalósítása,
- jogszabályban meghatározott adatok bejelentése.
- az építőipari kivitelezési tevékenység, az építési-szerelési munka szakszerűségének ellenőrzése a végleges építési (létesítési) engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció alapján,
- az építmény kitűzése helyességének, szükség esetén a geotechnikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
- az építési napló(k) ellenőrzése, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, észrevételezése,
- a hibák, hiányosságok, eltérések feltüntetése az építési naplóban,
- a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építető részére,
- az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése, a műszakilag indokolt további vizsgálatok meghatározása, az ellenőrzések és a vizsgálatok adatainak, valamint a szükséges intézkedések meghatározásának bejegyzése az építési naplóba.
- az átadás-átvételi eljárásban való részvétel,
- egyes építményfajták műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése,
- a beépített építési termékek teljesítmény nyilatkozatai meglétének ellenőrzése,
- az építési műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az építési naplóban,
- műszaki kérdésekben az építető döntéseinek előkészítése,
- műszaki kérdésekben javaslattétel (pl. szakértő bevonására),
- pénzügyi elszámolások, felmérések ellenőrzése,
- teljesítésigazolás
  - kiállítása és átadása vagy megküldése a fővállalkozó részére,
  - rögzítése az építési naplóban
- a fővállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől – ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától – számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,
- az építetővel eltérő megállapodás esetén műszaki igazolás kiállítása,
- a szerződésben meghatározott vállalkozói díj és a számlázható összegre tett javaslat eltérése esetén az eltérés indoklása és
- ha az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi, az építési műszaki ellenőr összehangolja a felelős műszaki vezetők tevékenységét és gondoskodik arról, hogy az elvégzett építési-szerelési munkák (részmunkák) vonatkozásában az egyes fővállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetői által tett nyilatkozatok – az

építési napló részeként – a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásakor az építető és az építésügyi hatóság rendelkezésére álljanak.

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

Építési műszaki ellenőr alkalmazását vagy megbízását törvény és kormányrendelet kötelezővé teheti.

### **A felelős műszaki vezető**

A felelős műszaki vezető tevékenysége a vállalkozó kivitelező kivitelezési szerződésében vállalt építőipari kivitelezési tevékenységnek vagy meghatározott részének irányítására terjed ki. Az építési munkaterületen végzett építési-szerelési munkát felelős műszaki vezető irányítja.

### **Felelős műszaki vezető feladata, felelőssége**

A szerződésszerű teljesítés szakmai biztosítója. Igénybevétele minden esetben kötelező.  
**Közvetlen utasítási joga van.**

#### **Feladata**

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

- az alvállalkozó kivitelező által megküldött, teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől – ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától – számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,
- n) az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének naprakész vezetése és az építető értesítése, ha az építési-bontási hulladék mennyisége eléri az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló jogszabályban előírt küszöbértéket,
  - o) annak ellenőrzése, hogy az építménybe csak a tervező által a kivitelezési dokumentációban meghatározott, az Étv. 41. §-a szerinti, legalább az elvárt műszaki teljesítményű építési termék kerüljön beépítésre, és a szakszerű beépítés ellenőrzése,
  - p) az építési naplóban történő rögzítés mellett a tervező által a kivitelezési dokumentációban megjelölt építési termék helyett a megadottal azonos vagy annál jobb teljesítményértékű helyettesítő építési termék kiválasztása a tervező jóváhagyásával és az építető egyetértésével.
  - q) a felelős műszaki vezető természetes építőanyagok és a bontott építési termékek – szükség szerint szakértővel történő – vizsgálatát követően dönt azok kezeléséről, építési célra való megfelelőségéről, ismételt felhasználhatóságáról, beépíthetőségéről. Döntését az építési naplóba be kell jegyeznie.
  - r) a kivitelezési dokumentációban meghatározott műszaki teljesítményű építési termék szakszerű beépítésének **ellenőrzése**,
  - s) a meghatározott építési termék helyett azonos vagy jobb teljesítményértékű, helyettesítő építési termék **kiválasztása** [a tervező jóváhagyásával, az építető egyetértésével].
  - t) jogszabályok, követelmények, előírások, hatósági **engedélyek betartatása**,
  - u) az **alvállalkozói teljesítés igazolása**,

#### A fővállalkozó kivitelezői felelős műszaki vezető további feladatai

- a) együttműködés az
  - alvállalkozó kivitelezővel,
  - az alvállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetőivel és
  - a szakági felelős műszaki vezetőkkel,
- b) a velük történő egyeztetések koordinálása, tevékenységük összehangolása,
- c) a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadása az alvállalkozói és a szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján.

#### Felel

- az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultsága meglétéért,
- a szakmunka irányításáért,
- az építmény engedélyének, az engedélyezési terveknek, kivitelezési dokumentációnak megfelelő megvalósításáért,
- az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért,
- a munkálatok végzésének szakszerűségéért.

A felelős műszaki vezető egyes tevékenységei (pl. munkahelyi, építési-szerelési szakterületek irányításával) végzésével a tevékenységnek megfelelő képesítéssel rendelkező más személyt megbízhat.

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről,

1996. évi LVIII. törvény a tervező és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról



1999. évi LXXVI. törvény a szerzői jogról  
2016. évi XXIX. törvény az igazságügyi szakértőkről  
2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről  
2016. évi XCIII. törvény a szerzői jogok és a szerzői joghoz kapcsolódó jogok közös kezeléséről  
191/2009.(IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről  
266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről]

## 7. Tervezési program

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerinti tervezési program - amelyet az építető és tervező közösen készít elő – véglegesített formája a tervezési szerződés kötelező mellékletét képezi.

A tervezési programban

- rögzíteni kell minden olyan fontos tény, amelyet a tervezés során figyelembe kell venni.
- vizsgálni kell a megújuló energiaforrások használatának lehetőségét, és igény szerint rögzíteni kell a vagyonbiztonsági elvárások mértékét.
- a tervezés tárgyától és nagyságrendjétől függően ismertetni kell
  - tervezési feladat részletes leírását, az építési tevékenység megnevezését,
  - a tervezés előzményeit – előkészítő dokumentációk, tanulmánytervek adatait,
  - az elvárt – az OTÉK előírásainak megfelelő vagy attól szigorúbb – követelményeket, beleértve az élettartalmi igényeket,
  - az elvárt követelményeknek való megfelelés igazolásának módját, az alkalmazandó szabványok vagy azokkal egyenértékű számítási-méretezési eljárások és hivatkozások, jogszabályok, előírások, szabályzatok körét,
  - a beruházás költségkeretét, rögzített költségkeret esetén a költségelemzés módszerét, az építető részéről a költségkeret túllépés jóváhagyásának feltételeit, vagy költségkeret csökkentés esetén az elvárások, követelmények módosítási szabályait,
  - a helyszín bemutatását,
  - a helyiségigényeket és funkcionális kapcsolatokat,
  - az építményben üzemelendő technológiákat,
  - a közútkapcsolati, parkolási igényeket és információkat,
  - a közmű és energia ellátási igényeket, módokat,
  - az akadálymentesítésre vonatkozó információkat,
  - műemlék és nyilvántartott műemléki érték esetén az értékleltár és az építéstörténeti tudományos dokumentáció alapján rögzített műemlékvédelmi szempontokat,
  - a szükséges szakági tervezők, szakértők körét,
  - az egyéb meghatározó követelmények általános szempontjait,
  - a tervezendő építmény használatának, üzemeltetésének, karbantartásának feltételeit,
  - a helyszínen fennálló régészeti érintettség vagy védelem tényét a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartástól lekért adatok alapján.

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről,  
253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről  
266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről  
54/2014. (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról]

## 8. Kötelem

A kötelem

- kötelezettség a szolgáltatás teljesítésére és
- jogosultság a szolgáltatás teljesítésének követelésére.

A kötelmeknek a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó közös szabályaitól a felek egyező akarattal eltérhetnek.

Kötelem keletkezhet különösen szerződésből, károkozásból, személyiségi, dologi vagy más jog megsértéséből, egyoldalú jognyilatkozatból, értékpapírból, jogalap nélküli gazdagodásból, megbízás nélküli ügyvitelből és utaló magatartásból.

Kötelem jogszabályból, bírósági vagy hatósági határozatból akkor keletkezik, ha a jogszabály, a bírósági vagy a hatósági határozat így rendelkezik, és a kötelezettet, a jogosultat és a szolgáltatást meghatározza.

A kötelem megszűnik

- a) a szolgáltatás teljesítésével;
- b) abban az esetben, ha ugyanaz a személy lesz a jogosult és a kötelezett, ha e törvény eltérően nem rendelkezik;
- c) a kötelezett halálával vagy jogutód nélküli megszűnésével, ha kötelezettsége személyesen teljesíthető szolgáltatás nyújtására irányult;
- d) a jogosult halálával vagy jogutód nélküli megszűnésével, ha a szolgáltatást - annak jellegénél fogva - kifejezetten részére kellett nyújtani;
- e) a feleknek a kötelem megszüntetésére irányuló megállapodásával;
- f) jogszabályban vagy bírósági vagy hatósági határozatban meghatározott egyéb okból.

Osztott kötelezettség

Ha többen tartoznak egy osztható szolgáltatással a jogosult minden kötelezettől a ráeső részt követelheti. Kétség esetén a kötelezettek egyenlő mértékű szolgáltatás teljesítésére kötelesek. Osztható a szolgáltatás, ha önállóan használható részekre bontható, kivéve, ha a megosztás a jogosult lényeges jogi érdekét sértené.

Egyetemleges kötelezettség

Ha többen tartoznak egy nem osztható szolgáltatással, a teljesítés bármelyik kötelezettől követelhető. Egyetemleges kötelezettség esetén minden kötelezett az egész szolgáltatással tartozik, de ha bármelyikük teljesít, a jogosulttal szemben a teljesített rész erejéig a többiek kötelezettsége is megszűnik. A kötelezettek egymás szerződésszegéséért is felelnek.

**A teljesítés általános szabálya**

A szolgáltatást a kötelem tartalmának megfelelően kell teljesíteni.

A teljesítés ideje meghatározható határnap vagy határidő tűzésével. Határnap tűzése esetén a szolgáltatást ezen a napon kell teljesíteni. Határidő megjelölése esetén a szolgáltatás a meghatározott időtartamon belül bármikor teljesíthető, kivéve, ha az eset körülményeiből az következik, hogy a jogosult választhatja meg a teljesítés időpontját.

A jogosult a teljesítési idő előtt felajánlott teljesítést köteles elfogadni, ha az lényeges jogi érdekét nem sérti, és a kötelezett az ezzel járó többletköltséget viseli. A teljesítési idő előtti teljesítés elfogadása nem érinti a másik fél szolgáltatása teljesítésének esedékességét.

A jogosult a kötelezett kérelmére köteles a teljesítés tényének írásbeli elismerésére vagy a kötelezvény visszaadására.

A teljesítéssel járó költségek a kötelezettet terhelik.

[2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről]

## 9. Szerződések

A felek

- szabadon köthetnek szerződést, és szabadon választhatják meg a másik szerződő felet.
- szabadon állapíthatják meg a szerződés tartalmát.
- a szerződéseknek a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályaitól egyező akarattal eltérhetnek.

Ha jogszabály a szerződés valamely tartalmi elemét kötelezően meghatározza, a szerződés a jogszabály által előírt tartalommal jön létre.

A szerződéssel kikötött szolgáltatásért - ha a szerződésből vagy a körülményekből más nem következik - ellenszolgáltatás jár.

A felek kötelesek a szerződéskötési tárgyalások alatt, a szerződés megkötésénél, fennállása alatt és megszüntetése során együttműködni és tájékoztatni egymást a szerződést érintő lényeges körülményekről. A fél nem hivatkozhat a tájékoztatási kötelezettség megsértésére olyan jogokkal, tényekkel és adatokkal kapcsolatban, amelyeket ismert, vagy közhiteles nyilvántartásból vagy más forrásból ismernie kellett.

Ha a szerződés létrejön, az a fél, aki a kötelezettségét megszegi, köteles a másik fél ebből származó kárát a szerződésszegéssel okozott károkért való felelősség általános szabályai szerint megtéríteni.

**A szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre.**

A szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges és a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. A lényegesnek minősített kérdésben való megállapodás akkor feltétele a szerződés létrejöttének, ha a fél egyértelműen kifejezésre juttatja, hogy az adott kérdésben való megállapodás hiányában a szerződést nem kívánja megkötni.

Nem kell a feleknek megállapodniuk olyan kérdésben, amelyet jogszabály rendez.

A szerződés tartalmává válik minden szokás, amelynek alkalmazásában a felek korábbi üzleti kapcsolatukban megegyeztek, és minden gyakorlat, amelyet egymás között kialakítottak. A szerződés tartalmává válik továbbá minden, az adott üzletágban a hasonló jellegű szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokás, kivéve, ha annak alkalmazása a felek között - korábbi kapcsolatukra is figyelemmel - indokolatlan volna.

Aki szerződés megkötésére irányuló szándékát egyértelműen kifejező és a lényeges kérdésekre kiterjedő jognyilatkozatot tesz, nyilatkozatához kötve marad. Az ajánlattevő kötöttségének idejét meghatározhatja. Az ajánlati kötöttség ideje az ajánlat hatályossá válásával veszi kezdetét.

**A szerződés akkor jön létre, amikor az elfogadó jognyilatkozat hatályossá válik.**

Írásbeli alakhoz kötött szerződés megkötésére ajánlatot és elfogadó nyilatkozatot írásban lehet tenni.

A szerződést írásba foglaltnak kell tekinteni akkor is, ha

- nem ugyanaz az okirat tartalmazza valamennyi fél jognyilatkozatát, hanem a szerződő felek külön okiratba foglalt jognyilatkozatai együttesen tartalmazzák a felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánítását.
- a több példányban kiállított okiratok közül mindegyik fél a másik félnek szánt példányt írja alá.

### **Szerződéskötés versenyeztetési eljárás során**

Ha a fél olyan ajánlati felhívást tesz, amelyben több személytől kéri ajánlat benyújtását, azzal, hogy a beérkezett ajánlatok közül a felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlatot benyújtó ajánlattevővel köti meg a szerződést, a felhívást tevő felet szerződéskötési kötelezettség terheli.

Az ajánlati kötöttség a felhívásban megjelölt határidő lejártával kezdődik. Az ajánlattevő ajánlatát e határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja.

Az ajánlattevő a felhívásban meghatározott eredményhirdetési időpontot követő harminc napig marad kötve ajánlatához.

### **Szerződéskötés általános szerződési feltételekkel**

Az általános szerződési feltétel akkor válik a szerződés részévé, ha alkalmazója lehetővé tette, hogy a másik fél annak tartalmát a szerződéskötést megelőzően megismerje, és ha azt a másik fél elfogadta.

Az egyes szerződési feltételeket és nyilatkozatokat a szerződés egészével összhangban kell értelmezni.

Ha az általános szerződési feltétel tartalma vagy a szerződés más, egyedileg meg nem tárgyalt feltételének tartalma a jognyilatkozat értelmezésére vonatkozó rendelkezések alkalmazásával nem állapítható meg egyértelműen, a feltétel alkalmazójával szerződő fél számára kedvezőbb értelmezést kell elfogadni. Fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés esetén ezt a szabályt kell alkalmazni a szerződés bármely feltételének értelmezésére.

Ha az írásbeli szerződés olyan kikötést tartalmaz, amely szerint az a felek közötti megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza, az írásbeli szerződésbe nem foglalt korábbi megállapodások hatályukat veszítik.

A felek korábbi jognyilatkozatai a szerződés értelmezésénél figyelembe vehetők.

Aki a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt, a szerződési jognyilatkozatát megtámadhatja, ha tévedését a másik fél okozta vagy felismerhette. Lényeges körülményre vonatkozik a tévedés akkor, ha annak ismeretében a fél nem vagy más tartalommal kötötte volna meg a szerződést.

Ha a felek a szerződéskötéskor lényeges kérdésben ugyanabban a téves feltevésben voltak, a szerződést bármelyikük megtámadhatja.

Nem támadhatja meg a szerződést az, aki a tévedését felismerhette vagy a tévedés kockázatát vállalta.

Ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését (pl. a fedezetkezelő) vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A beleegyezésről vagy jóváhagyásról történő nyilatkozattétel, valamint a nyilatkozattételre megszabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni.

A szerződés nem válik hatályossá, ha a harmadik személy a beleegyezést vagy a hatóság a jóváhagyást nem adja meg vagy ha arról a bármelyik fél által a másik féllel közölt megfelelő határidőn belül nem nyilatkozik.

## **A szerződés teljesítése**

A szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában alkalmasnak kell lennie a rendeltetése szerinti célra, így

- a) alkalmasnak kell lennie a jogosult által meghatározott célra, ha azt a jogosult a szerződéskötés előtt a kötelezett tudomására hozta;
- b) alkalmasnak kell lennie azokra a célokra, amelyekre más, azonos rendeltetésű szolgáltatásokat rendszerint használnak;
- c) rendelkeznie kell azzal a minőséggel, és nyújtania kell azt a teljesítményt, amely azonos rendeltetésű szolgáltatásoknál szokásos, és amelyet a jogosult elvárhat, figyelembe véve a kötelezettek vagy - ha nem a kötelezett állítja elő a szolgáltatás tárgyát - a szolgáltatás előállítójának és ezek képviselőjének a szolgáltatás konkrét tulajdonságaira vonatkozó nyilvános kijelentését;
- d) rendelkeznie kell a kötelezett által adott leírásban szereplő vagy az általa a jogosultnak mintaként bemutatott szolgáltatásra jellemző tulajdonságokkal; és
- e) meg kell felelnie a jogszabályban meghatározott minőségi követelményeknek.

A szolgáltatásnak a rendeltetés szerinti célra való alkalmassága szempontjából a minőségi előírásokat is figyelembe kell venni.

A kötelezett köteles a jogosultnak átadni a szolgáltatásról szóló tájékoztató leírásokat és egyéb dokumentumokat.

Ha a kötelezett a szerződésben előírtnál nagyobb mennyiség szolgáltatását ajánlja fel, a többletszolgáltatást a jogosult visszautasíthatja. Ha a jogosult a többletszolgáltatást elfogadja, a többleteljesítéssel arányosan növelt ellenszolgáltatást köteles teljesíteni a szerződésben kikötött ellenérték teljesítésére vonatkozó szabályoknak megfelelő időben és módon.

A felek kötelesek egymást értesíteni, ha a szerződésben vállalt valamely kötelezettség teljesítése előre láthatóan akadályba ütközik, kivéve, ha az akadályt a másik félnek közlés nélkül is ismernie kellett. Az akadályközlési kötelezettség elmulasztásával okozott kárért a mulasztó fél a szerződésszegésért való felelősség szabályai szerint felelős.

A felek kötelezettségük teljesítéséhez vagy joguk gyakorlásához más személy közreműködését vehetik igénybe. Ha a kötelezett a szolgáltatás jellege, jogszabály rendelkezése vagy a felek megállapodása szerint személyesen köteles eljárni, más személy közreműködését akkor veheti igénybe, ha a jogosultnak károsodástól való megóvása érdekében szükséges.

Az ellenszolgáltatás magában foglalja a szerződés teljesítésével rendszerint együtt járó költségeket.

## **A szerződés megszűnése, megszüntetése**

A felek közös megegyezéssel a szerződést a jövőre nézve megszüntethetik vagy a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal felbonthatják. A szerződés megszüntetése esetén a felek további szolgáltatásokkal nem tartoznak, és kötelesek egymással a megszűnés előtt már teljesített szolgáltatásokkal elszámolni.

A szerződés felbontása esetén a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Ha az eredeti állapot természetben nem állítható helyre, a szerződés felbontásának nincs helye.

Aki jogszabálynál vagy a szerződésnél fogva felmondásra vagy elállásra jogosult, a másik félhez intézett jognyilatkozattal szüntetheti meg a szerződést. A szerződés felmondása esetén a

szerződés megszüntetésének, elállás esetén a szerződés felbontásának a szabályait kell alkalmazni, azzal, hogy elállásra a fél akkor jogosult, ha az általa kapott szolgáltatás egyidejű visszaadását felajánlja.

## **Elállás, felmondás**

A megrendelő a szerződéstől a szerződés teljesítésének megkezdése előtt bármikor elállhat, ezt követően a teljesítésig a szerződést felmondhatja.

A megrendelő elállása vagy felmondása esetén köteles a vállalkozónak a díj arányos részét megfizetni és a szerződés megszüntetésével okozott kárt megtéríteni azzal, hogy a kártalanítás a vállalkozói díjat nem haladhatja meg.

## **Üzlethelyiségen kívüli szerződéskötés**

*fogyasztó:* a szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körén kívül eljáró természetes személy;

*szolgáltatás nyújtására irányuló szerződés:* az adásvételi szerződéstől eltérő bármely olyan szerződés, amelynek értelmében a vállalkozás a fogyasztó részére szolgáltatást nyújt vagy szolgáltatás nyújtását vállalja, a fogyasztó pedig megfizeti, vagy vállalja, hogy megfizeti a szolgáltatás ellenértékét;

*termék:* ingó dolog, kivéve a végrehajtási eljárás vagy más hatósági intézkedés folytán eladott dolog; terméknek minősül a tartályban, palackban vagy egyéb módon korlátozott mennyiségben vagy meghatározott úrtartalommal kisserelt víz, gáz és villamos energia;

*üzlethelyiség:*

a) bármely ingatlan, ahol a vállalkozás a tevékenységét állandó jelleggel folytatja;

b) bármely ingó dolog, ahol a vállalkozás a tevékenységét szokásos jelleggel folytatja;

*üzlethelyiségen kívül kötött szerződés:* olyan fogyasztói szerződés,

a) amelyet a szerződő felek egyidejű fizikai jelenléte mellett a vállalkozás üzlethelyiségétől eltérő helyen kötöttek meg;

b) amelyre vonatkozóan a fogyasztó tett ajánlatot a vállalkozásnak az a) pontban meghatározott körülmények között;

c) amelyet a vállalkozás üzlethelyiségében vagy távollévők közötti kommunikációt lehetővé tévő eszköz alkalmazásával közvetlenül azt követően kötöttek meg, hogy a vállalkozás – a felek egyidejű fizikai jelenléte mellett – személyesen és egyénileg kapcsolatba lépett a fogyasztóval a vállalkozás üzlethelyiségétől eltérő helyen; vagy

d) amelyet a vállalkozás által szervezett olyan út során kötöttek meg, amelynek célja a termékek vagy szolgáltatások fogyasztó számára történő értékesítése vagy népszerűsítése;

[Nem terjed ki a szabályozás olyan kivitelezési szerződésre, amelynek tárgya új építmény építése, vagy meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység vagy helyiség jelentős átalakítása;

*jelentős átalakítás:* meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség bővítése, bontása vagy átalakítása érdekében végzett, építési tevékenységek közül

a) a külön jogszabály szerint építésügyi, építésfelügyeleti hatósági vagy örökségvédelmi hatósági eljáráshoz kötött építési tevékenység;

b) az a) pont hatálya alá nem tartozó építési tevékenységkörben az építményen az összes építmény-homlokzati felületet érintő utólagos hőszigetelést, az összes homlokzati nyílászáró cseréjét, az összes homlokzatfelület színezését, és egy teljes homlokzatfelület képzésének megváltoztatását magában foglaló tevékenység; vagy

c) az a) pont hatálya alá nem tartozó építési tevékenységkörben az építmény legalább 50%-át érintő, alaprajzi elrendezést megváltoztató építési tevékenység.]

**Üzlethelyiségen kívül kötött szerződés** megkötését megelőzően a vállalkozás köteles világosan és közérthető módon tájékoztatni a fogyasztót

- a szerződés szerinti szolgáltatás lényeges tulajdonságairól, a szolgáltatásnak megfelelő mértékben;
- a vállalkozás nevééről;
- a vállalkozás székhelyének postai címéről, és – ha azzal rendelkezik – a telefonszámáról, a telefaxszámáról és az elektronikus levelezési címéről, továbbá annak a vállalkozásnak a nevééről és postai címéről, akinek a nevében eljár;
- a vállalkozás üzleti tevékenysége helyének postai címéről, és annak a vállalkozásnak a postai címéről, akinek a nevében eljár, akihez a fogyasztó a panaszait címezheti, ha e cím a megadott címtől eltér;
- a szerződés szerinti szolgáltatásért járó ellenszolgáltatás adóval megnövelt teljes összegéről vagy – ha a szolgáltatás jellegéből adódóan az ellenértéket nem lehet előre ésszerűen kiszámítani – annak számítási módjáról, valamint az ezen felül felmerülő valamennyi költségről (így különösen a postaköltségről), vagy ha e költségeket nem lehet ésszerűen előre kiszámítani, annak a ténynek a feltüntetéséről, hogy további költségek merülhetnek fel;
- a teljesítés feltételeiről, így különösen a fizetésről, és a teljesítési határidőről, valamint a vállalkozás panaszkezelési módjáról;
- az elállási vagy felmondási jog gyakorlásának határidejéről és egyéb feltételeiről valamint a nyilatkozat-mintáról;
- a kellékszavatosságra és a termékszavatosságra vonatkozó jogszabályi kötelezettségről;
- a fogyasztó kötelezettségeinek szerződés szerinti legrövidebb időtartamáról;
- a fogyasztó által a vállalkozás kérésére fizetendő vagy biztosítandó letét vagy egyéb pénzügyi biztosíték nyújtásáról és annak feltételeiről;
- a jogszabályi előírás vagy a vállalkozás döntése alapján a vállalkozásra nézve kötelező peren kívüli panaszkezelési mód és vitarendezési mechanizmus igénybevételének lehetőségéről, valamint az ehhez való hozzáférés módjáról;
- a békéltető testülethez fordulás lehetőségéről, a vállalkozás székhelye szerint illetékes békéltető testület nevééről és székhelyének postai címéről.

Üzlethelyiségen kívül kötött szerződés esetén a vállalkozás az előírt tájékoztatást a fogyasztóval papíron vagy – a fogyasztó beleegyezése esetén – más tartós adathordozón közli. A tartós adathordozón rendelkezésre bocsátott tájékoztatást olvasható módon, világos és közérthető nyelven kell a fogyasztó rendelkezésére bocsátani.

A szerződéskötést követően a vállalkozás átadja a fogyasztónak az aláírt szerződés másolatát, vagy a szerződéskötést papíron vagy – a fogyasztó beleegyezése esetén – más tartós adathordozón visszaigazolja.

### **A fogyasztót megillető elállási és felmondási jog**

Az üzlethelyiségen kívül kötött szerződés esetén a fogyasztót indokolás nélküli elállási jog illeti meg. Olyan üzlethelyiségen kívül kötött szerződés esetén, amely szolgáltatás nyújtására irányul, és a teljesítés az elállási vagy felmondási jogra vonatkozó határidő lejárta előtt megkezdődik, a fogyasztót meghatározott határidőn belül indokolás nélküli felmondási jog illeti meg. A fogyasztó az arra vonatkozó kérését, hogy a vállalkozás a szolgáltatás nyújtására irányuló szerződés teljesítését már az elállási vagy felmondási jogra vonatkozó határidő lejárta előtt kezdje meg, köteles a vállalkozóval kifejezetten, tartós adathordozón előre közölni, javasolt a szerződésbe foglalni.

A fogyasztó az elállási vagy felmondási jogát szolgáltatás nyújtására irányuló szerződés esetében a szerződés megkötésének napjától számított tizennégy napon belül gyakorolhatja. Ha

a szerződés megkötésére a fogyasztó tett ajánlatot, a fogyasztót a szerződés megkötése előtt megilleti az ajánlat visszavonásának joga, ami a szerződés megkötésére kiterjedő ajánlati kötöttséget megszünteti.

A fogyasztó az **elállási vagy felmondási jogát**

- a) előírt nyilatkozat-minta felhasználásával; vagy
- b) az erre vonatkozó egyértelmű nyilatkozat útján gyakorolhatja.

Az elállási vagy felmondási jogot határidőben érvényesítettnek kell tekinteni, ha a fogyasztó nyilatkozatát a meghatározott határidő lejárta előtt elküldi. A fogyasztót terheli annak bizonyítása, hogy az elállási vagy felmondási jogot jogszabály szerint gyakorolta.

Ha a vállalkozás a tájékoztatási kötelezettségének nem tett eleget, az elállási vagy felmondási jogra vonatkozó határidő tizenkét hónappal meghosszabbodik.

Ha a vállalkozás az elállási vagy felmondási jogra vonatkozó határidő lejártát követő tizenkét hónapon belül megadta a fogyasztónak a meghatározott tájékoztatást, az elállásra vagy a felmondásra nyitva álló határidő az e tájékoztatás közlésétől számított tizennegyedik napon jár le.

Ha a fogyasztó eláll az üzlethelyiségen kívül kötött szerződéstől, a vállalkozás haladéktalanul, de legkésőbb az elállásról való tudomásszerzésétől számított tizennégy napon belül visszatéríti a fogyasztó által ellenszolgáltatásként megfizetett teljes összeget, ideértve a teljesítéssel összefüggésben felmerült költségeket is.

Ha a fogyasztó a teljesítés megkezdését követően felmondja az üzlethelyiségen kívül kötött szerződést, köteles a felmondás vállalkozással való közlése időpontjáig teljesített szolgáltatással arányos díjat a vállalkozás számára megfizetni. A fogyasztó által arányosan fizetendő összeget a szerződésben megállapított ellenszolgáltatás adóval növelt teljes összege alapján kell megállapítani. Ha a fogyasztó bizonyítja, hogy az ily módon megállapított teljes összeg túlzottan magas, az arányos összeget a szerződés megszűnésének időpontjáig teljesített szolgáltatások piaci értéke alapján kell kiszámítani. A piaci érték megállapításánál az azonos tevékenységet végző vállalkozások azonos szolgáltatásának a szerződés megkötésének időpontja szerinti ellenértékét kell figyelembe venni.

A fogyasztó az elállási vagy felmondási joga gyakorlása esetén nem viseli az alábbi költségeket:

- a) a szolgáltatás nyújtására irányuló szerződés teljesítésének teljes vagy részleges költségeit, ha
  - aa) a vállalkozás az előírt tájékoztatási kötelezettségének nem tett eleget, vagy
  - ab) a fogyasztó nem kérte a szolgáltatás teljesítésének megkezdését az elállási vagy felmondási jogra vonatkozó határidő lejárta előtt;
- b) a nem tárgyi adathordozón nyújtott digitális adattartalom szolgáltatásának teljes vagy részleges költségeit, ha
  - ba) a fogyasztó nem adta kifejezett, előzetes beleegyezését ahhoz, hogy a teljesítés az elállási vagy felmondási jogra vonatkozó határidő lejárta előtt megkezdődjön,
  - bb) a fogyasztó a ba) pont szerinti beleegyezése megadásával egyidejűleg nem nyilatkozott annak tudomásulvételéről, hogy beleegyezésével elveszti az elállási vagy felmondási jogát, vagy
  - bc) a vállalkozás elmulasztotta megadni az előírt visszaigazolást.



A fogyasztó nem gyakorolhatja az elállási vagy felmondási jogát a szolgáltatás nyújtására irányuló szerződés esetében a szolgáltatás egészének teljesítését követően, ha a vállalkozás a teljesítést a fogyasztó kifejezett, előzetes beleegyezésével kezdte meg, és a fogyasztó tudomásul vette, hogy a szolgáltatás egészének teljesítését követően felmondási jogát elveszíti;

### **Elállási/Felmondási mintatájékoztató**

Ön 14 napon belül jogosult indokolás nélkül elállni e szerződéstől. Hasonlóképpen, ha a szolgáltatás nyújtására irányuló szerződés esetén a szerződés teljesítése megkezdődött, Ön jogosult 14 napon belül indokolás nélkül felmondani a szerződést.

Az elállási/felmondási határidő az (1....) .

Ha Ön elállási/felmondási jogával élni kíván, elállási/felmondási szándékát tartalmazó egyértelmű nyilatkozatát köteles eljuttatni (például postán, telefaxon vagy elektronikus úton küldött levél útján) az alábbi címre: (2...). Ebből a célból felhasználhatja a mellékelt elállási/felmondási nyilatkozat-mintát is. (3....)

Ön határidőben gyakorolja elállási/felmondási jogát, ha a fent megjelölt határidő lejárt előtt elküldi elállási/felmondási nyilatkozatát.

### **Az elállás/felmondás joghatásai**

Ha Ön eláll ettől a szerződéstől, haladéktalanul, de legkésőbb az Ön elállási nyilatkozatának kézhezvételétől számított 14 napon belül visszatérítjük az Ön által teljesített valamennyi ellenszolgáltatást, ideértve a fuvarozási költséget is (kivéve azokat a többletköltségeket, amelyek amiatt merültek fel, hogy Ön az általunk felkínált, legolcsóbb szokásos fuvarozási módtól eltérő fuvarozási módot választott.) A visszatérítés során az eredeti ügylet során alkalmazott fizetési móddal egyező fizetési módot alkalmazunk, kivéve, ha Ön más fizetési mód igénybevételéhez kifejezetten a hozzájárulását adja; e visszatérítési mód alkalmazásából kifolyólag Önt semmilyen többletköltség nem terheli. (4.....)

(5 ....)

(6 ....)

### **Útmutató az elállási/felmondási mintatájékoztató kitöltéséhez:**

(1.....) Illessze be a következő idézőjelbe tett szövegek egyikét:

a) szolgáltatás nyújtására irányuló szerződés esetén: „a szerződés megkötésének napjától számított 14 nap elteltével jár le”;

b) termék adásvételére irányuló szerződés esetében: „attól a naptól számított 14 nap elteltével jár le, amelyen Ön vagy az Ön által megjelölt, a fuvarozótól eltérő harmadik személy a terméket átveszi.”;

c) több termék szolgáltatásakor: „attól a naptól számított 14 nap elteltével jár le, amelyen Ön vagy az Ön által megjelölt, a fuvarozótól eltérő harmadik személy az utolsó termék átveszi.”;

d) több tételből vagy darabból álló termék szolgáltatásakor: „amelyen Ön vagy az Ön által megjelölt, a fuvarozótól eltérő harmadik személy az utolsó tételt vagy darabot átveszi.”; e)

termék meghatározott időszakon belüli rendszeres szolgáltatására vonatkozó szerződés esetében: „attól a naptól számított 14 nap elteltével jár le, amelyen Ön vagy az Ön által megjelölt, a fuvarozótól eltérő harmadik személy átveszi az első terméket.”

(2.....) Illessze be vállalkozása nevét, postai címét, és – ha van – telefonszámát, telefax-számát és elektronikus levelezési címét.

(3.....) Ha Ön lehetővé teszi a fogyasztó számára, hogy elektronikusan az Ön weboldalán töltsen ki és nyújtsa be elállási/felmondási nyilatkozatát, illessze be a következő szöveget: „Ön internetes oldalunkon is [beillesztendő az internetes cím] kitöltheti az elállási/felmondási nyilatkozat-mintát vagy benyújthatja az elállási/felmondási szándékát egyértelműen kifejező

egyéb nyilatkozatát. Ha Ön emellett dönt, az elállás/felmondás megérkezését tartós adathordozón (például elektronikus levélben) haladéktalanul visszaigazoljuk Önnek.”

(4.....) Termék adásvételére irányuló szerződés esetében, ha Ön nem ajánlotta fel, hogy a terméket elállás esetén visszafuvarozza, illessze be a következő szöveget: „A visszatérítést mindaddig visszatarthatjuk, amíg vissza nem kaptuk a terméket, vagy Ön nem igazolta, hogy azt visszaküldte: a kettő közül a korábbi időpontot kell figyelembe venni.”

(5.....) Ha a fogyasztó a szerződés alapján terméket vett át

a) az alábbiak közül illessze be a megfelelőt:

– „A terméket visszafuvarozzuk Öntől.”, vagy

– „Ön köteles számunkra vagy .... [illessze be a termék átvételére Ön által feljogosított személy nevét és postai címét, ha van ilyen személy] számára a terméket indokolatlan késedelem nélkül, de legkésőbb elállási nyilatkozatának közlésétől számított 14 napon belül visszaküldeni vagy átadni. A határidő betartottnak minősül, ha a 14 napos határidő letele előtt elküldi a terméket.”;

és

b) illessze be a megfelelőt:

ba) „A termék visszaküldésének költségeit mi viseljük.”, vagy

bb) „A termék visszaküldésének közvetlen költségét Ön viseli.”, vagy

bc) Távollévők között kötött szerződés esetében, ha Ön nem ajánlja fel a termék visszaküldési költségének viselését, és a termék jellegéből adódóan postai küldeményként nem adható fel:

„A termék visszaküldésének közvetlen költségét – azaz... [illessze be az összeget] fuvarozási költséget – Ön viseli.”; vagy ha a termék visszaküldésének költségét ésszerűen nem lehet előre kiszámítani: „A termék visszaküldésének közvetlen költségét Ön viseli. E költségek legmagasabb becsült összege... [illessze be az összeget].”, vagy

bd) Ha üzlethelyiségen kívül kötött szerződés esetében a terméket a szerződés megkötésekor a fogyasztó otthonába fuvarozták és a termék jellegéből adódóan postai küldeményként nem adható fel: „A terméket saját költségünkön magunk fuvarozzuk vissza.”;

és

c) illessze be az alábbiakat: „Ön kizárólag akkor vonható felelősségre a termékben bekövetkezett értékcsökkenésért, ha az a termék jellegének, tulajdonságainak és működésének megállapításához szükséges használatot meghaladó használat miatt következett be.”

(6.....) A szolgáltatás nyújtására irányuló szerződés esetében az alábbi szöveget illessze be: „Ha Ön kérte, hogy a felmondási határidőn belül kezdődjön meg a szolgáltatás teljesítése, felmondása esetén Ön köteles megtéríteni számunkra a szerződés megszűnésének időpontjáig arányosan teljesített szolgáltatásért járó összeget. Hasonlóképpen visszatérítjük az Ön által nyújtott ellenszolgáltatás azon részét, amely meghaladja az általunk nyújtott szolgáltatás ellenértékét.”

### **Elállási/Felmondási nyilatkozatminta**

(csak a szerződéstől való elállási/felmondási szándék esetén töltsse ki és juttassa vissza)

Címzett:

Alulírott/ak kijelentem/kijelentjük, hogy gyakorlom/gyakoroljuk elállási/felmondási jogomat/jogunkat az alábbi termék/ek adásvételére vagy az alábbi szolgáltatás nyújtására irányuló szerződés tekintetében:

Szerződéskötés időpontja /átvétel időpontja:

A fogyasztó(k) neve:

A fogyasztó(k) címe:

A fogyasztó(k) aláírása: (kizárólag papíron tett nyilatkozat esetén)

Kelt

## **A kellékszavatosságról, a termékszavatosságról és a jótállásról szóló mintatájékoztató**

### **1. Kellékszavatosság**

*Milyen esetben élhet Ön a kellékszavatossági jogával?*

Ön a ... hibás teljesítése esetén a vállalkozással szemben kellékszavatossági igényt érvényesíthet a Polgári Törvénykönyv szabályai szerint.

*Milyen jogok illetik meg Önt kellékszavatossági igénye alapján?*

Ön – választása szerint – az alábbi kellékszavatossági igényekkel élhet:

Kérhet kijavítást vagy kicserélést, kivéve, ha az ezek közül az Ön által választott igény teljesítése lehetetlen vagy a vállalkozás számára más igénye teljesítéséhez képest aránytalan többletköltséggel járna. Ha a kijavítást vagy a kicserélést nem kérte, illetve nem kérhette, úgy igényelheti az ellenszolgáltatás arányos leszállítását vagy a hibát a vállalkozás költségére Ön is kijavíthatja, illetve mással kijavíttathatja vagy – végső esetben – a szerződéstől is elállhat. Választott kellékszavatossági jogáról egy másikra is áttérhet, az áttérés költségét azonban Ön viseli, kivéve, ha az indokolt volt, vagy arra a vállalkozás adott okot.

*Milyen határidőben érvényesítheti Ön kellékszavatossági igényét?*

Ön köteles a hibát annak felfedezése után haladéktalanul, de nem később, mint a hiba felfedezésétől számított kettő hónapon belül közölni. Ugyanakkor felhívom a figyelmét, hogy a szerződés teljesítésétől számított két éves elévülési határidőn túl kellékszavatossági jogait már nem érvényesítheti. Használt dolog esetén ez a határidő....., de legfeljebb egy év.

*Kivel szemben érvényesítheti kellékszavatossági igényét?*

Ön a vállalkozással szemben érvényesítheti kellékszavatossági igényét.

*Milyen egyéb feltétele van kellékszavatossági jogai érvényesítésének?*

A teljesítéstől számított hat hónapon belül a kellékszavatossági igénye érvényesítésének a hiba közlésén túl nincs egyéb feltétele, ha Ön igazolja, hogy a terméket, illetve a szolgáltatást a .... vállalkozás nyújtotta. A teljesítéstől számított hat hónap eltelte után azonban már Ön köteles bizonyítani, hogy az Ön által felismert hiba már a teljesítés időpontjában is megvolt.

### **2. Termékszavatosság**

*Milyen esetben élhet Ön a termékszavatossági jogával?*

Ingó dolog (termék) hibája esetén Ön – választása szerint – az 1. pontban meghatározott jogát vagy termékszavatossági igényt érvényesíthet.

*Milyen jogok illetik meg Önt termékszavatossági igénye alapján?*

Termékszavatossági igényként Ön kizárólag a hibás termék kijavítását vagy kicserélését kérheti.

*Milyen esetben minősül a termék hibásnak?*

A termék akkor hibás, ha az nem felel meg a forgalomba hozatalakor hatályos minőségi követelményeknek vagy pedig, ha nem rendelkezik a gyártó által adott leírásban szereplő tulajdonságokkal.

*Milyen határidőben érvényesítheti Ön termékszavatossági igényét?*

Termékszavatossági igényét Ön a termék gyártó általi forgalomba hozatalától számított két éven belül érvényesítheti. E határidő elteltével e jogosultságát elveszti.

*Kivel szemben és milyen egyéb feltétellel érvényesítheti termékszavatossági igényét?*

Termékszavatossági igényét kizárólag az ingó dolog gyártójával vagy forgalmazójával szemben gyakorolhatja. A termék hibáját termékszavatossági igény érvényesítése esetén Önnek kell bizonyítania.

*A gyártó (forgalmazó) milyen esetben mentesül termékszavatossági kötelezettsége alól?*

A gyártó (forgalmazó) kizárólag akkor mentesül termékszavatossági kötelezettsége alól, ha bizonyítani tudja, hogy:

– a terméket nem üzleti tevékenysége körében gyártotta, illetve hozta forgalomba, vagy  
– a hiba a tudomány és a technika állása szerint a forgalomba hozatal időpontjában nem volt felismerhető vagy

– a termék hibája jogszabály vagy kötelező hatósági előírás alkalmazásából ered.

A gyártónak (forgalmazónak) a mentesüléshez elegendő egy okot bizonyítania.

Felhívom figyelmét, hogy ugyanazon hiba miatt kellékszavatossági és termékszavatossági igényt egyszerre, egymással párhuzamosan nem érvényesíthet. Termékszavatossági igényének eredményes érvényesítése esetén azonban a kicserélt termékre, illetve kijavított részre vonatkozó kellékszavatossági igényét a gyártóval szemben érvényesítheti.

*[Ha a vállalkozás jogszabály vagy szerződés alapján jótállásra köteles, az alábbi 3. pont beillesztése is szükséges a tájékoztatóba:]*

### **3. Jótállás**

*Milyen esetben élhet Ön a kellékszavatossági jogával?*

Hibás teljesítés esetén szerződés/... alapján a ... jótállásra köteles.

*Önt milyen jogok és milyen határidőn belül illetik meg jótállás alapján?*

*Mikor mentesül a vállalkozás a jótállási kötelezettsége alól?*

A vállalkozás jótállási kötelezettsége alól csak abban az esetben mentesül, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett.

Felhívom a figyelmét, hogy ugyanazon hiba miatt kellékszavatossági és jótállási igényt, illetve termékszavatossági és jótállási igényt egyszerre, egymással párhuzamosan nem érvényesíthet, egyébként viszont Önt a jótállásból fakadó jogok az 1. és a 2. pontban meghatározott jogosultságoktól függetlenül megilletik.

Itt szükséges a vállalkozás nevének, postai címének, és – ha van – telefonszámának, telefaxszámának és elektronikus levelezési címének megjelölése.

Itt szükséges a szerződés tárgyául szolgáló termék vagy szolgáltatás megjelölése

A megfelelő jelölendő

a vállalkozás nevének beillesztése

két évnél rövidebb határidő esetén beillesztendő

a vállalkozás nevének beillesztése

a megfelelő jogszabályhely megjelölése szükséges

jelölje meg a megfelelőt

a vállalkozás nevének beillesztése

a szerződésben vagy jogszabályban meghatározott jogok és határidő beillesztése

[2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

45/2014. (II. 26.) Korm. rendelet a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződések részletes szabályairól]

## 10. Tervezési-, szakértői-, építési műszaki ellenőri és felelős műszaki vezetői szerződés

**Vállalkozási szerződés** alapján a vállalkozó tevékenységgel elérhető eredmény (a továbbiakban: mű) megvalósítására, a megrendelő annak átvételére és a vállalkozói díj megfizetésére köteles.

A tevékenység végzésének feltételeit a vállalkozó úgy köteles megszervezni, hogy biztosítsa a tevékenység biztonságos, szakszerű, gazdaságos és határidőre történő befejezését. Ha a mű előállításához valamilyen anyag szükséges, azt a vállalkozó köteles beszerezni.

A vállalkozó a megrendelő utasítása szerint köteles eljárni. Az utasítás nem terjedhet ki a tevékenység megszervezésére, és nem teheti a teljesítést terhesebbé. Ha a megrendelő célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, a vállalkozó köteles őt erre figyelmeztetni. Ha a megrendelő a figyelmeztetés ellenére utasítását fenntartja, a vállalkozó a szerződéstől elállhat vagy a feladatot a megrendelő utasításai szerint, a megrendelő kockázatára elláthatja.

A vállalkozó köteles megtagadni az utasítás teljesítését, ha annak végrehajtása jogszabály vagy hatósági határozat megsértéséhez vezetne, vagy veszélyeztetné mások személyét vagy vagyonát.

Ha a tevékenységet a megrendelő által kijelölt munkaterületen kell végezni, a megrendelő köteles azt a tevékenység végzésére alkalmas állapotban a vállalkozó rendelkezésére bocsátani.

A vállalkozó a tevékenység megkezdését mindaddig megtagadhatja, amíg a munkaterület a tevékenység végzésére nem alkalmas. Ha a megrendelő a munkaterületet a vállalkozó felszólítása ellenére nem biztosítja, a vállalkozó elállhat a szerződéstől, és kártérítést követelhet. A megrendelő a tevékenységet és a felhasználásra kerülő anyagot bármikor ellenőrizheti.

Ha ugyanazon a munkaterületen egyidejűleg vagy egymást követően több vállalkozó tevékenykedik, a munkák gazdaságos és összehangolt elvégzésének feltételeit a megrendelő köteles megteremteni.

### **A tervezési szerződés**

Tervezési szerződés alapján a vállalkozó tervezőmunka elvégzésére és a tervdokumentáció átadására, a megrendelő annak átvételére és díj fizetésére köteles.

A tervdokumentációnak műszakilag kivitelezhető, gazdaságos és célszerű megoldásokat kell tartalmaznia, és alkalmasnak kell lennie a megrendelő felismerhető, a felhasználás céljából következő igényeinek kielégítésére.

A terv hibája miatt mindaddig érvényesíthetőek a szerződésszegésből fakadó jogok, amíg a terv alapján kivitelezett szolgáltatás tervhibával összefüggő hibás teljesítése miatt jogok gyakorolhatók.

A tervező jogszatossággal tartozik azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a terv felhasználását akadályozza vagy korlátozza.

Az építészeti-műszaki tervezési szerződésre Ptk.-ban szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy

- a) a szerződést írásban kell megkötni,
- b) a tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe társtervezőt, illetve szakági tervezőt, és
- c) a tervező díja – ha a felek eltérően nem rendelkeznek – a tervdokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes.

Az építészeti-műszaki tervezési tevékenység folytatásához szükséges tervezési szerződés a Ptk. és az Étv. előírásain túlmenően tartalmazza

- a teljesítési határidőket, figyelemmel a szakaszos tervszolgáltatásra is,
- a tervezési díj összege mellett az elszámolás és a teljesítésigazolás formáját, módját, a fizetés módját és határidejét,
- az esetleges szakmai biztosíték kikötését,
- a tervező nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendeletben meghatározott kötelező felelősségbiztosítással rendelkezik,
- a tervezési szerződéssel érintett építészeti-műszaki dokumentációhoz fűződő szerzői vagyoni jogokkal kapcsolatos rendelkezést.

Az építtető, illetve erre irányuló megállapodás esetén a fővállalkozó kivitelező a jogosultsággal rendelkező tervezővel a kivitelezési dokumentáció elkészítésére írásbeli kivitelezési tervezési szerződést köt, mely tartalmazza

- a) a vállalt tervezési tevékenység (szakági tervezési tevékenység) pontos megnevezését,
- b) a kivitelezési dokumentációra vonatkozó követelmény (mennyiségi és minőségi mutatók) meghatározását, a kidolgozás részletezettségét, (részletrajzok, konszignációk, költségvetési kiírás szükséges körét),
- c) a készítendő kivitelezési dokumentáció példányszámát és annak elektronikus formában is történő átadási kötelezettségét,
- d) a terv felülvizsgálatának, ellenőrzésének szabályait,
- e) a szükségessé váló tervmódosítások szabályozását, valamint
- f) tervezői művezetési feladatellátás részletes feltételeit, ha a tervező ilyen feladatot lát el.

A kivitelezési dokumentációt a tervező, szerződésben meghatározottak szerint felhasználás céljából a szerződő fél birtokába adja.

A szerződő tervező köteles az építtetőt tájékoztatni a szakági tervezési feladatokról.

Amennyiben szakági tervező bevonását a szerződő tervező javaslata ellenére az építtető nem veszi igénybe, úgy az ennek hiányából fakadó jogosulatlan vagy szakszerűtlen tevékenységért a szerződő tervezőt nem terheli felelősség.

A nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-nak a vállalkozási és az Étv.-nek a tervezési szerződésre vonatkozó rendelkezései irányadóak.

Az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről és egyes törvényeknek az építésügyi lánctartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról szóló törvényben meghatározott esetekben az építészeti-műszaki tervezési szerződéses felek a Teljesítésigazolási Szakértői Szervhez (TSZSZ) fordulhatnak.

## **A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv**

*Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (a továbbiakban: Szerv):* az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről és egyes törvényeknek az építésügyi lánctartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi XXXIV. törvény 1. § (1) bekezdése szerint meghatározott szakértői vélemény kiadására jogosult független szervezet.

A Szerv működéséhez szükséges feltételek megteremtéséről a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara – a területi kereskedelmi és iparkamarák bevonásával – gondoskodik, melynek pénzügyi forrását a költségvetési törvény biztosítja az építésgazdaságért felelős miniszter által kiadott mindenkorai fejezeti kezelésű előirányzatok kezelésének és felhasználásának szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint.

A Szerv titkársági feladatait a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara, míg a Szerv működéséről való tájékoztatást, információ közvetítést a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara a területi kereskedelmi és iparkamarák bevonásával látja el.

A Szerv eljárása az építészeti-műszaki tervezési, kivitelezési szerződésben meghatározott helyszín szerint illetékes területi kereskedelmi és iparkamaránál, vagy a Magyar Kereskedelmi és Iparkamaránál kezdeményezhető.

Amennyiben a vitatott szerződésben rögzített tevékenység teljesítésre vonatkozó helyszíne több területi kereskedelmi és iparkamara illetékességi területére terjed ki, akkor az eljárást kezdeményező fél székhelye szerint illetékes területi kereskedelmi és iparkamaránál, vagy a Magyar Kereskedelmi és Iparkamaránál kezdeményezhető az eljárás.

A területi kereskedelmi és iparkamarák a benyújtott kérelmet a beérkezés napján – ha az hivatali időn túl érkezik, a beérkezést követő munkanapon – továbbítják a vezető felé. Ha a kérelem megfelel a jogszabály által támasztott követelményeknek, a vezető a kérelemnek az illetékes területi kamarához történő beérkezését követő öt napon belül értesíti az eljárást kezdeményező felet a megbízás (szervmegbízás) elfogadásáról.

A vezető az illetékes területi kamarához történő beérkezést követő öt napon belül a megbízási szerződés tervezetét megküldi a szakértői tanács tagjainak.

A szakértői tevékenységre létrejövő megbízási szerződés – mely alapján a tagok a Szerv nevében eljárhatnak – a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara, valamint a tagok között jön létre. A megbízási szerződésnek tartalmaznia kell a szakértői tanács tagjainak, elnökének megnevezését, a szakértői vélemény megküldésének határidejét, a szakvéleményben megválaszolendő kérdéseket és a szakértői díj összegét.

A vezető a helyszíni szemle időpontjáról az elnök javaslata alapján értesíti a szerződő feleket és a kivitelezés helyszínéül szolgáló ingatlan birtokosát.

A tag a vezető általi kijelölést a megbízási szerződés aláírásával és a vezető részére történő visszaküldésével fogadja el. A tag akadályoztatása esetén az akadályoztatás tényéről öt napon belül értesíti a Szerv vezetőjét, aki ebben az esetben haladéktalanul gondoskodik más tag kijelöléséről.

A benyújtott iratok – és helyszíni szemle tartása esetén a szemle jegyzőkönyve – alapján a szakértői tanács szakértői véleményt állít ki, amelyet a szakértői tanács zárt ülésen, szótöbbséggel alakít ki. A szakértői tanács elnöke gondoskodik

a) a szakvélemény,

b) a szerződést biztosító mellékkötelezettség érvényesíthetősége kapcsán kért vizsgálat esetén a szakértői vélemény és kivonatának

határidőben történő felterjesztéséről a vezető részére.

A szakértői tanács elnöke az ügy bonyolultságára való hivatkozással kérheti a vezetőtől a határidő egy alkalommal legfeljebb harminc nappal való meghosszabbítását. A határidő meghosszabbítása tárgyában született döntés ellen jogorvoslatnak nincs helye.

A szakértői tanács tagjai független szakértőként járnak el. A szakértői vélemény tartalmát illetően nem kérhetnek és nem fogadhatnak el utasításokat sem a Szerv vezetőjétől, vezetőhelyettesétől, sem más személytől.

A szakértői tanács a szakértői vélemény elkészítéséhez szükséges vizsgálatot – a kivitelezési szerződés vizsgálata esetén – nem köteles a kivitelezés helyszínén elvégezni, ha az eljárásban a felek írásban egybehangozóan nyilatkoznak arról, hogy

- a) a kérelemmel érintett teljesítés elbontásra került, vagy
- b) a teljesítés szerződésszerűen megtörtént.

A Szerv az európai uniós és hazai költségvetési forrásból finanszírozott projektek költségnövekménye támogathatóságának vizsgálatára irányuló külön jogszabályban meghatározott eljárásban a projektre vonatkozó dokumentumok vizsgálatát követően dönt a szakértői vélemény elkészítéséhez szükséges vizsgálat helyszínen történő elvégzésének szükségességéről.

A Szerv szakvéleményének kialakítása érdekében a helyszíni műszeres vizsgálat vagy a laboratóriumi műszeres vizsgálat szükségességét az eljáró szakértői tanács elnökének javaslata alapján a vezető állapítja meg, aki írásban rendeli el a szükséges helyszíni műszeres vizsgálat vagy a laboratóriumi műszeres vizsgálat részleteit. A felmerülő költségeket a minőségi kifogással élő fél előlegezi meg. A költségek viseléséről bíróság dönt.

Az eljáró tanács ügyintézési határidejébe a laboratóriumi vizsgálat időtartama nem számít bele.

A szakértői díj a kérelmező által megjelölt vitatott bruttó érték 1%-a, de legkevesebb bruttó 60 000 forint és nem haladhatja meg a bruttó 450 000 forintot. A szakértői díj a Szervet illeti, mely a szakértői tanács tagjai között a következők szerint oszlik meg: elnök 40%, tagok 30-30%. A Tszszt. 2. § (4) bekezdése által meghatározott eljárás esetében a szakértői díj az eljáró szakértői tanács tagját illeti.

A szakértői díjat a kérelmező a kérelem beadásakor fizeti meg a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara elkülönített 10300002-20373432-71003285 számú alszámlájára. A szakértői tanács tagjai, elnöke a szakértői vélemény megküldésével egyidejűleg benyújthatják számláikat a vezetőnek, aki az ellenjegyzett példány másolatával együtt továbbítja azokat a kifizetést biztosító Magyar Kereskedelmi és Iparkamara részére.

A Szerv a közbeszerzési eljárás eredményeként megkötött szerződések teljesítésének és módosításának Közbeszerzési Hatóság által végzett ellenőrzéséről szóló Korm. rendeletben foglaltak szerint a Hatóság felkérésére szakértőként működik közre a Hatóság által végzett, közbeszerzési eljárások eredményeként kötött szerződések módosításának és teljesítésének hatósági ellenőrzése során.

## **Teljesítésigazolási Szakértői Szerv véleménye iránti kérelem**

### **1. Kérelmező adatai**

- a) Kérelmező neve (cégneve):
- b) Kérelmező címe (lakóhelye, székhelye):



- c) Kérelmező elérhetősége (FAX/Tel. szám, e-mail cím):
- 2. Kérelmezővel szerződő fél adatai:
  - a) Kérelmezővel szerződő fél neve (cégneve):
  - b) Kérelmezővel szerződő fél címe (lakóhelye, székhelye):
  - c) Kérelmezővel szerződő fél elérhetősége (FAX/Tel. szám, e-mail cím):
- 3. Vitatott teljesítéssel érintett helyszín adatai (amennyiben építési, kivitelezési tevékenységet szükséges vizsgálni):
  - a) Teljesítés helyszíne:
  - b) Helyszín birtokosának neve:
  - c) Helyszín birtokosának elérhetősége:
- 4. Biztosítékot (pl. garanciát, kezességet) nyújtó személy adatai:
  - a) Neve:
  - b) Székhelye:
  - c) Referencia száma:
  - d) Mellékkötelezettség biztosításának érvényességi ideje: -tól -ig
  - e) Mellékkötelezettséget biztosító szerződés száma:
- 5. Vitatott teljesítés részletes leírása
- 6. Kért dokumentum (x-szel jelölendő)
  - szakértői vélemény
  - szakértői vélemény kivonata
- 7. Kapcsolattartás módja: (x-szel jelölendő)
  - elektronikus úton
  - postai úton
- 8. Csatolandó melléklet:
  - a) Szerződés másolata ..... oldal
  - b) Egyéb a szakértői döntést elősegítő dokumentum
    - ..... oldal
    - ..... oldal
    - ..... oldal
    - ..... oldal
  - c) Szerződést biztosító mellékkötelezettség másolata ..... oldal
  - d) Szerződést biztosító mellékkötelezettséget keletkeztető jogviszony időbeli hatályának meghosszabbításáról szóló dokumentum másolata
  - e) Szakértői díj megfizetésére vonatkozó igazolás

Kelt: ..... , ..... év ..... hó ..... nap

.....  
kérelmező aláírása

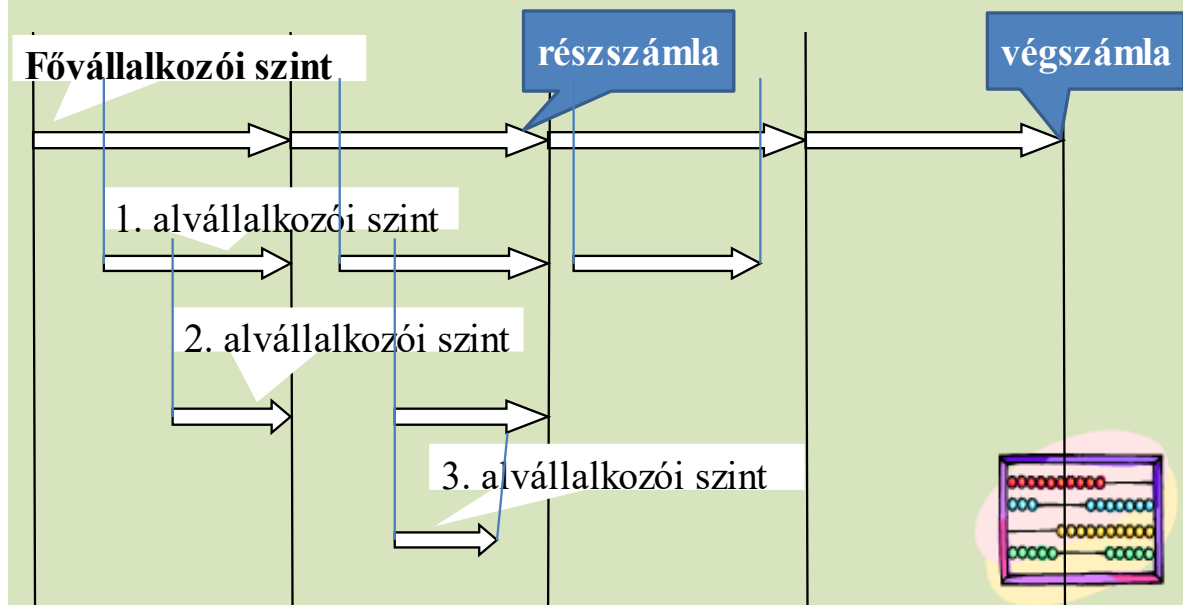
## Az építési-kivitelezési szerződés

A teljesítésnek szerződésszerűnek kell lennie.  
Ha rossz a szerződés, nem lehet jó a teljesítés sem.  
A teljesítés szerződésszerűségének megítélésétől függ a kifizetés is.  
A vitarendezésre többféle megoldás kínálkozik:  
**1) a Teljesítésigazoló Szakértői Szervezet (TSZSZ),**  
**2) mediátor igénybevétele,**  
**3) választott bíróság,**  
**4) polgári bíróság megkeresése.**

## Építési beruházás szerződés szerinti szakaszolása

**FONTOS, hogy a szerződés tartalmazza**

- a **teljesítési szakaszokat, határidőket**
  - tervezett kezdés, birtokbaadás,
  - részteljesítések,
  - átadás-átvétel, igényelt befejezés, birtok visszaadása



**A szerződés tartalmazza még:**

- a vállalkozói díj összegét, a fizetési szakaszokat, a fizetés formáját, határidejét,
- az előleg összegét, felhasználását és elszámolását,
- a fővállalkozó kivitelező által a szavatossági, jótállási (garanciális), a nem vagy nem szerződésszerű teljesítés esetére nyújtott (teljesítési) biztosíték összegét, biztosításának formáját, felhasználásának lehetőségét,

- a pótmunka fedezetének biztosítására kikötött tartalékkeret felhasználását (a pótmunka értelmezésére történő hivatkozást)

Kivitelezési szerződés alapján a kivitelező építési, szerelési munka elvégzésére és az előállított mű átadására, a megrendelő annak átvételére és díj fizetésére köteles.

A munka elvégzéséhez szükséges tervdokumentáció elkészítése és a hatósági engedélyek beszerzése a megrendelő kötelezettsége.

A kivitelező köteles a megrendelő által átadott tervdokumentációt a szerződés megkötése előtt megvizsgálni és a megrendelőt a terv felismerhető hibáira, hiányosságaira figyelmeztetni. Ha a terv valamely hibája vagy hiányossága a kivitelezés folyamatában válik felismerhetővé, a kivitelező késedelem nélkül köteles erről a megrendelőt tájékoztatni

#### A kivitelezési szerződés tartalmazza

- a) az építtető, alvállalkozói szerződés esetén a megrendelő vállalkozó kivitelező nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét, elérhetőségét, adószámát, pénzforgalmi számlaszámát, valamint a képviselőjében eljáró személy nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét, elérhetőségét és elektronikus építési napló (a továbbiakban: e-építési napló) vezetés esetén az alkalmazás használatához szükséges naplóügyl-jelét (a továbbiakban: NÜJ),
- b) a szolgáltatásra kötelezett vállalkozó kivitelező nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét, elérhetőségét, adószámát, vállalkozó kivitelezők nyilvántartása szerinti nyilvántartási számát, pénzforgalmi számlaszámát, valamint a képviselőjében eljáró személy nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét és elérhetőségét,
- c) a szerződés tárgyában megjelölve a vállalt építőipari kivitelezési tevékenység vagy építési-szerelési munka pontos megnevezését, az építési munkaterület pontos körülírását (cím, helyrajzi szám), az építményre, építési tevékenységre vonatkozó követelmény (mennyiségi és minőségi mutatók) meghatározásával,
- d) a vállalt teljesítési szakaszokat, határidőket részletesen (ideértve a kivitelezési tervszolgáltatásnak, az építési munkaterület átadásának, az építési napló megnyitásának, a tervezett kezdésnek, figyelemmel a (12) bekezdésre, a részteljesítés, az átadás-átvétel, a birtokbaadás határidejét vagy határnapját, az igényelt befejezési határidőt vagy határnapot),
- e) a vállalkozói díj összege mellett az elszámolás formáját, módját, a fizetés módját, határidejét, a d) pontban foglaltak figyelembevételével szakaszait,
- f) annak rögzítését, hogy az építtető vagy a megrendelő vállalkozó kivitelező, alvállalkozó igénybeviteléhez nem járul hozzá,
- g) a kivitelezési dokumentáció szolgáltatására vonatkozó rendelkezést,
- h) az építőipari kivitelezés során keletkező hulladékok – engedéllyel rendelkező kezelőhöz történő – elszállítására (elszállíttatására) kötelezett megnevezését,
- i) a vállalkozói díj megállapításának alapjául szolgáló árszatlan költségvetési kiírás meglétére történő utalást, ha annak elkészítését e rendelet vagy más jogszabály előírja,
- j) az építőipari kivitelezési tevékenységvégzése során esetlegesen felmerülő többletmunka, pótmunka elszámolható ellenértékének elszámolási módját,
- k) fővállalkozói szerződés esetén a teljesítésigazolás kiadására jogosult építési műszaki ellenőr, alvállalkozói szerződés esetén a teljesítésigazolás kiadására jogosult felelős műszaki vezető megnevezését,
- l) a szerződő felek erre irányuló megállapodása és a jogszabályi feltételek fennállása esetén annak rögzítését, hogy a szerződéses jogviszonyukból keletkező vitájuk rendezése érdekében igénybe vesznek-e mediátori közreműködést, illetve jogvitájukat eseti vagy állandó választottbíró elé terjesztik-e,
- m) az építtető nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a szerződésben meghatározott építőipari kivitelezési tevékenység ellenértékének pénzügyi fedezetével rendelkezik,

- n)* ha az építtető a fővállalkozó kivitelező részére az ellenszolgáltatása részeként előleg kifizetését biztosítja, az előleg felhasználásának meghatározását és az előleg elszámolásának módját,
- o)* a felek megállapodása esetén a fővállalkozó kivitelező által a szavatossági, jótállási (a továbbiakban: garanciális), valamint a nem vagy nem szerződészerű teljesítés esetére nyújtott (a továbbiakban: teljesítési) biztosíték összegének meghatározását, biztosításának formáját, célját, felhasználásának lehetőségét,
- p)* a tartalékkeret felhasználásának részletes szabályait, ha a szerződő felek tartalékkeretet kötnek ki,
- q)* a fogyasztó és vállalkozás közötti szerződések részletes szabályairól szóló kormányrendelet (a továbbiakban: Fgyr.) szerinti üzlethelyiségen kívül kötött szerződésnek minősülő kivitelezési szerződés esetén
- qa)* az Fgyr. szerinti szerződéskötést megelőző tájékoztatást, és
- qb)* az építtető kifejezett nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy kívánja-e a szerződéskötéstől számított 14 napon belül a kivitelezési tevékenység megkezdését,
- r)* a kivitelező nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendeletben meghatározott kötelező felelősségbiztosítással rendelkezik vagy legkésőbb a munkaterület átadásakor rendelkezni fog.

Az általános építmények körében, ha az építtető nem az építési tevékenységgel érintett telek, építmény vagy építményrész kizárólagos tulajdonosa, a kivitelezési szerződés mellékletét képezi az a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat, amelyben a telek, építmény, építményrész tulajdonosa, társtulajdonosa az építési munkaterület átadás-átvételét tudomásul veszi.

Az alvállalkozói kivitelezési szerződés tartalmazza név, illetve megnevezés, adószám, lakcím, illetve székhely szerint rögzítve, hogy mely vállalkozó (fővállalkozó) kivitelezővel kötött kivitelezési szerződés teljesítése érdekében kerül sor az alvállalkozói kivitelezési szerződés megkötésére, valamint építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építtetői fedezetkezelő megnevezését és elérhetőségét.

A szerződés módosítását megalapozó körülménynek tekintendő különösen, ha a szerződés teljesítése során olyan természeti vagy építészeti érték kerül elő, amelyről a kulturális örökségvédelmi hatóság külön jogszabályban meghatározott intézkedése alapján feltételezhető, hogy kulturális örökségi értéknek minősül és annak megőrzése a vállalkozó kivitelező feladata.

A megrendelő vállalkozó kivitelezőnek haladéktalanul tájékoztatni kell az általa vállalt kivitelezési tevékenység megvalósításában részt vevő alvállalkozó kivitelezőt arról, ha a kivitelezési tevékenység ellenértékét meghaladja az abban megjelenő alvállalkozói munkák ellenértéke.

Ha a kivitelezési szerződés az Fgyr. szerinti üzlethelyiségen kívül kötött szerződésnek minősül és az építtető nem tett (2) bekezdés *q)* pont *qb)* alpontja szerinti nyilatkozatot, akkor a vállalkozó kivitelező a teljesítést a szerződés megkötésétől számított 14. napot követően kezdi meg. E bekezdés vonatkozásában üzlethelyiségnek minősül különösen a vállalkozó kivitelező valamint a nevében vagy képviselőjében eljáró személy székhelye, telephelye, fióktelepe vagy irodája.

Amennyiben építtetői fedezetkezelő közreműködésére kerül sor, a kivitelezési szerződés tartalmazza

- a) az építetói fedezetkezelő megnevezését, cégjegyzékszámát (a Magyar Államkincstár esetében törzskönyvi nyilvántartási számát), adószámát, címét, telefonszámát, elektronikus elérhetőségét, valamint e-építési napló vezetés esetén a képviselőjében eljáró személy NÜJ-ét,
- b) a fedezetkezelői számla adatait,
- c) az építetó részéről annak igazolását, hogy a szerződésben megjelölt fedezetkezelői számla felett kizárólagos rendelkezési jogot biztosít az építetói fedezetkezelő részére,
- d) az építőipari kivitelezési tevékenység teljes fedezetének – összeg szerint meghatározott – igazolt forrását, az építetói fedezetkezelő rendelkezése alá helyezésének ütemezését, felhasználásának módját, ideértve az építetó által a fővállalkozó kivitelezőnek nyújtott, saját vagy egyéb forrásból származó előleget is,
- e) a felek megállapodása esetén a fővállalkozó kivitelező által a nem vagy nem szerződészerű teljesítés esetére nyújtott teljesítési biztosíték összegének meghatározását, biztosításának formáját, célját, felhasználásának lehetőségét,
- f) a fővállalkozó kivitelező részéről annak igazolását, hogy a szerződésben megjelölt kötelezettségei teljesítésének érdekében általa nyújtott biztosíték összegének felhasználása kizárólag a fedezetkezelői számlán keresztül lehetséges,
- g) mellékletként a kivitelezési szerződés elektronikus alvállalkozói nyilvántartásban rögzített részletes adatait kinyomtatva.

### **Megbízási szerződés** – nem eredménykötelem

Megbízási szerződés alapján a megbízott a megbízó által rábízott feladat ellátására, a megbízó a megbízási díj megfizetésére köteles.

A megbízott

- köteles a megbízó utasításait követni.
- a megbízó utasításától akkor térhet el, ha ezt a megbízó érdeke feltétlenül megköveteli, és a megbízó előzetes értesítésére már nincs mód. Ilyen esetben a megbízót késedelem nélkül értesíteni kell.

### **A felek kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozata ,**

A megbízott

- a **rábízott feladat ellátására** köteles
- a megbízási **díjra** akkor is **jogosult**, ha eljárása nem vezetett eredményre.

**A megbízott köteles**

- a megbízó utasításait **követni**.
- a megbízót tevékenységéről, a feladat állásáról **tájékoztatni** .
- a megbízót a teljesítéséről késedelem nélkül **értesíteni**.
- célszerűtlen, szakszerűtlen utasítás esetén a megbízót erre **figyelmeztetni** .

Ha a megbízó célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, a megbízott köteles őt erre figyelmeztetni. Ha a megbízó a figyelmeztetés ellenére utasítását fenntartja, a megbízott a szerződéstől elállhat, illetve a szerződést felmondhatja, vagy a feladatot a megbízó utasításai szerint, a megbízó kockázatára elláthatja. Meg kell tagadnia az utasítás teljesítését, ha annak végrehajtása jogszabály vagy hatósági határozat megsértésére vezetne, vagy veszélyeztetné mások személyét vagy vagyonát.

A megbízó köteles megtéríteni az utasítás teljesítésével kapcsolatban felmerült költségeket. A megbízott az utasítás teljesítését megfelelő biztosíték adásához kötheti. Ha a megbízó nem ad megfelelő biztosítékot, a megbízott az utasítás teljesítését megtagadhatja.

A szerződést bármelyik fél felmondhatja. A megbízó felmondása esetén a megbízó köteles megtéríteni a megbízottnak a felmondással okozott kárt, kivéve, ha a felmondásra a megbízott szerződésszegése miatt került sor.

A szerződés megszűnésekor a megbízott köteles a megbízónak mindazt kiadni, amihez a megbízás teljesítése céljából vagy eljárása eredményeképpen jutott, kivéve, amit abból a megbízás folytán jogosan felhasznált.

#### Szakértői szerződés

Az építésügyi műszaki szakértői szerződésre a Ptk.-ban szabályozott megbízási szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a szerződést írásban kell megkötöni. A szerződés tárgyában meg kell jelölni a vállalt szakértői tevékenység pontos megnevezését, a teljesítési határidőt, a szakértő díját, a megrendelő kötelezettségeit és jogait, a műszaki szakértő kötelezettségeit, felelősségét és jogait. Amennyiben a felek nem állapodnak meg a díj átadásának időpontjáról, akkor az a szakvélemény átadásával egyidejűleg esedékes. A megrendelő teljesítési kötelezettségének határideje eltérő rendelkezés esetén sem haladhatja meg a számla kézhezvételétől számított 30 napot

#### Műszaki ellenőri szerződés

Az építési műszaki ellenőr megbízási szerződésében a Ptk.-ban szabályozottakon túlmenően rögzíteni kell

- az építési műszaki ellenőrzés gyakoriságát,
- az építési naplóba való bejegyzés gyakoriságát, a bejegyzésről az építető tájékoztatásának módját,
- a jogszabályokban meghatározott feladatokon túlmenő építetői elvárásokat, felhatalmazásokat.
- Az építési műszaki ellenőr megbízását írásba kell foglalni. A megbízási szerződés tartalmazza:
  - az építető nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét, adószámát, elérhetőségét, továbbá a képviselőként eljáró személy nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét és elérhetőségét,
  - az építési műszaki ellenőr megnevezését, nyilvántartási számát, névjegyzei jelét és elérhetőségét, valamint e-építési napló vezetés esetén a NÜJ-ét,,
  - építetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építetői fedezetkezelő megnevezését, cégjegyzékszámát (a Magyar Államkincstár esetében törzskönyvi nyilvántartási számát), adószámát, címét, telefonszámát, elektronikus elérhetőségét,
  - az építőipari kivitelezési tevékenység meghatározását, helyét, a kivitelezés várható kezdési és befejezési időpontját,
  - az építési műszaki ellenőrnek a kivitelezési szerződés és az (5) bekezdés szerinti kötelezettsége teljesítéséhez kapcsolódó feladatait,
  - az építési műszaki ellenőr díját, fizetési módját, határidejét,
  - az építési műszaki ellenőrnek a jogszabályban meghatározott feladatokon és felelősségén kívüli további feladatait és felelősségét.

#### Felelős műszaki vezetői szerződés

A felelős műszaki vezetői tevékenység folytatásához szükséges szerződés megkötésére a Ptk.-ban szabályozott megbízási szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy

a) a szerződést írásban kell megkötni,

b) a szerződés tartalmazza

ba) a megbízó nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét, adószámát, elérhetőségét, továbbá a képviselőjében eljáró személy nevét vagy megnevezését, címét vagy telephelyét és elérhetőségét,

bb) a felelős műszaki vezető megnevezését, nyilvántartási számát, névjegyzei jelét és elérhetőségét,

bc) a felelős műszaki vezető díját, fizetési módját, határidejét,

bd) a felelős műszaki vezető feladatainak és felelősségének meghatározását.

## Írásbeli megbízási szerződés tartalmazza

Építési műszaki ellenőr	Felelős műszaki vezető
<ul style="list-style-type: none"><li>• adatait, feladatait, felelősségét, díját, fizetés módját, határidejét,</li><li>• az építető adatait, tájékoztatásának módját,</li><li>• az építetői elvárásokat, felhatalmazásokat,</li><li>• a kivitelezési tevékenység meghatározását,</li><li>• a várható kezdési és befejezési időpontot,</li><li>• építetői fedezetkezelő adatait</li><li>• ellenőrzés, naplóbejegyzés gyakoriságát,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• adatait, feladatait, felelősségét, díját, fizetési módját, határidejét,</li><li>• a megbízó vállalkozó kivitelező adatait</li><li>• a kivitelezői elvárásokat, felhatalmazásokat</li><li>• a kivitelezési tevékenység meghatározását,</li><li>• a várható kezdési és befejezési időpontot,</li></ul>

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 39/A. § (6) bekezdése szerinti kivitelezési szerződést üzletszerű gazdasági tevékenységként folytatott építőipari kivitelezési tevékenység esetén írásba kell foglalni. A kivitelezési szerződés megkötését követően a vállalkozó kivitelező viseli annak jogkövetkezményét, amely a tervdokumentáció olyan hiányosságából adódik, melyet a vállalkozó kivitelezőnek a tőle elvárható szakmai gondosság mellett észlelnie kellett volna, de a szerződéskötést megelőzően nem jelzett.

[1996. évi LVIII. törvény a tervező és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

1999. évi LXXVI. törvény a szerzői jogról

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

2015. évi CXLIII. törvény a közbeszerzésekről

2016. évi XCIII. törvény a szerzői jogok és a szerzői joghoz kapcsolódó jogok közös kezeléséről

2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról

191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről]

## 11. Szerződésszegés

A szerződés megszegését jelenti bármely kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elmaradása.

Szerződésszegés esetén

- a sérelmet szenvedett fél jogosult a szolgáltatás teljesítésének követelésére.
- a jogosult a saját esedékes szolgáltatása arányos részének teljesítését a kötelezett teljesítéséig vagy megfelelő biztosíték nyújtásáig visszatarthatja. A teljesítés visszatartására jogosult fél elállhat a szerződéstől, vagy ha az eredeti állapotot nem lehet helyreállítani, jogosult azt felmondani, ha megfelelő határidőt szabott, és ez alatt a másik fél a szerződésszegést nem szüntette meg, vagy a teljesítésre megfelelő biztosítékot nem nyújtott.
- ha a szerződésszegés következtében a jogosultnak a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt, elállhat a szerződéstől, vagy ha a szerződéskötés előtt fennállt helyzetet természetben nem lehet visszaállítani, felmondhatja azt.

A kötelezett nem követelheti az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás ellenértékének pénzbeni megtérítését, ha a jogosult bizonyítja, hogy a számára teljesített szolgáltatást visszatéríteni olyan okból nem tudja, amelyért a kötelezett felelős. Ha a jogosult a szolgáltatás ellenértékét megfizette, kérheti annak visszatérítését akkor is, ha ő a számára teljesített szolgáltatást visszatéríteni nem tudja, és bizonyítja, hogy ennek oka olyan körülményre vezethető vissza, amelyért a kötelezett felelős.

A jogosult - elállása vagy felmondása esetén - a szerződéssel elérni kívánt cél megvalósítására alkalmas szerződést köthet, és - a kártérítés szabályai szerint - követelheti a kötelezettől a szerződésben és a fedezeti szerződésben kikötött ellenértékek közötti különbség, továbbá a fedezeti szerződés megkötéséből eredő költségek megtérítését.

### **Felelősség szerződésszegéssel okozott károkért**

Aki a szerződés megszegésével a másik félnek kárt okoz, köteles azt megtéríteni.

Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.

Kártérítés címén meg kell téríteni a szolgáltatás tárgyában keletkezett kárt.

A szerződésszegés következményeként a jogosult vagyonában keletkezett egyéb károkat és az elmaradt vagyoni előnyt olyan mértékben kell megtéríteni, amilyen mértékben a jogosult bizonyítja, hogy a kár, mint a szerződésszegés lehetséges következménye a szerződés megkötésének időpontjában előre látható volt.

Szándékos szerződésszegés esetén a jogosult teljes kárát meg kell téríteni.

### **A közreműködőért való felelősség**

**Aki kötelezettsége teljesítéséhez vagy joga gyakorlásához más személy közreműködését veszi igénybe, az igénybevett személy magatartásáért úgy felel, mintha maga járt volna el.** Ha a kötelezettnek más személy igénybevételére nem volt joga, felelős mindazokért a károkért is, amelyek e személy igénybevétele nélkül nem következtek volna be.

A kötelezett a közreműködővel szemben - annak szerződésszegése miatt - mindaddig érvényesítheti jogait, amíg a jogosulttal szemben helytállni tartozik.



### **A kötelezett késedelemének jogkövetkezményei**

Ha a kötelezett késedelembe esik, a jogosult követelheti a teljesítést, vagy ha a késedelem következtében a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt, elállhat a szerződéstől.

A kötelezett köteles megtéríteni a jogosultnak a késedelemből eredő, pénztartozás esetén a késedelmi kamatot meghaladó kárát, kivéve, ha a késedelmét kimenti.

#### Fizetési késedelem vállalkozások közötti szerződésben

Vállalkozások közötti szerződés esetén a késedelmi kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat – idegen pénznemben meghatározott pénztartozás esetén az adott pénznemre a kibocsátó jegybank által meghatározott alapkamat, ennek hiányában a pénzügyi kamat – nyolc százalékponttal növelt értéke. A kamat számításakor a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére.

#### Átvételi késedelem

A jogosult késedelembe esik, ha a felajánlott teljesítést nem fogadja el.

A jogosult késedelme a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja.

Átvételi késedelem esetén a kötelezett a dolog őrzésére a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint köteles, a kárveszély pedig a jogosultra száll át.

### **Hibás teljesítés**

A kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatás a teljesítés időpontjában nem felel meg a szerződésben vagy jogszabályban megállapított minőségi követelményeknek. Nem teljesít hibásan a kötelezett, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy a hibát a szerződéskötés időpontjában ismernie kellett.

### **Kellékszavatosság**

Olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett a hibás teljesítésért kellékszavatossággal tartozik.

Kellékszavatossági igénye alapján a jogosult választása szerint

- a) kijavítást vagy kicserélést igényelhet, kivéve, ha a választott kellékszavatossági jog teljesítése lehetetlen, vagy ha az a kötelezettnek - másik kellékszavatossági igény teljesítésével összehasonlítva - aránytalan többletköltséget eredményezne, figyelembe véve a szolgáltatás hibátlan állapotban képviselt értékét, a szerződésszegés súlyát és a kellékszavatossági jog teljesítésével a jogosultnak okozott érdeksérelmet; vagy
- b) az ellenszolgáltatás arányos leszállítását igényelheti, a hibát a kötelezett költségére maga kijavíthatja vagy mással kijavíttathatja, vagy a szerződéstől elállhat, ha a kötelezett a kijavítást vagy a kicserélést nem vállalta, e kötelezettségének a (4) bekezdés szerinti feltételekkel nem tud eleget tenni, vagy ha a jogosultnak a kijavításhoz vagy kicseréléshez fűződő érdeke megszűnt.

Jelentéktelen hiba miatt elállásnak nincs helye.

A kijavítást vagy kicserélést - a dolog tulajdonságaira és a jogosult által elvárható rendeltetésére figyelemmel - megfelelő határidőn belül, a jogosult érdekeit kímélve kell elvégezni.

### **Hibás teljesítés eredmény létrehozására irányuló szerződéseknél**

Ha a kötelezett valamely dolog vagy munkával elérhető más eredmény létrehozására vállal kötelezettséget, a hibás teljesítésre vonatkozó szabályokat megfelelően alkalmazni kell, azzal, hogy

- a) a kicserélésen a munkával elérhető eredmény részben vagy egészben való újbóli teljesítését kell érteni; és

b) a kijavítás vagy a szolgáltatás részben vagy egészben való újbóli teljesítése - a jogosult szerződés szerű teljesítéshez fűződő érdekei figyelembevételével - a munkával elérhető eredmény létrehozásának az eredetileg vállaltnál eltérő módjával is megvalósulhat; az ebből eredő többletköltségek a kötelezettet terhelik.

A kötelezett mentesül a hibás teljesítés jogkövetkezményei alól, ha a hiba a jogosult által adott

- a) anyag alkalmatlanságára vagy hibájára;
- b) adat hiányosságára vagy hibájára; vagy
- c) utasítás célszerűtlenségére vagy szakszerűtlenségére

vezethető vissza, és e körülményekre a kötelezett a jogosultat figyelmeztette.

### **A teljesítés lehetetlenné válása**

Ha a teljesítés lehetetlenné vált, a szerződés megszűnik. A teljesítés lehetetlenné válásáról tudomást szerző fél késedelem nélkül köteles erről a másik felet értesíteni. Az értesítés elmulasztásából eredő kárt a mulasztó fél köteles megtéríteni.

### **Kötbér**

A kötelezett pénz fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha olyan okból, amelyért felelős, megszegi a szerződést. Mentesül a kötbérfizetési kötelezettség alól, ha szerződésszegését kimentik.

Kötbér írásban köthető ki.

A jogosult kötbérigényét attól függetlenül érvényesítheti, hogy a kötelezett szerződésszegéséből kára származott-e.

A pénztartozás késedelmes teljesítése esetére kikötött kötbérre a késedelmi kamat szabályait kell alkalmazni.

### **Kötbér és egyéb szerződésszegési igények**

A teljesítés elmaradása esetére kikötött kötbér érvényesítése a teljesítés követelését kizárja. A késedelem esetére kikötött kötbér megfizetése nem mentesít a teljesítési kötelezettség alól.

A jogosult

- a hibás teljesítés miatti kötbér mellett nem érvényesíthet szavatossági igényt.
- a kötbér mellett érvényesítheti a kötbért meghaladó kárát.
- a szerződésszegéssel okozott kárának megtérítését akkor is követelheti, ha kötbérigényét nem érvényesítette.

[2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről]

## **12. Díj**

### **Többletmunka. Pótmunka**

A vállalkozó köteles elvégezni a vállalkozási szerződés tartalmát képező, de a vállalkozói díj meghatározásánál figyelembe nem vett munkát és az olyan munkát is, amely nélkül a mű rendeltetés szerű használatra alkalmas megvalósítása nem történhet meg (**többletmunka**).

A vállalkozó köteles elvégezni az utólag megrendelt, különösen tervmódosítás miatt szükségessé váló munkát is, ha annak elvégzése nem teszi feladatát aránytalanul terhesebbé (**pótmunka**).

Ha a felek átalánydíjban állapodtak meg, a vállalkozó az átalánydíjon felül a pótmunka ellenértékét igényelheti, a többletmunka ellenértékének megtérítésére nem jogosult.

A megrendelő köteles azonban megtéríteni a vállalkozónak a többletmunkával kapcsolatban felmerült olyan költségét, amely a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható. **Tételes elszámolás szerint meghatározott vállalkozói díj esetén a vállalkozó az elvégzett munka ellenértékére jogosult.**

A kivitelezési szerződés tartalmazza az építőipari kivitelezési tevékenység végzése során esetlegesen felmerülő többletmunka, pótmunka elszámolható ellenértékének elszámolási módját

Az e-építési naplóban köteles haladéktalanul közölni

- ✓ a fővállalkozó kivitelező az építtetővel a többletmunka, pótmunka műszaki szükségességét,
- ✓ az építtető a fővállalkozó kivitelezővel a többletmunka, pótmunka igényét.

### **A vállalkozói díj**

Ha a felek átalánydíjban állapodtak meg, a vállalkozó az átalánydíjon felül a pótmunka ellenértékét igényelheti, a többletmunka ellenértékének megtérítésére nem jogosult. A megrendelő köteles azonban megtéríteni a vállalkozónak a többletmunkával kapcsolatban felmerült olyan költségét, amely a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható. Tételes elszámolás szerint meghatározott vállalkozói díj esetén a vállalkozó az elvégzett munka ellenértékére jogosult.

A vállalkozói díj a szerződés teljesítésekor esedékes.

A vállalkozót a vállalkozói díj és a költségek biztosítására zálogjog illeti meg a megrendelőnek azokon a vagyontárgyain, amelyek a vállalkozási szerződés következtében birtokába kerültek.

### **A tervezési díj** magában foglalja

- a) a közvetlen költségek, ennek keretében
    - a számított munkadíj,
    - az esetlegesen a szerzői joggal kapcsolatosan felmerülő személyi és vagyoni jogok értéke,
  - b) a közvetett költségek, ennek keretében a működési költség, anyagjellegű ráfordítás,
  - c) az értékcsökkenési leírás,
  - d) az egyéb ráfordítások,
  - e) a tervezett nyereség
- együttes összegét.

### **A vállalkozói díjnak** magában kell foglalnia

- a) a közvetlen költséget, ennek keretében
  - aa) az anyagköltséget és a közvetlen gépköltséget a fuvarozási és rakodási költséggel együtt,
  - ab) az építőipari rezsioradíj alapján számított munkadíjat,
- b) a fedezetet, ennek keretében
  - ba) a közvetlen költségek között nem szereplő általános költségeket,
  - bb) a tervezett nyereséget, amennyiben azt a rezsioradíj nem tartalmazza.

Aránytalanul alacsony árajánlatnak minősül, ha a vállalkozó kivitelező által alkalmazott rezsioradíj alacsonyabb az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása alapján az építésgazdaságért felelős miniszter rendeletében megállapított minimális építőipari rezsioradíj mértékénél. A kivitelezési szerződés megkötésekor az aránytalanul alacsony ár vizsgálata során az építésgazdaságért felelős miniszter által működtetett honlapon található elektronikus költségvetési kiírási programban meghatározott élömunka szükségleti normatívákat irányadónak lehet tekinteni.

*árazatlan (tétel) költségvetési kiírás:* minőségi követelményekkel rendelkező mennyiségi kimutatás az építmény jellege szerint szükséges szakági bontásban és részletezettséggel, lényeges terméktulajdonság meghatározásával

*építőipari rezsioradíj:* a vállalkozó kivitelező vagy az alvállalkozó kivitelező szakági építési-szerelési termelő tevékenységének elvégzéséhez szükséges, egy aktív munkaóraóra vetített – a kivitelező ténykölségei alapján számított vagy tervezett – összes költsége. Az építőipari rezsioradíj nem tartalmazza a beépítésre kerülő betervezett és az üzemszerű használathoz szükséges beépítésre kerülő építési anyagok, szerkezetek és berendezések közvetlen költségeit, a közvetlen anyagok fuvarozási és rakodási költségeit, a közvetlen gépköltségeket, a kivitelezési dokumentáció tervezési díját, a hatósági eljárások díját, a szükségessé váló minőség-ellenőrzések díját, az üzempróba, beüzemelés szolgáltatási díját. Az építőipari rezsioradíj számítás alapját az Építőipari Ágazati Kollektív Szerződésben évente meghatározott Ágazati Bértarifa Megállapodásban szereplő minimális szakmunkás alapbér alapján kiszámított, szakmai ajánlásban rögzített órabér és a jogszabályokban meghatározott közterhek képezik. Az építőipari rezsioradíj tartalmazza a személyi jellegű költségeket, az ellátási költségeket, a fizikai dolgozók rezszi jellegű költségeit, az irányítási és az ügyviteli költségeket,

**Az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása alapján az építőipari rezsioradíj 2020. évre meghatározott, általános forgalmi adó nélküli legkisebb mértéke 4165 forint/óra.**

A minimális építőipari rezsioradíj költségnemei és értékei

1.	Megnevezés	A vállalkozások 2019. évi tényadataiból egy munkaóraóra számított érték, Ft/óra
2.	Alapbér [a 2020. évben havi 210 600 Ft alapbérrel (garantált bérminimum) és 174 munkaórával számolva]	1211
3.	Pótlékok, kiegészítő fizetés	297
4.	Foglalkoztatói járulékok: – Szociális hozzájárulási adó 17,5% – Szakképzési hozzájárulás 1,5%	264 23
5.	Szállásköltség	18
6.	Csoportos személyszállítás	266
7.	Védőruha, védőfelszerelés	15
8.	Munkahelyi szociális szolgáltatás	54
9.	Munkaegészségügyi szolgáltatás	70
10.	Munkavédelmi költség	22
11.	Ügyvitel, munkahelyi irányítás költsége	916
12.	Rezsianyag-, munkahelyi energiaköltség	44
13.	Felvonulás, munkahelyi berendezkedés, ideiglenes létesítmények költsége	12
14.	Szerszámhasználat	19
15.	Értékcsökkenési leírás	63
16.	Nyomtatvány, írószer	3
17.	Postaköltség	2
18.	Telefonköltség	4
19.	Bankköltség	14
20.	Egyéb szolgáltatás: – minőségbiztosítás, környezetvédelem	2
21.	Kötelező adó, járulék: – iparüzési adó 2% – innovációs járulék 0,3%	81 1
22.	Biztosítások	11

23.	2–22. sor Összesen	3412
24.	Produktivitási érték (ledolgozott napok alapján)	86,83%
25.	Improduktív órák költsége [23. sor összesen $\times$ (1,00 – 0,8683)]	449
26.	Veszteségidő aránya	6,50%
27.	Veszteségidő költsége (23. sor összesen $\times$ 0,065)	222
28.	Elvárt eredmény	2,00%
29.	Elvárt eredmény értéke (23.+25.+27. sor összesen $\times$ 0,02)	82
30.	Mindösszesen 23.+25.+27.+29. sor	4165

### Tartozáselismerés. Egyezség

Ha a kötelezett a tartozását elismeri, a tartozás jogcíme nem változik meg, de a tartozását elismerő kötelezettet terheli annak bizonyítása, hogy tartozása az elismerő jognyilatkozat megtételének időpontjában nem vagy alacsonyabb összegben állt fenn, bírósági eljárásban nem érvényesíthető követelésen vagy érvénytelen szerződésen alapult.

A felek a kötelemből eredő vitás vagy bizonytalan kérdéseket megegyezéssel úgy is rendezhetik, hogy kölcsönösen engednek egymásnak, vagy valamelyik fél egyoldalúan enged követeléséből.

### Engedményezés (pl. fedezetkezelés esetén)

A jogosult a kötelezettel szembeni követelését másra ruházhatja át. Az engedményezés az engedményező és az engedményes szerződése, amellyel az engedményes az engedményező helyébe lép.

A követelés akkor engedményezhető, ha az engedményezéskor már létezik az a jogviszony, amelyből a követelés fakad.

Az engedményezett követelést a kötelezett, a jogcím, az összeg és az esedékesség megjelölésével vagy egyéb olyan módon kell meghatározni, amely az engedményezés időpontjában, jövőbeli követelések esetén legkésőbb a követelés létrejöttékor az engedményezett követelést azonosíthatóvá teszi.

### Követelés átszállása jogszabály rendelkezése alapján]

Ha a követelés jogszabály rendelkezése alapján száll át másra, az engedményezés szabályait kell megfelelően alkalmazni. Ebben az esetben az engedményező helytállási kötelezettsége akkor marad fenn, ha ezt kifejezett rendelkezés írja elő.

### Megbízási díj

A megbízott megbízási díjra akkor is jogosult, ha eljárása nem vezetett eredményre, kivéve, ha az eredmény részben vagy egészben azért maradt el, mert a megbízott felróhatóan járt el.

A megbízási díj a szerződés teljesítésekor esedékes. Ha a szerződés a megbízás teljesítése előtt szűnt meg, a megbízott a megbízási díjnak tevékenységével arányos részét követelheti.

A megbízott a megbízás ellátásával rendszerint együtt járó költségek előlegezésére köteles.

A szerződés megszűnésekor a megbízó köteles a megbízottat a megbízás alapján harmadik személyekkel szemben vállalt kötelezettségei alól mentesíteni, valamint szükséges és indokolt költségeit megtéríteni.

A megbízottat a megbízási díj és a költségek biztosítására zálogjog illeti meg a megbízónak azokon a vagyontárgyain, amelyek a megbízás következtében kerültek birtokába.

[1996. évi LVIII. törvény a tervező és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

1999. évi LXXVI. törvény a szerzői jogról

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről  
2015. évi CXLIII. törvény a közbeszerzésekről  
2016. évi XCIII. törvény a szerzői jogok és a szerzői joghoz kapcsolódó jogok közös kezeléséről  
2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról  
191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről  
266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről  
17/2020. (VI. 12.) ITM rendelet a minimális építőipari rezsióradíj 2020. évi mértékéről  
155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről  
176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról]

## 13. Birtok

Birtokos az, aki a dolgot sajátjaként vagy a dolog időleges birtokára jogosító jogviszony alapján hatalmában tartja. Olyan birtokos mellett, aki a dolog időleges birtokára jogosító jogviszony alapján tényleges hatalmában tartja a dolgot (albirtokos), birtokosnak kell tekinteni azt is, akitől a tényleges hatalmat gyakorló a birtokát származtatja (főbirtokos).

### **A dolog birtokát megszerzi, akinek a dolog tényleges hatalmába jut.**

**A birtok átruházása a dolog feletti tényleges hatalomnak az erre irányuló megállapodás alapján való átengedésével valósul meg** (pl. építési munkaterület átadása során). A birtokátruházásra a szerződés létrejöttére és érvényességére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A birtokátruházás a birtokos és a birtok megszerzőjének erre irányuló megállapodásával megvalósul, ha

- a) a birtokot megszerző fél a dolgot albirtokosként már birtokában tartja; vagy
- b) az átruházó fél a dolgot albirtokosként továbbra is birtokában tartja.

A birtokátruházás a birtokos dolog feletti tényleges hatalmának megszüntetésével megvalósul, ha ebben a birtokos és a birtok megszerzője megállapodnak.

Ha a dolog harmadik személy birtokában van, a birtokátruházás a dolog kiadása iránti igénynek a birtokot szerző félre való átruházásával megvalósul, ha ebben a birtokos és a birtokot szerző fél megállapodnak.

Az albirtokos jogcíme szerint részesül birtokvédelemben a főbirtokossal szemben.

Közös birtok esetén a birtokvédelem mindegyik birtokost önállóan megilleti, és bármelyik birtokos követelheti a dolog közös birtokba bocsátását.

A közös birtokosok egymással szemben a jogcímük szerint jogosultak birtokvédelemre.

A tilos önhatalom ellen a birtokos - a birtok megvédéséhez szükséges mértékben - önhatalommal is felléphet.

[2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről  
2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról  
191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről]

## 14. A továbbképzési kötelezettség

A **Jogosultsági Kódex** és a Magyar Mérnöki Kamara Szakmagyakorlási Szabályzata és Továbbképzési Szabályzata határozza meg a szakmagyakorláshoz szükséges továbbképzés rendjét.

A szakmagyakorlási tevékenység folytatásának feltétele az 5 éves továbbképzési időszakonként a kötelező és szakmai továbbképzés teljesítése. Ennek alapján a tervezői és szakértői szakmagyakorlási jogosultsággal rendelkező kamarai tagoknak részt kell venni **évente legalább egy alkalommal** a jogosultsági szakterületéhez vagy részsakterületéhez kapcsolódó szakmai továbbképzésen. Elmulasztása szakmagyakorlási jogosultság felfüggesztésével jár. [A továbbképzési kötelezettség alól csak az elkülönített névjegyzékbe bejegyzett szakmagyakorló és a szakmagyakorlást eseti engedéllyel folytató személy mentesül].

A szakmagyakorlónak az első továbbképzési időszaka alatt a beszámolóval végződő kötelező továbbképzést kell teljesítenie.

A szakmai továbbképzéseket a tagoknak a területileg illetékes kamarák szervezik a továbbképzési kötelezettség teljesítése érdekében. A jogi továbbképzést a Magyar Mérnöki Kamara országosan egységes rendszer keretében biztosítja.

A továbbképzés típusa kötelező és szakmai továbbképzés.

A kötelező továbbképzés tematikáját jogosultsági szakterületenként a miniszter határozza meg, az ehhez kapcsolódó tananyagot az országos kamara dolgozza ki. Az oktatási anyagokat a kamara elektronikusan közzéteszi. A kötelező továbbképzés formája lehet

- internet alapú távoktatás, amely tesztvizsgával zárul, vagy
- hagyományos oktatási formában történő részvétel.

A kötelező továbbképzésben az 5 éves továbbképzési időszak alatt egy továbbképzési formát kell teljesíteni, ahol az oktatás összességében nem haladhatja meg a nyolc tanórát.

A szakmai továbbképzés tematikáját, rendszerét, metódusát, értékelését, az országos kamarák saját hatáskörben, szabályzatban állapítják meg.

Az öt éves továbbképzési időszak vonatkozásában kötelező (jogi) továbbképzést csak egy alkalommal, a szakmai továbbképzést szakterületenként évente kell teljesíteni.

A továbbképzés teljesítésének elektronikus formában történő igazolása az országos kamara feladata. Az egyes továbbképzési ciklusok teljesítése vizsgálatának alapjául a kamarai nyilvántartás szolgál. A névjegyzéket vezető szerv kérésére a szakmagyakorló kötelezhető a részére kiállított és átadott igazolások bemutatására egyeztetés céljából.

A kötelező továbbképzési kötelezettség teljesítésének elmulasztása a jogosultság – területi kamara titkára által hivatalból történő – szerinti tevékenység megtiltását vonja maga után mindaddig, amíg a szakmagyakorló a továbbképzési kötelezettségének nem tesz eleget, de legfeljebb egy évig.

A területi kamara titkára:

- megtiltja a szakmagyakorlási tevékenység folytatását a továbbképzési kötelezettsége teljesítéséig, de legfeljebb egy évig
- megtiltja a szakmagyakorlási tevékenység folytatását és ezzel egyidejűleg törli a tevékenységet folytató szakmagyakorlót a névjegyzékből, ha a továbbképzési kötelezettségét az előírt határidőre (legfeljebb egy év) sem teljesíti
- a jogosultság csak a továbbképzési kötelezettség igazolása után engedélyezhető

### **A szakmagyakorlási tevékenység szüneteltetése**

A szakmagyakorlási tevékenység folytatása a szakmagyakorló kérelmére a területi kamara titkárának a határozata alapján szüneteltethető. A szüneteltetés időtartama alatt a szüneteltetett szakmagyakorlási tevékenység nem végezhető.

A szüneteltetett tevékenység – külön kérelemre – abban az esetben folytatható, ha a szakmagyakorlási tevékenység szüneteltetésének megszüntetését kérelmező személy a kötelező továbbképzési kötelezettségének teljesítését igazolja.

Tervező műszaki ellenőri cím jogosultja az építészeti-műszaki tervezési vagy az építési műszaki ellenőri jogosultság szüneteltetése esetén már nem használhatja a címet.

Beruházási tanácsadói cím jogosultja az építészeti-műszaki tervezési vagy az építési műszaki ellenőri jogosultság szüneteltetése esetén már nem használhatja a címet.

[1996. évi LVIII. törvény a tervező és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről]

## **15. A jogosultsági vizsga és a beszámolóval végződő kötelező továbbképzés**

A jogosultsági vizsga és a beszámolóval végződő kötelező továbbképzés (a továbbiakban: beszámoló) célja annak vizsgálata, hogy a szakmagyakorló kellő mértékben ismeri-e a tevékenységére vonatkozó jogszabályi környezetet, képes-e a fontosabb jogszabályokat helyesen értelmezni, rendelkezik-e a szakmagyakorláshoz szükséges ismeretek alkalmazásában kellő jártassággal.

A jogosultsági vizsgát és a beszámolót az országos kamara szervezi és bonyolítja le.

A jogosultsági vizsga és a beszámoló díja összesen 34 000 forint, amelyből az általános rész díja 17 000 forint, a szakterületi rész díja 17 000 forint. A jogosultsági vizsga és a beszámoló eredménytelenség esetén ismételhető. A javítóvizsga díja első alkalommal ingyenes, ezt követően a jogosultsági vizsga díjával azonos.

A jogosultsági vizsga, a beszámoló díját a vizsgára történő jelentkezéskor kell befizetni a vizsgát szervező országos kamara elkülönítetten vezetett számlájára.

A jogosultsági vizsga és a beszámoló általános része alól a vizsga szakértői testülete az ügyrendjében meghatározott módon felmentést ad, ha a szakmagyakorló más jogosultság megszerzéséhez ilyen tartalmú vizsgát már tett, vagy rendelkezik olyan vizsgával, amelynek követelménye 80%-ban megegyezik az általános rész követelményrendszerével. A jogosultsági vizsga szakterületi része alól felmentés nem adható. A felelős műszaki vezető, az építési műszaki ellenőr az általános építmények építési műszaki ellenőri, szakági építési műszaki ellenőri szakterületeken mentesül a beszámoló alól, ha építési műszaki ellenőri OKJ bizonyítvánnyal rendelkezik.

A jogosultsági vizsga és a beszámoló általános és szakterületi részből áll. A jogosultsági vizsga és a beszámoló formája írásbeli és szóbeli vizsga. Szóbeli vizsgára a (11) bekezdés szerinti írásbeli vizsga eredmény esetén kerül sor.

A jogosultsági vizsgára és a beszámolóra elektronikusan a vizsgát és beszámolót szervező országos kamaránál kell jelentkezni.

A vizsgázó és a beszámoló segédeszközöket nem használhat az energetikai tanúsítói jogosultsági vizsga képletgyűjtemény kivételével.



A jogosultsági vizsga és a beszámoló általános része (szakmagyagorlók közös ismeretanyagát képező ismeretek) az alábbi ismeretkörből áll:

- a) az építésügyi jogi környezet általános felépítése (jogsabályi hierarchia), ezen belül az Étv. alapismerete, a kapcsolódó végrehajtási területekből különösen
  - aa) a településrendezési szabályok, követelmények,
  - ab) az építési folyamat,
  - ac) az építményekkel szemben támasztott alapvető követelmények,
  - ad) szabványosítás, a szabványokra vonatkozó alapvető fogalmak, a szabványok alkalmazására vonatkozó általános szabályok, a szabványtípusok,
  - ae) az építési termékekre vonatkozó szabályok,
  - af) a szakmagyagorlókkal szemben szabálytalanságok esetén alkalmazható jogkövetkezmények,
- b) a kötelmi jogon belül a szerződésekre vonatkozó általános szabályok (tartalmi és formai követelmények, érvényesség),
- c) a környezet-, természet- és tájvédelem vonatkozó részeinek,
- d) az örökségvédelem,
- e) a kamarai tagsághoz kötött jogosultságok esetében a kamarai etikai-fegyelmi eljárás ismerete.

A beszámoló szakterületi része (szakmagyagorlók speciális, szakterületi ismeretanyagát képező ismeretek) az alábbi ismeretkörből áll:

- a) a kérelmezett vagy gyakorolt tevékenység vállalása, megkezdése, folytatása feltételeinek, szabályainak,
  - b) a kérelmezett vagy gyakorolt szakterületre vonatkozó
    - ba) szabályok (feladat, felelősség, összeférhetetlenség, szerződés tartalmi követelményei, díjszámítás),
    - bb) vonatkozó szabványok,
    - bc) az építési hulladék kezelésének,
    - bd) szakterületi igény szerinti mértékben a településrendezési követelmények,
    - be) a tevékenység végzésével összefüggő egyéb kapcsolódó szakmai területek,
    - bf) az engedélyezési és a kivitelezési terv tartalmi követelményeinek,
- ismerete.

A jogosultsági vizsga és a beszámoló időtartama 120 perc.

A jogosultsági vizsga, a beszámoló követelményeit az teljesítette, aki az írásbeli kérdések 70%-át helyesen válaszolta meg. Az 50% alatt teljesített írásbeli vizsga, beszámoló eredménytelen, szóbeli vizsgára vagy beszámolóra a vizsgázó, a beszámoló nem bocsátható, az írásbeli vizsgát vagy a beszámolót ismételni köteles.

Az 50–70% közötti eredmény esetében a vizsgázó vagy beszámoló szóbeli vizsgát vagy beszámolót tesz.

A szóbeli vizsgán vagy beszámolón a vizsgázó vagy beszámoló további kérdést kap, melyre külön felkészülési idő nélkül válaszolnia kell.

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről  
266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyagorlási tevékenységekről  
1996. évi LVIII. törvény a tervező és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról]

## 16. Építési termék

Építménybe építési terméket csak az építményekre vonatkozó alapvető követelmények teljesülése mellett szabad betervezni, illetve beépíteni.

Az építési termék az alapkövetelmények teljesülése érdekében beépítésre akkor alkalmas, ha:

- a) az építési termékek forgalmazására vonatkozó harmonizált feltételek megállapításáról és a 89/106/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2011. március 9-i 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet (a továbbiakban: 305/2011/EU rendelet) 4. cikkében meghatározott gyártói teljesítménynyilatkozatban foglaltak megfelelnek az elvárt műszaki teljesítményeknek, vagy
- b) a 305/2011/EU rendelet 37. és 38. cikkeiben körülírt egyedi műszaki dokumentáció az ott leírtak szerint rendelkezésre áll és az abban foglaltak igazolják az elvárt műszaki teljesítményeknek való megfelelést, vagy
- c) az építési termék megfelel a külön jogszabályban meghatározott követelménynek.

Az építési termékek teljesítményállandóságának értékelésére és ellenőrzésére, valamint a műszaki értékelő szervezetek kijelölésére, bejelentésére és tevékenységére a megfelelőségértékelő szervezetek tevékenységéről szóló törvény előírásait kell alkalmazni a 305/2011/EU rendeletben foglalt előírásokkal együtt.

### Az építési termék beépítési követelményei

A beépítés feltétele: a gyártó által kiállított teljesítménynyilatkozat. Ezzel igazolható a beépítendő építési termék műszaki teljesítőképességének megfelelősége.

- ✓ **A tervező** a kivitelezési tervek készítése során a tervezési programban vagy az építési engedélyezési építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott elvárt műszaki teljesítményeket – **az építető egyetértése mellett** – legalább az elvárt teljesítményadatokkal rendelkező építési termékek kiválasztásával teljesíti.
- ✓ **A kivitelezőnek** legalább a tervdokumentációban meghatározott, elvárt műszaki teljesítménnyel rendelkező építési terméket kell beépítenie.
- ✓ Ha nem került meghatározásra az elvárt műszaki teljesítmény, **a tervező, a kivitelező és az építető közösen** határozza azt meg.
- ✓ A megadott építési termék helyett vele azonos vagy jobb teljesítményértékű helyettesítő építési termék kiválasztása a **felelős műszaki vezető** feladata **a tervező jóváhagyásával és az építető egyetértésével**.
- ✓ **A műszaki ellenőr** ellenőrzi az elektronikus építési napló gyűjtőnapló mellékleteibe feltöltött teljesítménynyilatkozatok meglétét.
- ✓ **A felelős műszaki vezető** a bontott építési termék vizsgálatát követően **dönt** azok kezeléséről, építési célra való megfelelőségéről, ismételt felhasználhatóságáról, beépíthetőségéről. Az építési termék elvárt műszaki teljesítménynek való megfelelését az építési naplóban tett nyilatkozattal igazolja.

**Nincs szükség** teljesítménynyilatkozatra olyan harmonizált szabvánnyal szabályozott termékeknél, amikor a terméket egyetlen, beazonosítható építménybe építik be:

- ✓ nem sorozatban gyártott, egyedi vagy rendelésre gyártott termék, ha a gyártó építi be, pl. az építés helyszínén gyártott termék;
- ✓ hagyományos, az örökségmegőrzésnek megfelelően gyártott termék, védett építmény felújítása céljára, illetve
- ✓ bontott,
- ✓ hagyományos vagy természetes építési termék és
- ✓ a gyártói teljesítménynyilatkozat nem áll rendelkezésre,

ha a felelős műszaki vezető nyilatkozatával igazolja, hogy az építési termék megfelelő. Ilyen esetekben tehát a teljesítménynyilatkozatot tulajdonképpen a felelős műszaki vezető építési naplóba tett bejegyzése helyettesíti.

Az építési termék akkor teljesíti az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 41. § (1) bekezdésében foglalt követelményeket, ha

- a) a tervező az építészeti-műszaki dokumentációban a 4. § (1) bekezdésében felsoroltak szerint állapítja meg a beépítendő építési termékek alapvető jellemzői tekintetében azok elvárt teljesítményét, és
- b) a beépítés során a tervező előírásai mellett, figyelembe veszik az építési termék gyártójának a termék teljesítményére vonatkozó nyilatkozatát és a tárolására, szállítására, beépítésére vonatkozó előírásait is.

Az építési termék elvárt műszaki teljesítménynek való megfelelését

- a) általános esetben az építési termék gyártói teljesítménynyilatkozat,
- b) egyedi, hagyományos, természetes, bontott vagy műemléki védelem alatt álló építménybe tervezett építési termék beépítése esetében a felelős műszaki vezető építési naplóban az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerint tett nyilatkozattal
- c) tűzvédelmi célú építési termék esetén a BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság (a továbbiakban: BM OKF) vizsgálati eredményeken alapuló engedélye igazolja.

Ahol jogszabály

- az építési termékkel szemben követelményt állapít meg, ott az építési termék beépíthetőségének feltétele, hogy a teljesítménynyilatkozat tartalmazza a követelménynek való megfelelést igazoló termékjellemzőt.
- olyan épületszerkezettel szemben állapít meg követelményt, amely önmagában nem egy építési termék vagy nem egy készlet elemeinek összeszerelésével jön létre, hanem több építési termékből, az építési helyszínen, az építési tevékenység során keletkezik, akkor a követelmény teljesítését a tervező az építészeti-műszaki dokumentációban az adott szakterület műszaki előírásai szerint igazolja.

A tervező az építménybe betervezett építési termék elvárt műszaki teljesítményét

- a) az építési termék építményben való felhasználásának módja,
- b) az építési termék várható élettartama alatt az építésből, az építmény használatából és az üzemeltetéséből származó hatások,
- c) az építményt érő várható hatások, és
- d) a jogszabályokban az építési termékekre, valamint a tervezett épületszerkezetre vonatkozóan meghatározott követelmények és szakmai szabályok figyelembevételével határozza meg.

Ha a tervező

- egy bizonyos, egyértelműen beazonosítható építési terméket jelöl meg, az egyben az elvárt műszaki teljesítmény meghatározását is jelenti, azzal, hogy ilyen esetben a termék műszaki előírásában foglalt összes teljesítménykategória lényegesnek tekintendő és az elvárt műszaki teljesítmény ezek szintje, osztálya vagy leírása.
- az építési termékekre vonatkozóan elvárt műszaki teljesítményeket határoz meg, az építészeti-műszaki dokumentáció az építménybe betervezett építési termékek elvárt teljesítményére vonatkozóan legalább a következő információt tartalmazza:
  - a) a tartószerkezet – előre gyártott építési elemek vagy késztermékek esetén –

- aa)* anyagának megjelölését, főbb méreteit,
- ab)* alkalmazott terméktípusának megnevezését, amennyiben már ismert;
- b)* a tartószerkezetnek az állékonyság és mechanikai szilárdság szempontjából legjellemzőbb elvárt teljesítményét, amennyiben azokra jogszabály vagy jogszabályban hivatkozott szabvány követelményt állapít meg;
- c)* az egyéb építményszerkezetben az építési terméknek a felhasználás szempontjából legjellemzőbb elvárt termékjellemzőit, amelyekre jogszabály vagy jogszabályban hivatkozott szabvány tűzvédelmi (pl. tűzállósági határérték, tűzvédelmi osztály), épületenergetikai (pl. hőátbocsátási tényező), zajvédelmi vagy egészségvédelmi követelményt állapít meg;
- d)* akadálymentes kialakítás esetén alkalmazott burkolatok, rácsok, kapaszkodók, lépcső elemek, ajtócsukó berendezések és más speciális építési termékek elvárt teljesítményét;
- e)* amennyiben jogszabály, szabvány vagy a tervezési program a tervezett építmény szempontjából közegészségügyi, biztonsági vagy más követelményeket tartalmaz, akkor a követelmények teljesítéséhez szükséges mértékben és részletezettséggel kell megadni az alkalmazott építési termékek elvárt teljesítményét;
- f)* a létesítendő épületgépészeti rendszerek (fűtési, hűtési, gépi szellőztetési és használati melegvíz-előállító) berendezéseinek elvárt termékjellemzőit, amennyiben az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló rendelet követelményt állapít meg;
- g)* műemléki védelem alatt álló építménybe tervezett egyedi, hagyományos, természetes vagy bontott építési termék főbb méreteit, anyagának megjelölését, felületkezelésének módját, kiegészítő szerkezeti elemeinek leírását.

A tervező a kivitelezés megkezdéséhez szükséges kivitelezési dokumentáció elkészítése során az elvárt műszaki teljesítmények alapján meghatározza a beépítésre kerülő építési termékeket. A meghatározásnak a termék kereskedelmi forgalomból való beszerzéséhez elegendő információt kell tartalmaznia.

Az építési termék az építménybe akkor építhető be, ha termék teljesítményét

- a)* a harmonizált szabvány által, vagy európai műszaki értékeléssel szabályozott termékek esetében a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet rendelkezéseinek megfelelően, vagy
- b)* a termékre vonatkozó harmonizált európai szabvány hiányában a (2) és (3) bekezdés szerinti

teljesítménynyilatkozat igazolja.

Azoknak az építési termékeknek az esetében, ahol nincs elfogadott harmonizált európai szabvány és nem készült európai műszaki értékelés, a teljesítménynyilatkozat legalább az alábbi adatokat és információt tartalmazza:

- a)* a terméktípus meghatározását, amelyre a teljesítménynyilatkozatot kiadták,
- b)* az építési termékek teljesítmény állandóságának értékelési és ellenőrzési rendszerét, a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet V. mellékletben szereplő rendszernek vagy rendszereknek megfelelően,
- c)* az egyes alapvető jellemzők értékelésére használt szabvány, nemzeti műszaki értékelés vagy a 11. § szerinti építőipari műszaki engedély hivatkozási számát és kibocsátási dátumát,
- d)* az építési termék rendeltetését, a gyártó által figyelembe vett tervezett beépítési módját,
- e)* a nyilatkozatban szereplő egy vagy több rendeltetés vonatkozásában az alapvető jellemzők felsorolását,

- f) az építési termék teljesítményét, a nyilatkozatban szereplő egy vagy több rendeltetés szempontjából releváns alapvető jellemző tekintetében az 1. melléklet figyelembevételével,
- g) az építési termék-szintek vagy osztályok szerinti, vagy leírásban, vagy számítás eredményeképpen megadott teljesítményét a jogszabályban előírt követelményekre vonatkozóan,
- h) a c) pontban felsorolt, olyan alapvető jellemzők tekintetében, amelyekre nincs megállapítva a termék teljesítménye, az NPD (No Performance Determined – nincs meghatározott teljesítmény) betűket kell feltüntetni;
- i) a gyártó és meghatalmazott képviselő esetén azok neve, értesítési címe.

Ha az építési termék

- egyedi,
- az építkezés helyszínén gyártott, vagy
- műemléki védelem alatt álló építménybe beépített, illetve
- bontott,
- hagyományos vagy
- természetes építési termék és
- a gyártó által önkéntesen kiadott teljesítménynyilatkozat nem áll rendelkezésre,

az építési termék akkor építhető be, ha a beépítéséért felelős műszaki vezető az építési naplóban tett nyilatkozatával igazolja, hogy az építési termék tervezett beépítése megfelel az Étv. 41. §-ában foglaltaknak. Az igazoláshoz a felelős műszaki vezető szakértő, szakértői intézmény vagy akkreditált vizsgálólaboratórium közreműködését is igénybe veheti.

A szakértő, szakértői intézet vagy akkreditált vizsgáló laboratórium köteles az előírt, az építési termék megfelelőségére vonatkozó dokumentációt az alábbi módszerek legalább egyikén alapuló részletes műszaki indokolással ellátni:

- a) számítás,
- b) akkreditált laboratórium vizsgálata, kísérlete, állásfoglalása,
- c) számítógépes szimuláció,
- d) tudományos kutatás eredménye,
- e) műszaki előírásban meghatározott jellemző felhasználása vagy
- f) az a)–e) pontban foglaltak elemzése, értékelése.

## **Nemzeti műszaki értékelés**

Nemzeti műszaki értékelés kiállítható

- európai értékelési dokumentum,
- 2013. július 1-je előtt kiadott, hatályos építőipari műszaki engedély,
- a kölcsönös elismerés elve alapján figyelembe vett külföldi forgalomba hozatali engedély, vagy
- más, az építési termék teljesítményét hitelesen igazoló műszaki dokumentum, tanúsítvány vagy akkreditált vizsgáló laboratórium vizsgálati jelentése

alapján.

A nemzeti műszaki értékelést az európai műszaki értékelések kidolgozására külön jogszabály szerint kijelölt műszaki értékelő szervezet készítheti a gyártó, illetve meghatalmazott képviselője megbízása alapján. Az eljárásra és a szervezetekkel szemben támasztott követelményekre a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet műszaki értékelő szervezetekre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

Az építési termék lényeges termékjellemzőjének, az alapanyagok minőségének vagy a gyártás eljárásának megváltozása esetén a nemzeti műszaki értékelést szükséges módosítani vagy felülvizsgálni. A nemzeti műszaki értékelést vissza kell vonni a piacfelügyeleti hatóság határozata alapján, a gyártó kérésére, továbbá a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 17. cikk (5) bekezdése szerint, harmonizált európai szabvány párhuzamos hatályosság időszakának leteltével.

A nemzeti műszaki értékelés tartalmazza legalább

- a) az építési termék általános leírását és felhasználási területét;
- b) a termék gyártó által meghatározott rendeltetése szempontjából lényeges, továbbá a gyártó és a műszaki értékelést végző szervezet által közösen megállapított alapvető tulajdonságok felsorolását és a szintekkel, osztályokkal, értékkel vagy leírással meghatározott termékjellemzőket;
- c) azokat a módszereket és feltételeket, amelyek ezen alapvető jellemzők tekintetében a termék teljesítményének értékeléséhez szükségesek;
- d) a nemzeti műszaki értékelés azonosító számát;
- e) a műszaki értékelő szervezet nevét, címét;
- f) a gyártó vagy meghatalmazott képviselőjének nevét és címét;
- g) a gyártóhely címét és
- h) a műszaki értékelést készítő szervezet cégszerű aláírását, az aláírók nevét és beosztását.

*alapvető jellemzők:* a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet I. fejezet 2. cikk 4. pontja szerinti meghatározás,

*bontott építési termék:* építmény bontása során keletkezett, újbóli felhasználásra szánt, újrafeldolgozás nélkül beépítésre szánt anyag, szerkezet,

*egyedi termék:* nem sorozatban gyártott, meghatározott célra szánt, egyedileg tervezett és legyártott építési termék, amely egyetlen, beazonosítható építménybe kerül beépítésre,

*elvárt műszaki teljesítmény:* az építési termék olyan lényeges terméktulajdonsága, amely az építményre vonatkozó alapvető követelmények teljesüléséhez szükséges, valamint a terméktulajdonsághoz kapcsolódó elvárt szint, osztály vagy leírás,

*építési termék:* a 305/2011/EU rendelet I. fejezet 2. cikk 1. pontja szerinti építési termék,

*építési termék teljesítménye:* a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet I. fejezet 2. cikk 5. pontja szerinti építési termék teljesítmény,

*építményekre vonatkozó alapvető követelmények:* az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott alapvető követelmények,

*gyártó:* a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet I. fejezet 2. cikk 19. pontja szerinti személy vagy szervezet,

*hagyományos vagy természetes építési termék:* ismert és gyakorolt hagyományos eljárással előállított, az előállítás körzetében helyi felhasználásra szánt, fa, terméskő, föld, agyag, vályog, nád, szalma és más természetes vagy növényi anyagok és az ezekből jellemzően nem sorozatban gyártott építési termékek,

*harmonizált szabvány:* a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet I. fejezet 2. cikk 11. pontja szerinti szabvány,

*lényeges terméktulajdonság:* az építési termék olyan teljesítménye, amely a termék tervezett felhasználása során az építményben való elhelyezkedés, az épületszerkezeti szempontból betöltött szerep és a környezeti hatások figyelembevételével az alapvető követelmények teljesülése szempontjából meghatározó és a megfelelő termék kiválasztásához nélkülözhetetlen,

*nemzeti műszaki értékelés:* műszaki előírás, amely a sorozatban gyártott építési termékre vonatkozó más műszaki előírás hiányában a gyártói teljesítménynyilatkozat alapdokumentuma,

szintek, osztályok vagy leírás megadásával tartalmazza a termék tervezett felhasználásához kapcsolódó, nyilatkozatba foglalandó alapvető jellemzőket, továbbá meghatározza a teljesítményállandóság értékelésére és ellenőrzésére szolgáló rendszert,

*teljesítménynyilatkozat:* az építési termék gyártója által kiállított olyan dokumentum, amely az építési termék teljesítményét a termékre vonatkozó műszaki előírásnak megfelelően, hitelesen igazolja,

*termékre vonatkozó műszaki előírás:* a teljesítménynyilatkozat műszaki tartalmú alapidokumentuma, mely lehet harmonizált európai szabvány, európai műszaki értékelés, vagy ennek hiányában nem harmonizált európai szabvány, más magyar szabvány, Magyarország területén elfogadott nemzeti műszaki értékelés, vagy hatályos építőipari műszaki engedély,

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

2011. március 9-i 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet az építési termékek forgalmazására vonatkozó harmonizált feltételek megállapításáról és a 89/106/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről

275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól

191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről]

## 17. Szabálytalanság és jogkövetkezmény

**Szabálytalan a**

- a) jogszerűtlenül,
- b) jogosulatlanul vagy
- c) szakszerűtlenül

megkezdett és végzett tevékenység.

Jogszerűtlen az építési tevékenység, ha

a) a jogszabály alapján hatósági engedélyhez vagy tudomásulvételhez kötött építési vagy bontási tevékenységet

aa) engedély vagy tudomásulvétel nélkül,

ab) az engedélytől vagy tudomásulvételtől eltérően,

ac) az engedély véglegessé válása nélkül – kivéve, ha a döntés azonnal végrehajthatóvá válik –, vagy

ad) a végleges engedély végrehajthatóságának felfüggesztése ellenére;

b) az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet

ba) bejelentés nélkül,

bb) természetes személy esetében 300 négyzetméter összes hasznos alapterület meghaladóan nem saját lakhatás biztosítása érdekében, illetve a megépült lakóépületben nem csak egy lakást kialakítva,

bc) természetes személy esetében a meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó bővítését nem saját lakhatás biztosítása céljából, nem saját lakhatásra szolgáló lakóépület tekintetében, vagy

bd) természetes személy építető kivételével, 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó lakóépület esetében bejelentéssel

c) ahhoz jogszabály alapján építési napló vezetése szükséges, valamint a tevékenységet építési napló hiányában végzik.

Nem minősül jogszerűtlen építési tevékenységnek az építési engedélytől a jogszabályban meghatározott szabvány szerinti tűréshatáron belüli eltérés, valamint, ha a bíróság a jogerős építési engedély alapján végzett építési tevékenység végrehajthatóságát nem függeszti fel.

Jogosulatlan a tevékenység, ha az építési folyamat e törvényben és kormányrendeletben meghatározott résztvevője az általa folytatott tevékenység végzéséhez nem rendelkezik megfelelő jogosultsággal vagy szakképesítéssel, vagy a vállalkozó nem rendelkezik kivitelezői névjegyzéki nyilvántartási számmal, vagy kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges jogosultság felfüggesztésének időtartama alatt folytat kivitelezési tevékenységet.

Szakszerűtlen a tevékenység, ha

- a) azt – az egyszerű bejelentés kivételével – a helyi építési szabályzat rendelkezéseitől eltérően végzik,
- b) az egyszerű bejelentés esetén a bejelentésre vonatkozó követelményektől eltérően végzik,
- c) az alapvető követelmények, a tevékenységre vonatkozó szakmai szabályok, előírások megsértésével végzik, vagy
- d) a tevékenység végzése az életet, az egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapotot vagy használatot eredményez.

### **Jogkövetkezmények típusai**

**A névjegyzéket vezető kamara** a névjegyzékben szereplő szakmagyakorlóval, valamint a vállalkozó kivitelezővel szemben – az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott módon és mértékben – a következő jogkövetkezményeket alkalmazza:

- a) figyelmeztetés,
- b) bírság megállapítása,
- c) a tevékenység folytatásához szükséges jogosultság felfüggesztése,
- d) a tevékenység folytatásának megtiltása,
- e) képzési és ismételt vizsgakötelezettség előírása a tevékenység folytatásához,
- f) a névjegyzékből való törlés.

### **A területi kamara titkára**

- figyelmeztetésben részesíti a szakmagyakorlót:
  - a) ha az adatváltozás bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget,
  - b) ha az adategyeztetési kötelezettségét nem teljesíti,
  - c) ha a nyilvántartási díjat határidőre nem fizeti be,
  - d) ha a kamara első ízben állapít meg olyan kisebb szabálytalanságot, pontatlanságot, számítási vagy felmérési hibát, tartalmi hiányosságot, amely nem befolyásolta érdemben a szakmai tevékenység, vagy a szakvélemény eredményét,
  - e) szakszerűtlen vagy valótlan tartalmú építészeti-műszaki tartalmú dokumentáció esetén megkeresésre.
  - f) a szakmagyakorlót 20 000 forint bírsággal sújtja, ha az a)–b) pontban foglaltakat a figyelmeztetés ellenére sem teljesíti,
  - g) az építésfelügyeleti hatóság számított építményértéket tartalmazó megkeresése alapján a felelős műszaki vezetőt, az építési műszaki ellenőrt az összeférhetlenségi szabályok megsértése miatt bírsággal sújtja, melynek mértéke 100 000 forint összegezve a számított építményérték 20 millió forintot meghaladó részének 0,5%-val, de legfeljebb 300 000 forint.
- megtiltja a szakmagyakorlási tevékenység folytatását
  - a) legfeljebb hat hónap időtartamra, ha az építésfelügyeleti hatóság – az építésfelügyeleti bírságról szóló 238/2005. (X. 25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R2.) 1. mellékletben



- foglalt táblázat 13. pontjában meghatározott jogsértő cselekmény kivételével – három éven belül legalább kettő alkalommal véglegessé vált döntésével építésfelügyeleti bírsággal sújtotta,
- b) legfeljebb egy év időtartamra, ha az építésfelügyeleti hatóság – az R2. 1. mellékletben foglalt táblázat 13. pontjában meghatározott jogsértő cselekmény kivételével – egy éven belül kettő alkalommal véglegessé vált döntésével bírsággal sújtotta,
  - c) legalább egy év időtartamra, ha az építésfelügyeleti hatóság az R2. 1. mellékletben foglalt táblázat 13. pontjában meghatározott jogsértő cselekmény miatt véglegessé vált döntésével építésfelügyeleti bírsággal sújtotta,
  - d) ha a területi kamara etikai-fegyelmi bizottsága jogerős döntésével felfüggesztette a szakmagyakorló kamarai tagságát, akkor annak időtartamáig,
  - e) a továbbképzési kötelezettsége teljesítéséig, de legfeljebb egy évig,
  - f) legfeljebb hat hónap időtartamra, ha az (1) bekezdés c) pontjában és a (2) bekezdésben foglalt kötelezettségét a határozatban foglalt határidőre sem teljesíti,
  - g) legfeljebb egy év időtartamra, ha a szakmai tevékenység folytatásához szükséges jogosultság szüneteltetésének időtartama alatt végez engedélyhez kötött szakmai tevékenységet,
  - h) az építészeti-műszaki tervezésre kötött szerződéshez kapcsolódó díjfizetési kötelezettség teljesítésének igazolásáig, de legfeljebb hat hónap időtartamra a 46. § (6) bekezdése szerinti esetben.
- megtiltja a szakmagyakorlási tevékenység folytatását és ezzel egyidejűleg törli a tevékenységet folytató szakmagyakorlót a névjegyzékből, ha
    - a) a szakmagyakorlási tevékenység engedélyezését követően merült fel olyan tény vagy adat, amely a tevékenység engedélyezését nem tette volna lehetővé,
    - b) a jogszabályban előírt jogosultsági feltételekkel már nem rendelkezik,
    - c) a bejelentésben valótlan adatközlést és hitelesítési nyilatkozatot tett a jogszabályban előírt feltételekkel való rendelkezéséről és ezt bármely hatáskörrel rendelkező hatóság által végzett ellenőrzés igazolja,
    - d) a továbbképzési kötelezettségét a (4) bekezdés e) pontja szerinti határidőt követően sem teljesíti,
    - e) a területi mérnöki vagy építész kamarából a Kamtv. 34/A. § (1) bekezdés e) pontja szerint kizárták,
    - f) az építésfelügyeleti hatóság az R2. 1. mellékletében foglalt táblázat 13. pontjában meghatározott jogsértő cselekmény miatt három éven belül ismételten véglegessé vált döntésével építésfelügyeleti bírsággal sújtotta, vagy a szabálytalan szakmai tevékenység súlyos testi sértést, maradandó egészségkárosodást vagy halált okozott,
    - g) a tevékenység folytatásához szükséges jogosultsága felfüggesztésének időtartama alatt végez szakmagyakorlási tevékenységet,
    - h) az építészeti-műszaki tervező a (4) bekezdés h) pontja szerinti felfüggesztő határozat véglegessé válásától számított hat hónapon belül sem igazolja díjfizetési kötelezettségének teljesítését,
    - i) az R1. 9/A. §-a szerinti ellenőrzés során a Budapesti és Pest Megyei Mérnöki Kamara megállapítja, hogy a korábban egyszer már a 45/A. § (1) bekezdése szerinti figyelmeztetést kapott energetikai tanúsító által készített tanúsítvány legalább két besorolással eltér a tényleges értéktől.

A területi kamara titkára a szakmagyakorlóval szemben hatósági eljárást folytat le, és jogkövetkezményt állapít meg

- a) a Kamtv. 3. § (1) bekezdés b) pontja szerinti ellenőrzések alapján,
- b) a területi kamara etikai-fegyelmi bizottságának jogerős döntése alapján,

- c) az Épelj. 66. § (2) és (3) bekezdése szerinti megkeresésre,
- d) a szakmagyakorlási tevékenység folytatásának feltételei hiánya esetén,
- e) az energetikai tanúsítványok tekintetében a független ellenőrzési rendszert működtető szerv kezdeményezésére.

A területi kamara titkára a megkeresésre jogkövetkezményt állapít meg, és ezzel egyidejűleg a döntése megküldése mellett a kamarai tagsághoz kötött szakmagyakorlási tevékenység esetén a területi kamara etikai-fegyelmi bizottságánál is eljárást kezdeményez a kamarai tag ellen.

A jogkövetkezményt megállapító területi kamara titkára a döntését az OÉNY e-szankció alkalmazásban rögzített jogkövetkezmények figyelembevételével hozza meg az e-rendszerben.

A nemfizetés tárgyában a bírósági értesítéseknek az e-szankció elektronikus alkalmazásban történő rögzítését az OÉNY üzemeltetője köteles a beérkezést követően haladéktalanul, de legkésőbb a beérkezést követő munkanapon elvégezni.

A jogkövetkezményeket megállapító döntés meghozatala előtt a területi kamara titkára minden esetben köteles ellenőrizni, hogy e-szankció alkalmazással rögzített adatállományban, az adott szakmagyakorlóval szemben jogkövetkezmény állapítottak-e meg. Amennyiben a szabályozás a fokozatosság elve alapján súlyosabb szankciót is kilátásba helyez, a jogkövetkezmény megállapításakor az e-szankció adatállományban rögzített valamennyi jogkövetkezményt figyelembe kell venni, függetlenül attól, hogy a szankciót mely hatóság vagy szerv állapította meg.

A megállapított bírság összege – egy éven belüli ismételt bírságolandó szabálytalanság esetén – az előzőleg megállapított bírság 150%-ánál kevesebb nem lehet.

Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság a szakmagyakorlási tevékenységre vonatkozó jogszabályok, szakmai szabályok megsértése miatt – hatáskör hiányában vagy kormányrendeletben előírt esetekben – az OÉNY e-szankció elektronikus alkalmazás használatával köteles elektronikus úton megkeresni a névjegyzéket vezető területi kamarát. A területi kamara, az elektronikus megkeresés alapján, harminc napon belül köteles eljárást indítani a szakmagyakorlási tevékenységet folytató ellen, és az eljárást lezáró döntéséről a megkereső hatóságot az OÉNY e-szankció elektronikus alkalmazás használatával elektronikus úton értesíteni.

## **Építésügyi hatósági szankciók**

- elrendelheti a telek bekerítését, az engedély nélküli építményhasználat megszüntetését.
- el kell rendelnie:
  - ✓ az építmény, építményrész részleges vagy teljes átalakítását, – amennyiben ez nem lehetséges, vagy ha az építető ezt nem vállalja – a lebontását vagy az újraépítését, ha a kivitelezés az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető módon történik,
  - ✓ az építmény, építményrész állékonyságát, az életet, egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapot és használat megszüntetését,
  - ✓ az építmény, -rész hibáinak, hiányosságainak megszüntetését, ha azt rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem alkalmas módon építették meg, vagy ezáltal idegen ingatlanban az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapot keletkezett,
  - ✓ az építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelő állapot kialakítását, ha az építési engedélytől való eltérés engedélyhez kötött, de attól engedély nélkül tértek el,
  - ✓ az építmény környezetéből az építési hulladék, maradék építőanyag és építési segédesszközök elszállítását, a környezetnek és a terep felszínének az eredeti vagy az

engedélyezett állapotban történő kialakítását, a környezetben okozott károk megszüntetését.

- ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg, arra az építtető vagy a tulajdonos kérelme alapján – amennyiben az építmény, építményrész fennmaradása nem eredményez az életet, egészséget veszélyeztető használatot vagy állapotot – fennmaradási engedélyt ad, ha
  - a) az e törvényben, az egyéb jogszabályban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek, vagy az építményt, építményrészt építési vagy más tevékenységgel szabályossá teszi, vagy
  - b) az műemlékvédelmi érdeket nem sért.
- ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg elrendeli:
  - a) a szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését, vagy
  - b) – ha az építmény fennmaradása nem engedélyezhető – a lebontását.
- ha az építményt, építményrészt az építésfelügyeleti hatóság eljárása nélkül bontották le, azt tudomásul veszi.
- veszélyhelyzet elhárítása érdekében történő vagy kihirdetett veszélyhelyzet következtében szükségessé váló, továbbá tömeges bevándorlás okozta válsághelyzetben nemzetbiztonsági érdekből végzett építési tevékenységek, valamint az építmények, építményszerkezetek veszélyes állapotának jogszerűtlen építési tevékenységgel történő, halasztást nem tűrő elhárítása vagy részleges elbontása esetén a megvalósult építmény, építményrész, építményszerkezet fennmaradását vagy elbontását – ha az az előírtaknak, jogszabályban meghatározottak szerint megfelel – kérelemre tudomásul veszi.
- ha a fennmaradási engedélyt megadja, illetőleg a lebontást tudomásul veszi, ezzel egyidejűleg építésügyi bírságot szab ki.
- ha az építtető a szabálytalanul megépített építményt, építményrészt a kiszabott építésügyi bírság megfizetésére előírt határidő lejártá előtt lebontja, vagy a szabálytalanságot megszünteti, a bírságot elengedi. Egyéb esetekben a kiszabott építésügyi bírság nem engedhető el. Az építésügyi bírság nem mentesít a büntetőjogi, továbbá a kártérítési felelősség, valamint a tevékenység korlátozására, felfüggesztésére, tiltására, illetőleg a megfelelő védekezés kialakítására, a természetes vagy korábbi környezet helyreállítására vonatkozó kötelezettség teljesítése alól.

**Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság** jogszabályban meghatározott esetekben és módon 60 napon belül folytatja le a hatósági ellenőrzést. Szabálytalanság észlelése esetén hivatalból megindítja az eljárást, és megteszi a szükséges intézkedéseket. Az eljárás megindításának legkésőbb az építés befejezésétől – ha az nem állapítható meg, akkor az építmény használatbavételétől – számított tíz éven belül van helye.

A hatósági ellenőrzés újra kezdődik

- a) a fennmaradási engedélykérelem benyújtására való felhívás nem teljesítése esetén, a teljesítési határidő lejártát követő napon,
- b) ha az építtető a fennmaradási engedély iránti kérelmét visszavonja, a visszavonást követő napon,
- c) a fennmaradási és továbbépítési engedélyben előírt szabályossá tételi kötelezettség nem teljesítése esetén, a teljesítési határidő lejártát követő napon,
- d) az új eljárás lefolytatását elrendelő döntés eljáró hatósághoz történő megérkezését követő napon.

A fennmaradási engedélyezés feltételeit új eljárás elrendelése esetén az eredeti eljárás megindításakor hatályos építésügyi szabályok szerint kell figyelembe venni, kivéve, ha az új eljárás lefolytatásakor hatályos szabályok az építtető számára kedvezőbbek.

Amennyiben a fennmaradás engedélyezésének feltételei fennállnak – kérelemre – a fennmaradási engedély kiadható akkor is, ha a meghatározott intézkedési határidő már letelt. Ebben az esetben azonban átalakítási kötelezettséget előírni és építésügyi bírságot megállapítani már nem lehet.

Nem szabható ki bírság az olyan végleges és végrehajtható építési, illetve bontási engedély alapján elvégzett építési tevékenységgel összefüggésben, amelynek az alapját képező határozatot utóbb az építésügyi hatóság a saját hatáskörében vagy az ügyészségről szóló törvény szerinti ügyészi felhívás folytán visszavonta, vagy amelyet a bíróság hatályon kívül helyezett, illetve az Alkotmánybíróság határozata alapján az építésügyi hatóság felügyeleti szerve megváltoztatta vagy megsemmisítette kivéve, ha az építtető a visszavonásra (megváltoztatásra, megsemmisítésre, hatályon kívül helyezésre) alapot adó ok tekintetében rosszhiszeműen járt el. Veszélyes állapotú építmények, épületszerkezetek jogszerűtlen építési tevékenységgel történő veszélyelhárítása vagy részleges elbontása esetén kiadott fennmaradási engedéllyel vagy bontás tudomásulvételével egyidejűleg az építésügyi hatóság a veszély elhárításához szükséges mértékű építési tevékenységre építésügyi bírságot nem szab ki.

**Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság** az építési folyamat résztvevőivel szemben – az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott módon és mértékben, – a következő jogkövetkezményeket alkalmazza:

- a) figyelmeztetés,
- b) hatósági kötelezés a szabálytalanság megszüntetésére,
- c) a tevékenység megkezdésének, folytatásának megtiltása vagy leállítás,
- d) bírság megállapítása,
- e) a névjegyzéket vezető kamaránál eljárás kezdeményezése.

A jogkövetkezményt úgy kell megállapítani, hogy

- a) figyelemmel kell lenni a fokozatosság elvére, az építésügyi szabályok ismételt vagy halmozott megsértése esetén súlyosabb jogkövetkezményt kell alkalmazni,
- b) arányban álljon az elkövetett szabálytalanság súlyával és következményeivel,
- c) ugyanazon szabálytalanság esetében kerülni kell a párhuzamos jogkövetkezményt,
- d) figyelembe kell venni az építési folyamat különböző területein részt vevő személyek felelősségének mértékét,
- e) figyelembe kell venni – az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint – az építmény jellegét és rendeltetését, a szabálytalanság mértékét, a veszélyeztetés módját, nagyságát és a természetes és épített környezetre gyakorolt hatását.

Bírság, mint jogkövetkezmény kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon a következő szabálytalan tevékenységek körében állapítható meg:

- a) tervezésre vonatkozó szabályok megszegése,
- b) adatbejelentési és adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztása,
- c) jogosulatlanul végzett szakmai tevékenység,
- d) az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben előírt, az építési folyamat szerződéseire vonatkozó szakmai szabályok megszegése,
- e) összeférhetlenségi szabályok megsértése,
- f) építési műszaki ellenőr, felelős műszaki vezető, építtetői fedezetkezelő, tervezői művezető nélkül végzett építési tevékenység,

- g) szakszerűtlenül végzett kivitelezési tevékenység,
- h) építési napló vezetésére vonatkozó szabályok megszegése,
- i) állékonyságot, az életet és az egészséget vagy a közbiztonságot veszélyeztető állapotot eredményező tevékenység,
- j) az építésügyi hatósági engedélyezés és ellenőrzés során feltárt szabálytalanságok.

**Az építésügyi vagy az építésfelügyeleti hatóság** a tényállás tisztázása és a további szükséges intézkedések megállapítása érdekében ellenőrzése során az építési tevékenység folytatását a helyszínen – alkalmanként legfeljebb egyszer – 30 napra

- a) megtilthatja, ha azt állapítja meg, hogy az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott követelményeket súlyosan megsértették, vagy
- b) megtiltja és a szabálytalan állapot megszüntetését elrendeli, ha az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az állékonyságot, az életet és az egészséget vagy a közbiztonságot közvetlenül veszélyezteti,

amely idő alatt az építésügyi vagy az építésfelügyeleti hatóságnak döntenie kell az eljárás megszüntetéséről vagy folytatásáról.

Az építésügyi szabályok megsértése miatt a természetes személlyel, jogi személy esetén szakmagyakorlási jogosultsággal rendelkező tagjával vagy alkalmazottjával szemben alkalmazott büntetést – jogszabályban meghatározottak szerint – az OÉNY bírság és szankció adatállományában kell rögzíteni.

## **Építésfelügyeleti szankciók**

### **Az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását**

- ✓ megtilthatja és építésfelügyeleti bírságot szabhat ki, ha az építőipari kivitelezési tevékenység szakszerűségére, az építési napló vezetésére vagy a kivitelezési dokumentációra vonatkozó szabályokat súlyosan megsértették,
- ✓ megtiltja és a szabálytalan állapot megszüntetését elrendeli, továbbá építésfelügyeleti bírságot szabhat ki, ha az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az állékonyságot, az életet és az egészséget vagy a közbiztonságot közvetlenül veszélyezteti,
- ✓ építési napló hiányában a kivitelezési tevékenységet megtiltja, ha annak vezetése kötelező,
- ✓ hatósági eljárást folytat le, építésfelügyeleti bírságot szabhat ki, vagy a szükséges intézkedések megtétele érdekében megkeresi az eljárásra hatáskörrel rendelkező hatóságot vagy szervet, ha a résztvevők nem rendelkeznek az előírt jogosultsággal, nem megfelelő a jogosultságuk, nem rendelkeznek az előírt regisztrációval vagy nem a regisztrációjuknak megfelelő tevékenységet végeznek,

### **Az ellenőrzésen tapasztaltak eredményeképpen**

- ✓ a szabálytalan építőipari kivitelezési tevékenység folytatását megtilthatja,
- ✓ a szabálytalan állapot megszüntetése érdekében bontást, átalakítást rendel el, vagy a fennmaradási engedélyezés feltételeinek fennállása esetén megkeresi az eljárás lefolytatására hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóságot.

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről  
191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről]

1993.évi XCIII. törvény a munkavédelemről

1995.évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól

1996. évi LIII. törvény a természet védelméről

1996. évi LVIII. törvény a tervező és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról

1996. évi LXXV. törvény a munkaügyi ellenőrzésről  
 1997. évi CLV. törvény a fogyasztóvédelemről  
 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről  
 2009. évi LXXVI. törvény a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól  
 2012. évi I. törvény a Munka Törvénykönyvéről  
 2012. évi II. törvény a szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről  
 2012. évi LXXXVIII. törvény a termékek piacfelügyeletéről  
 2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról  
 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről  
 2016. évi XXIX. törvény az igazságügyi szakértőkről  
 2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról  
 2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról  
 2017. évi XC. törvény a büntetőeljárásról  
 2017. évi CLXXIX. törvény a közigazgatási szabályszegések szankcióinak átmeneti szabályairól  
 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet az örökségvédelmi bírságról  
 238/2005. (X. 25.) Korm. rendelet az építésfelügyeleti bírságról  
 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól  
 312/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról  
 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről  
 45/2014. (II. 26.) Korm. rendelet a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződések részletes szabályairól  
 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól]

## 18. Kik ellenőriznek?

- Építésügyi hatóság
- Építésfelügyeleti hatóság
- Szakmai kamarák
- Munkavédelmi hatóság
- Piacfelügyeleti hatóság
- Fogyasztóvédelmi hatóság
- Közegészségügyi hatóság
- Tűzvédelmi hatóság
- Környezetvédelmi, természetvédelmi, tájvédelmi hatóság
- Műemlékvédelmi hatóság
- Adóhatóság
- Földvédelmi, erdővédelmi hatóság

Önkormányzati főépítész (településképi), stb.

### Építésfelügyelet

Az építésfelügyeleti hatóság ellátja az építési folyamat felügyeletét, ellenőrzi az építmény műszaki állapotát, valamint feltárja a szabálytalan építkezéseket.

Ennek keretében

- a helyszínen ellenőrzi az építőipari kivitelezési tevékenység

- ✓ végzésének szakszerűségét, jogszerűségét,
- ✓ résztvevőinek jogosultságát,
- ✓ végzéséhez előírt építési napló meglétének, vezetésének módját és tartalmát,
- ✓ folytatásához előírt kivitelezési dokumentáció(rész) meglétét,
- a szabálytalan építési tevékenység feltárása érdekében építésrendészeti ellenőrzést és eljárást folytat le.

#### **Az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzi, hogy**

- ✓ a vállalkozó kivitelező, a kivitelezési dokumentáció tervezője, az építési műszaki ellenőr, a felelős műszaki vezető, a beruházáslebonyolító rendelkezik-e a kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal, regisztrációval,
- ✓ az építőipari kivitelezési tevékenység az építési engedély, a hozzátartozó építészet-műszaki dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció, vagy az egyszerű bejelentési dokumentáció alapján, illetve a szakmai és biztonsági előírások megtartásával történt-e,
- ✓ az építési napló rendelkezésre áll-e, az építmény szerkezetére, a kivitelezés módszerére és technológiájára vonatkozó követelményeket betartották-e,
- ✓ a fedezetkezelőt igénybe vették-e.

#### **Az építésfelügyeleti hatóság ellenőrizheti, hogy**

- ✓ az építési termékek beépítésére vonatkozó jogszabályokat, szabványokat és szakmai szabályokat megtartották-e,
- ✓ az építőipari kivitelezési tevékenység végzését nem tiltotta-e meg,
- ✓ a kivitelezés szerződéseire vonatkozó előírások teljesültek-e.

#### **Az ellenőrzését éves munkaterv alapján**

- ✓ szűrőpróbaszerűen a helyszínen,
- ✓ ellenőrzési utasításban foglaltak szerint,
- ✓ távoli eléréssel az elektronikus építési napló alkalmazásban

végzi.

#### **Az építésfelügyeleti hatóság szükség esetén, de évente legalább 2 alkalommal**

- ✓ az építésügyi hatósággal (ideértve a sajátos építményfajták szerinti hatóságokat is),
- ✓ más illetékességi területen működő építésfelügyeleti hatósággal,
- ✓ az illetékes területi építés-, illetve mérnöki kamara, területi kereskedelmi és iparkamara,
- ✓ az ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság vagy
- ✓ más – ellenőrzésre jogosult – hatósággal vagy szervezettel

közös ellenőrzés végzését kezdeményezi.

Az építőipari kivitelezési tevékenységet folytató az építésfelügyeleti hatóságtól kérheti tevékenysége szakszerűségének ellenőrzését

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

1993.évi XCIII. törvény a munkavédelemről

1995.évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól

1996. évi LIII. törvény a természet védelméről

1996. évi LVIII. törvény a tervező és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról

1996. évi LXXV. törvény a munkaügyi ellenőrzésről

1997. évi CLV. törvény a fogyasztóvédelemről

2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről

2009. évi LXXVI. törvény a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól  
2012. évi I. törvény a Munka Törvénykönyvéről  
2012. évi II. törvény a szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről  
2012. évi LXXXVIII. törvény a termékek piacfelügyeletéről  
2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról  
2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről  
2016. évi XXIX. törvény az igazságügyi szakértőkről  
2017. évi CLXXIX. törvény a közigazgatási szabályszegések szankcióinak átmeneti szabályairól  
312/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról  
266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről]

## 19. A bírósági értesítéssel és a nemfizetési jelzéssel kapcsolatos eljárás

Az Országos Építésügyi Nyilvántartás (OÉNY) a lánctartozások elkerülése érdekében, a tervezési vagy építőipari kivitelezési tevékenység végzésének felfüggesztése vagy a nyilvántartásból törlés céljából tartalmazza az építmény tervezésére vagy építőipari kivitelezési tevékenység végzésére irányuló szerződéses főkötelezettséghez kapcsolódó díjfizetési kötelezettség nem teljesítése tárgyában hozott marasztaló jogerős bírósági ítéletről kiállított értesítést, amely

- a) a marasztalt fél bíróság rendelkezésére álló adatait, továbbá
- b) az ítélet rendelkező részének és indokolásának a díjfizetési kötelezettség nem teljesítésével összefüggő részét

tartalmazza.

**A területi kamara titkára** a bírósági értesítés beérkezésétől számított nyolc napon belül

- a) tájékoztatja a díjazásra jogosultat az eljárás megindításáról és menetéről,
- b) felhívja a fizetésre kötelezettet arra, hogy hatvan napon belül igazolja
  - ba) a fizetés megtörténtét, vagy
  - bb) hogy az értesítés alapjául szolgáló ítélettel szembeni rendkívüli jogorvoslati eljárásban annak végrehajthatóságát felfüggesztették, vagy megállapították, hogy fizetési kötelezettsége nincs, valamint
- c) tájékoztatja a feleket, hogy az igazolás elmaradása esetén felfüggeszti a fizetésre kötelezett tevékenység folytatásához szükséges jogosultságát.

Az Étv. szerinti bírósági értesítéssel egyenértékűnek tekintendő, ha a kamara tudomására jut olyan egyéb jogerős bírósági ítélet (külföldi, választottbírósági), vagy jogerős fizetési meghagyás, amely ugyanazon adatokat tartalmazza, mint az értesítés.

### Az építészeti-műszaki tervező

- a) teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt vagy közvetítői eljárás eredményeként létrejött egyezséggel,
- b) közokiratba foglalt fizetési kötelezettségvállalással,
- c) teljesítésigazolással, vagy
- d) a TSZSZ szakvéleményével



igazolva írásban bejelentheti a területi kamarának, hogy másik építészeti-műszaki tervezővel (fizetésre kötelezett) megkötött tervezési szerződésből eredően díjazásra jogosult, de a fizetés sem a vállalt határidőben, sem a bejelentés megtételéig nem történt meg (a továbbiakban: nemfizetési jelzés).

Ha a nemfizetési jelzés hiányos, a területi kamara annak beérkezésétől számított nyolc napon belül – harminc napos póthatáridő megjelölése és a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett – hiánypótlásra hívja fel a bejelentőt. A hiánypótlás elmaradása esetén a kamara nyolc napon belül értesíti a bejelentőt a beadvány elutasításáról.

A területi kamara a nemfizetési jelzés beérkezésétől – hiánypótlás esetén a pótlástól – számított nyolc napon belül

- a) értesíti a díjazásra jogosultat az eljárás megindításáról és menetéről,
- b) felhívja a fizetésre kötelezettet, hogy hatvan napon belül igazolja
  - ba) a fizetés megtörténtét, vagy
  - bb) hogy a díjfizetés tárgyában indított bírósági eljárás van folyamatban, vagy ilyen tárgyú bírósági eljárásban a díjfizetési kötelezettség fenn nem állását megállapító jogerős bírósági határozatot hoztak, valamint
- c) tájékoztatja a feleket, hogy az igazolás elmaradása esetén felfüggeszti a fizetésre kötelezett tevékenység folytatásához szükséges jogosultságát.

Ha a díjfizetésre kötelezett hatvan napon belül nem igazolja a meghatározottakat, a területi kamara a határidő lejártát követő nyolc napon belül az Ákr. szerinti határozatot hoz a tevékenység folytatásához szükséges jogosultság felfüggesztéséről.

A felfüggesztés megszűnik a bírósági értesítés vagy alvállalkozói nemfizetési jelzés alapján szolgáló díjfizetési kötelezettség teljesítésének igazolásakor. Amennyiben az építészeti-műszaki tervező a felfüggesztési határozat véglegessé válásától számított hat hónapon belül sem igazolja díjfizetési kötelezettségének teljesítését, a kamara az engedély visszavonásával egyidejűleg törli a névjegyzékből.

A bírósági értesítéseknek az e-szankció elektronikus alkalmazásban történő rögzítését az OÉNY üzemeltetője köteles a beérkezést követően haladéktalanul, de legkésőbb a beérkezést követő munkanapon elvégezni.

Vállalkozó kivitelező érintettsége esetén az üzemeltető a rögzítéssel egyidejűleg a Magyar Kereskedelmi és Ipar Kamarát (MKIK) elektronikus úton értesíti. A bírósági értesítéssel egyenértékűnek tekintendő, ha az MKIK tudomására jut olyan egyéb jogerős érdemi bírósági határozat, vagy jogerős fizetési meghagyás, amely ugyanazon adatokat tartalmazza.

Ha az MKIK hiányos nemfizetési jelzést kap, a beérkezést követő 8 napon belül tájékoztatja a bejelentőt a hiányokról és arról, hogy azokat 30 napon belül pótolhatja. A pótlás határidőben történő elmaradása esetén az MKIK 8 napon belül értesíti a bejelentőt, hogy eljárást nem indít. Az MKIK a nemfizetési jelzés érkezését – hiánypótlás esetén azok pótlását – követő 8 napon belül

- a) értesíti a díjazásra jogosultat az eljárás megindításáról és menetéről,
- b) felhívja a fizetésre kötelezettet arra, hogy igazolja 60 napon belül, hogy
  - ba) a fizetési kötelezettségét teljesítette, vagy
  - bb) a díjfizetés tárgyában indított bírósági eljárás van folyamatban, vagy ilyen tárgyú bírósági eljárásban a díjfizetési kötelezettség fenn nem állását megállapító jogerős bírósági határozatot hoztak,

bc) hogy az értesítés alapjául szolgáló ítélettel szembeni rendkívüli jogorvoslati eljárásban annak végrehajthatóságát felfüggesztették, vagy megállapították, hogy fizetési kötelezettsége nincs, valamint

c) tájékoztatja a feleket arról, hogy a határidő eredménytelen lejárta követően a fizetésre kötelezettet törli a nyilvántartásból.

Az igazolás határidőben történő megérkezése esetén az MKIK az eljárást 8 napon belül megszünteti és a bejelentőt erről, valamint arról értesíti, hogy az eljárás megszüntetése a díjigény egyéb úton történő érvényesítését nem érinti. Ha az igazolási felhívásnak a fizetésre kötelezett azért nem tud eleget tenni, mert a díjazásra jogosult jogutód nélkül megszűnt, akkor a bírósági értesítés miatt indult eljárásban a fizetést az állam javára kell teljesíteni és e fizetés megtörténtét kell igazolni.

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

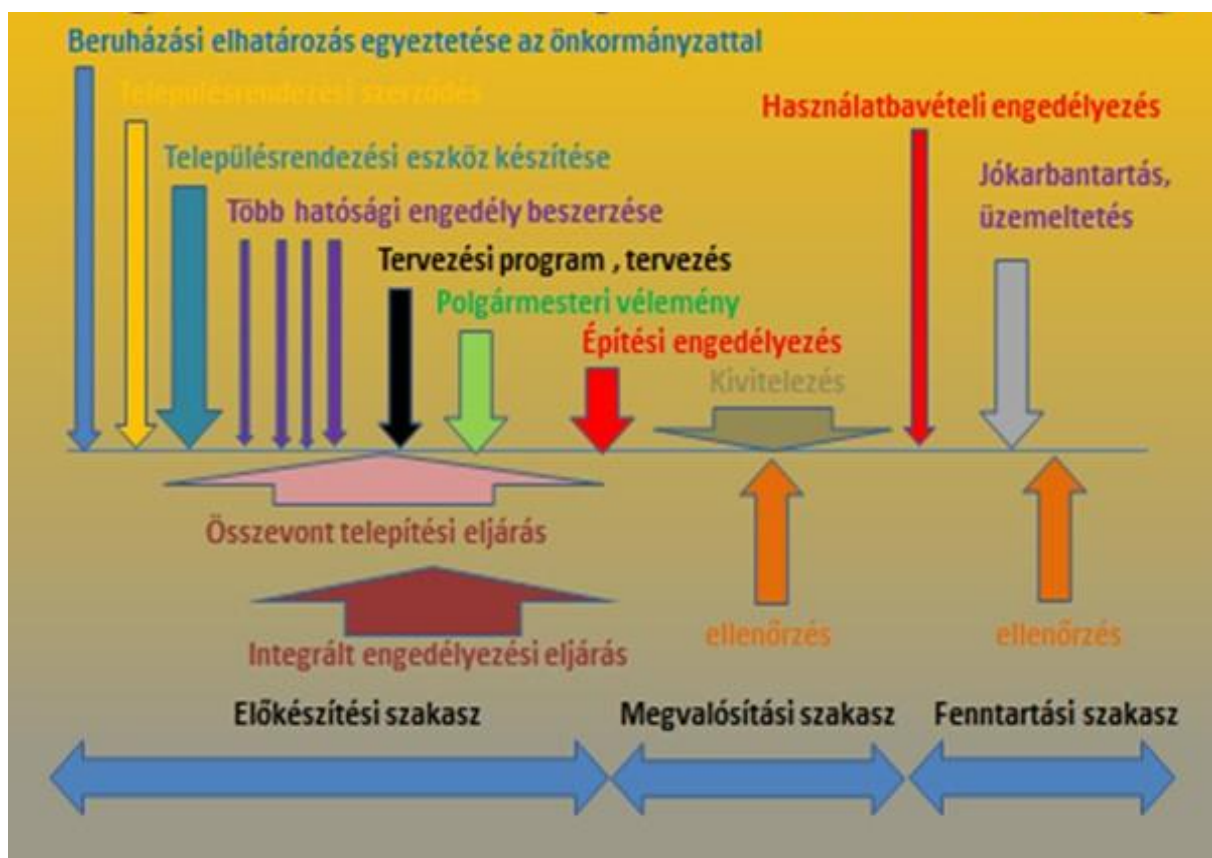
1996. évi LVIII. törvény a tervező és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

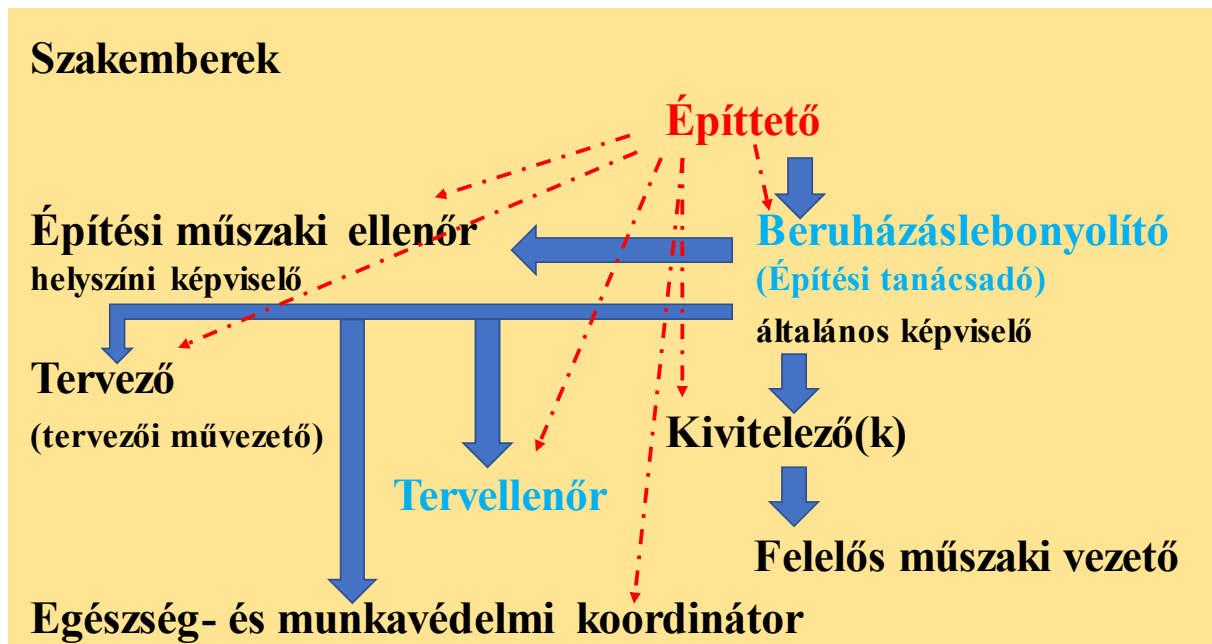
2016. évi XXIX. törvény az igazságügyi szakértőkről

266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről]

## 20. Az építőipari kivitelezési tevékenység folyamatának résztvevői



## A kivitelezés résztvevői

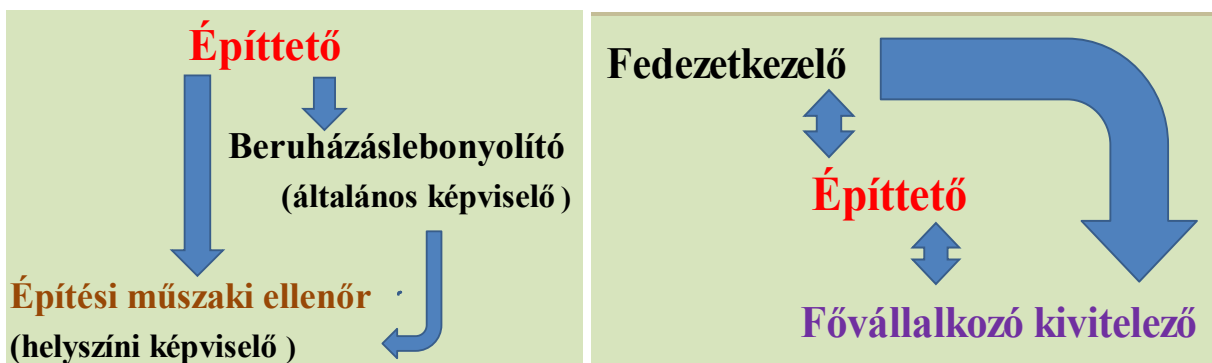


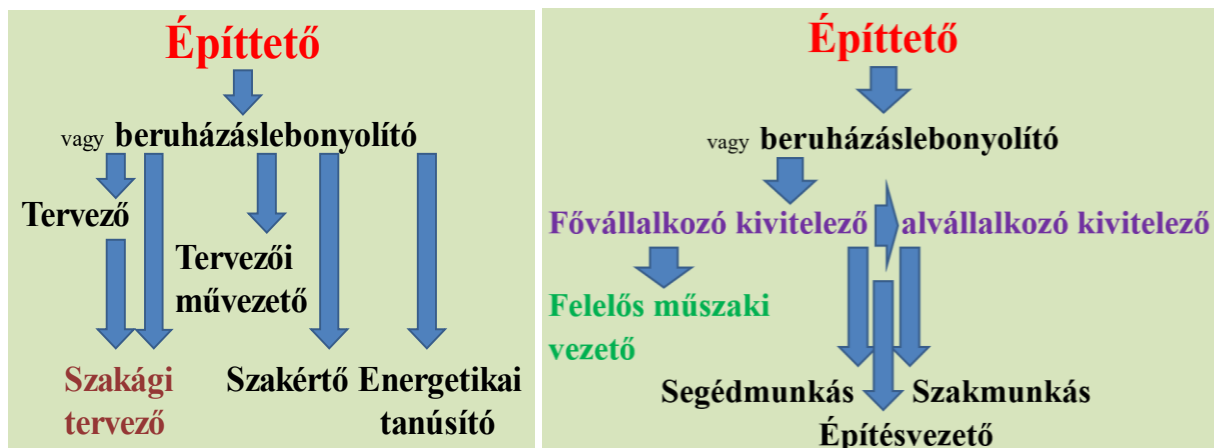
Az **építető**, a beruházáslebonyolító, a **tervező** (a kivitelezési dokumentáció tervezője, ideértve a szakági tervezőt is), a tervellenőr, a (fő-, al-)vállalkozó/generálvállalkozó **kivitelező**, a **felelős műszaki vezető**, a **tervezői művezető**, az **építési műszaki ellenőr**, az **építetői fedezetkezelő**, valamint a külön jogszabály szerinti **biztonsági és egészségvédelmi koordinátor** kötelesek együttműködni a kivitelezési folyamatok megvalósítása érdekében.

A résztvevőkhöz kapcsolódnak az ellenőrzésben résztvevő hatóságok is:

- építésügyi hatóság
- építésfelügyelet
- szakhatóságok
- környezet-, táj- és természetvédelmi hatóság
- kulturális örökségvédelmi hatóság
- fogyasztóvédelmi hatóság,
- piacfelügyelet
- munkavédelmi- és munkaügyi hatóság

## Jogviszonyok





Az építésügyi hatósági engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez nem kötött építmény, építési tevékenység kivitelezése akkor folytatható, ha

- az építésügyi jogszabályokat (ideértve a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet),
- az országos településrendezési és építési követelményeket, és
- a kivitelezési tevékenységet érintő más hatósági és biztonsági előírásokat megtartják.

Az építési munkaterületen az építető megbízásából egyidejűleg vagy egymást követően több fővállalkozó kivitelező is végezhet építési-szerelési munkát. A kivitelezési szerződésben foglaltak szerint a fő- és az alvállalkozó kivitelező az építési-szerelési munka folytatására alvállalkozót és további alvállalkozó kivitelezőt vehet igénybe.

### Hány műszaki ellenőr kell egy építkezésen?

Legalább három, de bizonyos esetekben (pl. közműpótló rendszer kialakításakor) négy:

#### *Magasépítési szakterület ME-É*

Az építménygépészet és az épületvillamosság kivételével az általános építmények építésére, átalakítására, bővítésére, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, lebontására, elmozdítására irányuló építési munkák teljes körű építési műszaki ellenőrzése.

#### *Mélyépítési és mélyépítési műtárgyak szakterület ME-M*

Magasépítési szakterületnél meghatározott építményhez szerkezetileg vagy funkciójában kapcsolódó alapozási, szennyvíztisztítási, szennyvíztárolási, szivárgó, víztelenítési, műtárgyépítési, föld- és tereprendezési, valamint felszíni vízvezetési munkáinak ellenőrzése

#### *Építménygépészeti szakterület ME-G*

Építmények fűtési, szellőzési, valamint az építményen, illetőleg telekhatáron belüli vízellátási, csatornázási és gázhálózat szerelési munkáinak ellenőrzése a mérőóraig.

#### *Építményvillamossági szakterület ME-V*

Építmények és szabad terek közép- és kisméretű rendszerei (kül- és beltéri világítás, villámvédelem, folyamattírányítás, építményautomatika, távközlési és informatikai hálózat, villamos energiaellátó rendszerek szerelési munkáinak műszaki ellenőrzése a fogyasztói oldaltól a közcélú csatlakozási pontig).

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről  
191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről]

## 21. Az építtető

### Ki az építtető?

- a hatósági engedély vagy tudomásulvétel kérelmezője,
- az egyszerű bejelentés bejelentője,
- az építési beruházás megvalósításához szükséges hatósági engedélyek jogosultja,
- az építési-bontási tevékenység megrendelője vagy folytatója.

feladata mindig	átad	felel
<b>szerződések</b> megkötése	IGEN	
<b>eltakarásra kerülő szerkezetek</b> ellenőrzése, bejegyzés az építési naplóba, ha nincs építési műszaki ellenőr	<b>NEM</b>	
<b>átadás-átvételi eljárásban</b> való részvétel,	IGEN	az építési munkaterület átadásáért
az igazoltan elvégzett teljesítések <b>pénzügyi elszámolásának ellenőrzése, e-teljesítésigazolás kiállítása</b>	<b>IGEN</b>	
a fővállalkozó kivitelező építési naplóban történő azonnali értesítése, ha a még el nem kezdett kivitelezési szakasz ellenértékének <b>fedezete lecsökkent.</b>	<b>IGEN</b>	az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért
<b>engedélyek</b> megszerzése, bejelentések megtétele,	IGEN	a hatósági engedély, vagy tudomásulvétel megszerzéséért
a <b>tervező kiválasztása,</b> tervezői művezetés biztosítása	IGEN	a tervező, az építési műszaki ellenőr, a kivitelező kiválasztásáért
<b>kivitelezési dokumentációban</b> foglaltak betartatása	IGEN	a szükséges dokumentumok (tervek) meglétéért, betartásáért

kötelezően előírt feladata	átad	felel
az e-építési napló <b>készenlétbe helyezése</b> és vezetésének ellenőrzése	IGEN	az építési napló készenlétbe helyezéséért, az építési napló rendelkezésre állásáért
gondoskodni az építtetői <b>fedezetkezelő</b> közreműködéséről	IGEN	az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért
A műszaki átadási-átvételi eljárás résztvevőinek összehívása	IGEN	<b>az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért</b>
a műszaki átadás-átvételi eljárás során megvizsgálja, hogy az elvégzett építési tevékenységgel a kivitelezési szerződésben foglaltak teljesültek-e?	IGEN	az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendevezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg, a kivitelezővel együttesen felel, hogy az építési hulladékot elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában átadja, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

**Az építési beruházás előkészítése, lebonyolítása és szervezése során az építető feladata:**

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzése, szerződések megkötése,
- b) a tervező kiválasztása, jogszabályban meghatározott esetekben a tervező kiválasztására tervpályázati eljárás lebonyolítása, a tervezői művezetés biztosítása,
- c) a kivitelezési dokumentáció meglétéről való gondoskodás, az abban foglaltak betartatása,
- d) a vállalkozó kivitelező által az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének biztosításáról szóló értesítés építési naplóban történő rögzítésétől – a felek eltérő megállapodásának hiányában – számított legkésőbb három munkanapon belül az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése és bejegyzése az építési naplóba, ha építési műszaki ellenőrt nem kell megbízni, vagy építési műszaki ellenőr egyébként nem kerül megbízásra,
- e) az e-építési napló készenlétbe helyezése és az építési napló ellenőrzése,
- f) a műszaki átadás-átvételi és az építési munkaterület átadás-átvételi eljárásában való részvétel,
- g) az igazoltan elvégzett teljesítések pénzügyi elszámolásának ellenőrzése,
- h) gondoskodni az építetői fedezetkezelő közreműködéséről,
- i) a teljesítésigazolás kiállítása és a fővállalkozó kivitelező által számlázható összeg meghatározása, továbbá ezeknek – a fővállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül – a fővállalkozó kivitelező, valamint építetői fedezetkezelő közreműködése esetében az építetői fedezetkezelő részére történő megküldése,
- j) a fővállalkozó kivitelező építési naplóban történő azonnali értesítése, ha a kivitelezési szerződésben meghatározott, de még el nem kezdett kivitelezési szakasz ellenértékének rendelkezésre álló fedezete olyan mértékben csökkent, ami nem elegendő a még hátra lévő szerződés szerinti vállalkozói díj teljesítésére.

Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építető az építési munkaterületet a szerződés szerint átadja a fővállalkozó kivitelező részére. Az alvállalkozó kivitelező részére az építési területet a megrendelő vállalkozó kivitelező adja át.

Az építési munkaterület átadása előtt az építető köteles az e-építési naplót, majd ezt követően az első elektronikus építési főnaplót (e-főnapló) – a vállalkozó kivitelező adatainak megadása mellett – készenlétbe helyezni. Az építető az e-építési napló alkalmazási felületén az építési munkaterületet átadja a vállalkozó kivitelezőnek.

**Az építető felel**

- a) az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért,
- c) az engedélyezési és kivitelezési terv tervezőjének, az építési műszaki ellenőr, valamint a kivitelező kiválasztásáért,
- d) az építésügyi hatósági engedély, építésügyi vagy építésfelügyeleti, tudomásulvétel megszerzéséért,
- e) a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartásáért,
- f) az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges jogszabályban előírt dokumentumok (tervek) meglétéért,
- g) az építési munkaterület átadásáért,
- h) az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,

i) azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg,

j) azért, hogy az építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság rendelkezésére álljon, valamint

k) az e törvényben meghatározott esetekben személyes adatok közléséért és jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

Az építtető és a kivitelező együttesen felel azért, hogy az építésügyi hatóság által meghatározott időtartamon belül az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkezett építési hulladékot – a külön jogszabályban meghatározott módon – elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában átadja, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről  
191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről]

## 22. A szerzői jog

Szerzői jogi védelem alá tartozik különösen:

- a térképmű és más térképészeti alkotás,
- az építészeti alkotás és annak terve, valamint az épületegyüttes, illetve a városépítészeti együttes terve,
- a műszaki létesítmény terve,
- az iparművészeti alkotás és annak terve,

A szerzői jogi védelem az alkotást a szerző szellemi tevékenységéből fakadó egyéni, eredeti jellege alapján illeti meg. A védelem nem függ mennyiségi, minőségi, esztétikai jellemzőktől vagy az alkotás színvonalára vonatkozó értékítéllettől.

Nem tartoznak e törvény védelme alá a jogszabályok, az állami irányítás egyéb jogi eszközei, a bírósági vagy hatósági határozatok, a hatósági vagy más hivatalos közlemények és az ügyiratok, valamint a jogszabállyal kötelezővé tett szabványok és más hasonló rendelkezések. Valamely ötlet, elv, elgondolás, eljárás, működési módszer vagy matematikai művelet nem lehet tárgya a szerzői jogi védelemnek.

A szerzői jogok és a szerzői joghoz kapcsolódó jogok átszállására, átruházására, megterhelésére, valamint az e törvény hatálya alá tartozó művekkel és egyéb teljesítményekkel összefüggő egyéb személyi és vagyoni jogviszonyokban az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

### **A szerzői jog azt illeti, aki a művet megalkotta (szerző).**

Szerzői jogi védelem alatt áll – az eredeti mű szerzőjét megillető jogok sérelme nélkül – más szerző művének átdolgozása, feldolgozása vagy fordítása is, ha annak egyéni, eredeti jellege van.

Több szerző közös művére, ha annak részei nem használhatók fel önállóan, a szerzői jog együttesen és – kétség esetén – egyenlő arányban illeti meg a szerzőtársakat; a szerzői jog megsértése ellen azonban bármelyik szerzőtárs önállóan is felléphet.

A szerzőt a mű létrejöttétől kezdve megilleti a szerzői jogok – a személyhez fűződő és a vagyoni jogok – összessége. A szerző személyhez fűződő jogait nem ruházhatja át, azok másként sem

szállhatnak át és a szerző nem mondhat le róluk. A vagyoni jogok nem ruházhatók át, másként sem szállhatnak át és azokról lemondani sem lehet.

A vagyoni jogok örökölhetők, róluk halál esetére rendelkezni lehet.

### **A szerző határoz arról, hogy műve nyilvánosságra hozható-e.**

A mű nyilvánosságra hozatala előtt annak lényeges tartalmáról csak a szerző hozzájárulásával szabad a nyilvánosság számára tájékoztatást adni.

A felhasználási szerződés alapján – ellenkező kikötés hiányában – megadottnak kell tekinteni a szerző hozzájárulását ahhoz, hogy a felhasználó a mű tartalmáról a felhasználás céljának megfelelő módon a nyilvánosság számára tájékoztatást adjon.

A szerzői jogi védelem alapján a szerzőnek kizárólagos joga van a mű egészének vagy valamely azonosítható részének anyagi formában és nem anyagi formában történő bármilyen felhasználására és minden egyes felhasználás engedélyezésére. A felhasználásra engedély felhasználási szerződéssel szerezhető. A szerzőt a mű felhasználására adott engedély fejében díjazás illeti meg, amelynek – eltérő megállapodás hiányában – a felhasználáshoz kapcsolódó bevétellel kell arányban állnia. A díjazásról a jogosult csak kifejezett nyilatkozattal mondhat le.

Jogosulatlan a felhasználás különösen akkor, ha arra törvény vagy az arra jogosult szerződéssel engedélyt nem ad, vagy ha a felhasználó jogosultságának határait túllépve használja fel a művet. A felhasználó köteles a szerzőt vagy jogutódját, illetve a közös jogkezelő szervezetet a felhasználás módjáról és mértékéről tájékoztatni.

A mű felhasználásának minősül különösen:

a) a többszörözés (18. § és 19. §),

- a mű anyagi hordozón való – közvetlen vagy közvetett – rögzítése, bármilyen módon, akár véglegesen, akár időlegesen, valamint
- egy vagy több másolat készítése a rögzítésről.

A mű többszörözésének minősül különösen a nyomtatással megvalósuló mechanikai, filmes vagy mágneses rögzítés és másolatkészítés, a hang- vagy képfelvétel előállítás, a sugárzás vagy a vezeték útján a nyilvánossághoz történő közvetítés céljára való rögzítés, a mű tárolása digitális formában elektronikus eszközön, valamint a számítógépes hálózaton átvitt művek anyagi formában való előállítása. Az építészeti alkotások esetében többszörözés a tervben rögzített alkotás kivitelezése és utánépítése is.

b) a terjesztés (23. §),

c) a nyilvános előadás (24. § és 25. §),

d) a nyilvánossághoz közvetítés sugárzással vagy másként (26. § és 27. §),

e) a sugárzott műnek az eredetihez képest más szervezet közbeiktatásával a nyilvánossághoz történő továbbközvetítése (28. §),

f) az átdolgozás (29. §),

A szerző kizárólagos joga, hogy a művét átdolgozza, illetve, hogy erre másnak engedélyt adjon. Átdolgozás a mű fordítása, színpadi, zenei feldolgozása, filmre való átdolgozása, a filmalkotás átdolgozása és a mű minden más olyan megváltoztatása is, amelynek eredményeképpen az eredeti műből származó más mű jön létre

g) a kiállítás (69. §).

Eltérő megállapodás hiányában a mű átadásával a vagyoni jogokat a szerző jogutódjaként a munkáltató szerzi meg, ha a mű elkészítése a szerző munkaviszonyból folyó kötelessége. Az így megszerzett vagyoni jogok a munkáltató személyében bekövetkezett jogutódlás esetén átszállnak a munkáltató jogutódjára.



A szerzőt megfelelő díjazás illeti meg, ha a munkáltató a felhasználásra másnak engedélyt ad vagy a művel kapcsolatos vagyoni jogokat másra átruházza.

A szerző a munkáltató jogszerzése esetén is jogosult marad arra a díjazásra, amely e törvény alapján a felhasználás jogának átruházását követően is megilleti.

Ha a mű elkészítése a szerzőnek munkaviszonyból folyó kötelessége, a mű átadása a nyilvánosságra hozatalhoz való hozzájárulásnak minősül. A mű visszavonására irányuló szerzői nyilatkozat (11. §) esetén a munkáltató köteles a szerző nevének feltüntetését mellőzni. Ugyancsak mellőzni kell a szerző kérésére nevének feltüntetését akkor is, ha a művön a munkáltató a munkaviszonyból eredő jogaival élve változtat, de a változtatással a szerző nem ért egyet.

A szerzői jogok a szerző életében és halálától számított hetven éven át részesülnek védelemben. A hetvenéves védelmi időt a szerző halálát követő év első napjától, közös művek esetében az utoljára elhunyt szerzőtárs halálát követő év első napjától kell számítani.

**Felhasználási szerződés** alapján a szerző engedélyt ad művének a felhasználására, a felhasználó pedig köteles ennek fejében díjat fizetni. A felhasználási szerződés tartalmát a felek szabadon állapítják meg. A felhasználási szerződésre vonatkozó rendelkezésektől egyező akaratlanul eltérhetnek. Ha a felhasználási szerződés tartalma nem állapítható meg egyértelműen, a szerző számára kedvezőbb értelmezést kell elfogadni.

A felhasználási szerződés csak kifejezett kikötés esetén ad kizárólagos jogot. Kizárólagos felhasználási engedély alapján csak a jogszerző használhatja fel a művet, a szerző további felhasználási engedélyt nem adhat, és maga is csak akkor marad jogosult a mű felhasználására, ha ezt a szerződésben kikötötték.

A felhasználási engedély korlátozható valamely területre, időtartamra, felhasználási módra és a felhasználás meghatározott mértékére.

Ha a szerződés nem jelöli meg azokat a felhasználási módokat, amelyekre az engedély vonatkozik, illetve nem határozza meg a felhasználás megengedett mértékét, az engedély a szerződés céljának megvalósításához elengedhetetlenül szükséges felhasználási módra és mértékre korlátozódik.

A felhasználási szerződést írásba kell foglalni.

A felhasználási engedély csak kifejezett kikötés esetén terjed ki a mű átdolgozására.

A jövőben megalkotandó műre vonatkozó szerződés alapján átadott mű elfogadásáról a felhasználó a mű átadásától számított két hónapon belül köteles nyilatkozni. Ha a művet a felhasználó kijavításra visszaadta, a határidő a kijavított mű átadásától számít. Ha a felhasználó az elfogadásra nyitva álló határidőn belül nem nyilatkozik, a művet elfogadottnak kell tekinteni. Ha a szerződés jövőben megalkotandó műre szól, a felhasználó jogosult az elkészült művet indokolt esetben – megfelelő határidő tűzésével – a szerzőnek kijavítás végett ismételtlen is visszaadni. Ha a szerző a kijavítást alapos ok nélkül megtagadja vagy határidőre nem végzi el, a felhasználó a szerződéstől díjfizetés kötelezettsége nélkül elállhat. Ha a mű javítás után sem alkalmas a felhasználásra, a szerzőt csak mérsékelt díjazás illeti meg.

Ha a szerző a mű felhasználásához hozzájárult, a felhasználáshoz elengedhetetlen vagy nyilvánvalóan szükséges, a mű lényegét nem érintő változtatásokat köteles végrehajtani. Ha e kötelezettségének nem tesz eleget, vagy nem tud eleget tenni, a felhasználó a változtatásokat hozzájárulása nélkül is végrehajthatja.

## *KÉPZŐMŰVÉSZETI, FOTÓMŰVÉSZETI, ÉPÍTÉSZETI, IPARMŰVÉSZETI ÉS IPARI TERVEZŐMŰVÉSZETI ALKOTÁSOK, MŰSZAKI LÉTESÍTMÉNYEK TERVEI*

### **Személyhez fűződő jogok**

A mű jogosulatlan megváltoztatásának minősül az építészeti alkotás vagy a műszaki létesítmény tervének a szerző hozzájárulása nélkül történő olyan megváltoztatása, amely a külső megjelenést vagy a rendeltetésszerű használatot befolyásolja.

A tervezőnek joga van meghatározni, hogy az épületen vagy a műszaki létesítményen a nevét és a tervezés idejét hol és hogyan tüntessék fel. E jogát azonban csak a tulajdonos, illetve a használó vagy az üzemeltető jogainak és törvényes érdekeinek indokolatlan vagy aránytalan sérelme nélkül gyakorolhatja.

A szerző nevét abban az esetben kell a látképen feltüntetni, ha azon egy meghatározott képzőművészeti, építészeti, iparművészeti vagy ipari tervezőművészeti alkotás, vagy műszaki létesítmény bemutatása szerepel. Ilyen alkotások tudományos ismeretterjesztő előadás, illetőleg iskolai oktatás céljára [33. § (4) bek.] történő felhasználásakor ugyancsak meg kell jelölni a szerzőt.

Építészeti vagy műszaki alkotás tervének változatlan újabb felhasználása esetén csak az eredeti terv szerzőjét kell feltüntetni.

A mű használója köteles tünni, hogy a művet az arra jogosultak bemutassák és arról felvételeket készítsenek, ha ez méltányos érdekeit nem sérti.

### **A szabad felhasználás esetei**

A szabadban, nyilvános helyen, állandó jelleggel felállított képzőművészeti, építészeti és iparművészeti alkotás látképe a szerző hozzájárulása és díjazás nélkül elkészíthető és felhasználható.

Tudományos ismeretterjesztő előadás céljából képzőművészeti, építészeti, iparművészeti és ipari tervezőművészeti alkotás képe, valamint a fotóművészeti alkotás a szerző hozzájárulása és díjazás nélkül felhasználható.

Épület helyreállítása céljából építészeti alkotás vagy annak terve, továbbá az építészeti alkotás rajza és az azt tartalmazó mű a szerző hozzájárulása és díjazás nélkül többszörözhető és a nyilvánosság számára lehívásra hozzáférhetővé tehető.

E § alkalmazásában helyreállítás az újjáépítés, valamint az építészeti alkotás rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá tétele érdekében végzett felújítási tevékenység az építmény, építményrész eredeti építészeti kialakításának megtartása mellett.

Az ipari termelés célját szolgáló ipari tervezőművészeti és a belsőépítészeti alkotás tekintetében:

- a) jogszabály vagy szerződés a törvény rendelkezéseitől eltérően rendezheti a név feltüntetéséhez való jogot;
- b) a felhasználót megilleti – a szerződésben meghatározott körben – a kizárólagos felhasználás és a változtatás joga, a változtatás előtt azonban a tervező művészt meg kell hallgatni;
- c) a szerződésben rendelkezni kell arról, hogy a felhasználó az alkotást időhatárhoz kötötten vagy anélkül használja fel.

### **Polgári jogi jogkövetkezmények**

Jogainak megsértése esetén a szerző a jogsértővel szemben – az eset körülményeihez képest – a következő polgári jogi igényeket támaszthatja:

- a) követelheti a jogsértés megtörténtének bírósági megállapítását;
- b) követelheti a jogsértés vagy az azzal közvetlenül fenyegető cselekmények abbahagyását és a jogsértő eltiltását a további jogsértéstől;

- c) követelheti, hogy a jogsértő – nyilatkozattal vagy más megfelelő módon – adjon elégtételt, és hogy szükség esetén a jogsértő részéről és költségén az elégtételnek megfelelő nyilvánosságot biztosítsanak;
- d) követelheti, hogy a jogsértő szolgáltatson adatot a jogsértéssel érintett dolgok vagy szolgáltatások előállításában, forgalmazásában, illetve teljesítésében résztvevőkről, a jogsértő felhasználásra kialakított üzleti kapcsolatokról;
- e) követelheti a jogsértéssel elért gazdagodás visszatérítését;
- f) követelheti a sérelmes helyzet megszüntetését, a jogsértést megelőző állapot helyreállítását, továbbá a kizárólag vagy elsősorban a jogsértéshez használt eszközök és anyagok, valamint a jogsértéssel előállott dolgok lefoglalását, meghatározott személynek történő átadását, kereskedelmi forgalomból való visszahívását, onnan való végleges kivonását, illetve megsemmisítését

[1996. évi LVIII. törvény a tervező és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról  
1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről  
1999. évi LXXVI. törvény a szerzői jogról]

## 23. Szabványok, műszaki irányelvek

**A szabvány** elismert szervezet által alkotott vagy jóváhagyott, közmegegyezéssel elfogadott olyan műszaki (technikai) dokumentum, amely tevékenységre vagy azok eredményére vonatkozik, és olyan általános és ismételten alkalmazható szabályokat, útmutatókat vagy jellemzőket tartalmaz, amelyek alkalmazásával a rendező hatás az adott feltételek között a legkedvezőbb.

Szabványosítás: olyan tevékenység, amely általános és ismételten alkalmazható megoldásokat ad fennálló vagy várható problémákra azzal a céllal, hogy a rendező hatás az adott feltételek között a legkedvezőbb legyen.

Nemzetközi szabványosítás: olyan szabványosítás, amelyben az ISO tagországok illetékes szervei részt vehetnek.

Nemzetközi szabvány: olyan szabvány, amelyet nemzetközi szabványosító vagy szabványügyi szervezet fogadott el, és tett a közösség számára hozzáférhetővé.

### **A nemzeti szabvány**

A nemzeti szabvány olyan szabvány, amelyet a nemzeti szabványügyi szervezet alkotott meg, vagy fogadott el, és tett a nyilvánosság számára hozzáférhetővé.

A nemzetközi és az európai szabványokat szabványként közzétenni Magyarországon csak nemzeti szabványként lehet. A nemzeti szabvány nem lehet jogszabállyal ellentétes.

A nemzeti szabványt nemzeti szabványjellel kell ellátni. A nemzeti szabvány jele: MSZ (Magyar Szabvány).

A nemzeti szabvány csak a nemzeti szabványügyi szerv felhatalmazása alapján forgalmazható és terjeszthető.

### **A nemzeti szabvány alkalmazása önkéntes.**

Műszaki tartalmú jogszabály hivatkozhat olyan nemzeti szabványra, amelynek alkalmazását úgy kell tekinteni, hogy az adott jogszabály vonatkozó követelményei is teljesülnek.

**Építésügyi műszaki irányelv:** jogszabály vagy európai vagy nemzeti szabvány által nem vagy nem teljeskörűen szabályozott területen, ismételt vagy folyamatos alkalmazás céljára, széles körű szakmai összefogással és állami felügyelet mellett létrehozott, magyar nyelven kiadott, mindenki számára hozzáférhető építésügyi műszaki előírás.

Az építésügyi műszaki irányelvek kidolgozásáért felelős bizottság kidolgozza az épített környezet létrehozása és fenntartása érdekében végzett tervezési, építési és üzemeltetési tevékenység területére kiterjedő, jogszabály, szabvány által nem szabályozott, azokkal nem ellentétes követelményeket, tevékenységekre vonatkozó módszereket tartalmazó építésügyi műszaki irányelveket. Az építésügyi műszaki irányelv alkalmazása önkéntes.

Amennyiben az építésügyi műszaki irányelv által szabályozott területen jogszabály vagy szabvány kerül kiadásra, az építésügyi műszaki irányelvet vissza kell vonni.

**Műszaki tartalmú jogszabály hivatkozhat építésügyi műszaki irányelvre. Az adott jogszabály vonatkozó követelményei teljesülnek, ha a hivatkozott építésügyi műszaki irányelvben meghatározottakkal azonos vagy kedvezőbb megoldások készülnek**

Az épített környezet létrehozása és fenntartása érdekében végzett tervezési, építési és üzemeltetési tevékenység területére kiterjedő követelményeket, tevékenységekre vonatkozó módszereket tartalmazó építésügyi műszaki irányelvek kidolgozásáért, elfogadásáért felelős Építésügyi Műszaki Szabályozási Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben meghatározottakon túl –

- a) figyelemmel kíséri az építésüggyel kapcsolatos hazai és nemzetközi tapasztalatokat, a műszaki haladás vívmányait, valamint
- b) szükség szerint, de legalább 2 évente felülvizsgálja az építésügyi műszaki irányelveket, és tartalmukat indokolt esetben módosítja.

A Bizottság által jóváhagyott építésügyi műszaki irányelveket elektronikusan közzé kell tenni a kiadás dátumának megjelölésével.

Az ÉMI Nonprofit Kft. Építésügyi Műszaki Adattárat hoz létre és működtet, amelyet a Lechner Nonprofit Kft. üzemeltet, és amelynek informatikai fejlesztését végzi. Az Építésügyi Műszaki Adattár biztosítja az építésügyi tárgyú szabványok és az építésügyi műszaki irányelvek tematikus kereshetőségét.

[1996. évi LVIII. törvény a tervező és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

1995. évi XXVIII. törvény a nemzeti szabványosításról

266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről

2011. március 9-i 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet az építési termékek forgalmazására vonatkozó harmonizált feltételek megállapításáról és a 89/106/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről

7/2006. (V. 24.) TNM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról

54/2014. (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról

6/2019. (IV. 4.) ITM rendelet az Építésügyi Műszaki Szabályozási Bizottságról]

## **24. Építésügyi és építésfelügyeleti hatóság, szakhatóságok**

Az építésügyi hatóság az építményekkel – beleértve a hatáskörébe tartozó sajátos építményfajtákkal és a műemléki védelem alatt álló építményekkel – kapcsolatos építési tevékenységgel összefüggő engedélyezési, kötelezési és ellenőrzési feladatai során az építményekre vonatkozó általános érvényű településrendezési és építési követelményeket juttatja érvényre. A sajátos építményfajtákkal és a műemléki védelem alatt álló építményekkel

kapcsolatos építési tevékenység esetén a hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóság a sajátos építményfajtákra és a műemlékekre vonatkozó jogszabályi követelményeket is érvényesíti.

**Általános építésügyi hatóság - a fővárosi és megyei kormányhivatal, kivéve:**

- a sajátos építményfajták,
- a repülőtér létesítésének, fejlesztésének és megszüntetésének, valamint a leszállóhely létesítésének és megszüntetésének szabályairól szóló kormányrendeletben meghatározott hatósági ügyek,
- a vasúti építmények építésügyi hatósági engedélyezési eljárásainak részletes szabályairól szóló 289/2012. (X. 11.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés *d)* pontjában meghatározott építmények hatósági ügyei,
- az Országos Atomenergia Hivatal nukleáris energiával kapcsolatos európai uniós, valamint nemzetközi kötelezettségekkel összefüggő feladatköréről, az Országos Atomenergia Hivatal hatósági eljárásaiban közreműködő szakhatóságok kijelöléséről, a kiszabható bírság mértékéről, valamint az Országos Atomenergia Hivatal munkáját segítő tudományos tanácsról szóló 112/2011. (VII. 4.) Korm. rendeletben meghatározott építésügyi hatósági ügyek, valamint
- műemlék jókarbantartási ügyek

Az építmény létesítési céljának megfelelő fő rendeltetése szerinti építésügyi hatóság jár el engedélyező hatóságként – az atomenergia alkalmazására szolgáló sajátos technológiájú építmények kivételével –,

- ha többcélú felhasználás céljára új építmény épül és az ezen építményben létesülő önálló rendeltetési egységek engedélyezésére több – nem építésügyi főhatóságnak minősülő – építésügyi hatóság is hatáskörrel rendelkezik, vagy
- ha a meglévő építmény többcélú felhasználása érdekében az építmény vagy annak részeként létesülő önálló rendeltetési egység építésének, kialakításának engedélyezésére több építésügyi hatóság is hatáskörrel rendelkezik

A - sajátos építményfajták kivételével - **az építésfelügyeleti hatóság a fővárosi és megyei kormányhivatal.**

## **Megyei Kormányhivatal**

### **Járási hivatalok**

(A járási hivatal a feladatait az illetékességébe tartozó települések tekintetében **kirendeltségek és települési ügysegédek** útján is elláthatja. Az ügysegéd ügyfélfogadást a [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu) honlapon, a kormányzati telefonos ügyfélszolgálatról lekérdezhető, illetve a helyben szokásos módon közzétett helyszínen és időpontban biztosít az ügyfelek számára.)

### **Kormányablak**

(A kormányhivatal a járási hivatalokban **integrált ügyfélszolgálatot** (kormányablak) működtet, hatáskörét a járási hivatal szerveként, annak nevében gyakorolja)

**Az elsőfokú építésügyi és építésfelügyeleti hatósági feladatokat a Fővárosi és a Megyei Kormányhivatalok járási hivatalainak Építésügyi Osztályán látják el, a másodfokú építésügyi és építésfelügyeleti hatósági feladatokat a Fővárosi és a Megyei Kormányhivatalok Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályán látják el.**

### **Szakhatósági eljárás helyett szakkérdés vizsgálata**

Szakkérdést vizsgáló szervezeti egységek a kormányhivatalokon belül.

Csak kivételesen fordul elő szakhatósági vizsgálat és eljárás kormányhivatalon kívül. [az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. Rendelet]

Az olyan építési és használatbavételi engedélyezési eljárásokban, amelyekben a szakhatóságként kijelölt fővárosi és megyei kormányhivatal jár el első fokon, eljárásában maga vizsgálja a szakkérdést. Ha az építésügyi hatóság engedélyezési eljárásában valamely szakkérdés vizsgálatának van helye, a kérelemhez csatolni kell az adott szakkérdéssel összefüggésben meghatározott dokumentációt, és ez alapján az építésügyi hatóság (főhatóságként) az engedélyezési eljárásban vizsgálja az ott megjelölt szakkérdést.

Az építésügyi főhatóság eljárásában szakhatóságként működnek közre

- a) az építményszabványokra vonatkozó építésügyi követelmények érvényre juttatásával kapcsolatos szakkérdésben a nem építésügyi főhatóságnak minősülő építésügyi hatóságok, valamint
- b) azok a hatóságok, amelyek az a) pont szerinti építésügyi hatóság eljárásában szakhatóságként jártak volna el.

[343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről]

## 25. Építésügyi hatósági engedélyek

Építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság eljárásának lefolytatása szükséges. Az építésügyi hatóság jogosult az építési tevékenység jogszerűségének ellenőrzésére.

Az építésügyi hatóság

- építési engedélyezési,
- összevont engedélyezési,
- fennmaradási engedélyezési,
- használatbavételi engedélyezési,
- bontási engedélyezési,
- engedély hatályának meghosszabbítása iránti engedélyezési,
- jogutódlás tudomásulvételi,
- használatbavétel tudomásulvételi,
- az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezési,
- hatósági bizonyítvány kiállítása iránti,
- kötelezési,
- szakhatósági, valamint
- veszélyhelyzet, továbbá tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén szükségessé váló építési tevékenység tudomásulvételi

eljárásokat folytat, és jogszabályban meghatározott esetben és módon építésügyi hatósági szolgáltatást nyújt.

- közreműködő hatóság közreműködésével – integrált eljárást folytat le vagy ilyen eljárásban vesz részt az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott esetben.
- jogszabályban meghatározott esetekben összevont engedélyezési építésügyi hatósági eljárást folytat le.
- jogszabályban meghatározott esetekben tény, állapot, egyéb adat igazolása céljából

- a) a tervezés elősegítése érdekében, vagy
- b) az ingatlan adataiban bekövetkezett változásnak a külön jogszabályban meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez helyszíni szemle alapján hatósági bizonyítványt állít ki.

A településképi követelményt egyedi tájértékeket érintő építésügyi hatósági engedélyezés során az építésügyi hatóság előírhatja különösen:

- a) a jellemző helyi építőanyag használatát, jellegzetes építészeti forma vagy tömeg helyreállítását, illetve visszaállítását, továbbá
- b) az építménynek az értékvédelem és a környezethez való illeszkedés követelményeinek megfelelő kialakítását, valamint
- c) az építmény külső helyreállítását (pl. homlokzat- és nyílászárók színezését, egységes kialakítását, cseréjét) és az építmény előnyösebb építészeti megjelenését szolgáló egyéb munkákat.

**Az építésügyi hatóság engedélye nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.**

**Az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.**

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről  
312/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról]

## 26. Építési engedély típusai

Az építésügyi hatósági engedély vagy tudomásulvétel iránti kérelem elektronikus úton történő benyújtásához, a kérelem és jogszabályban előírt mellékleteinek feltöltéséhez az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (a továbbiakban: ÉTDR) az építtető részére közvetlenül a kérelem benyújtása előtt elektronikus **feltöltő tárhelyet** biztosít.

Az építésügyi hatósági engedély vagy tudomásulvétel iránti kérelem elektronikus úton történő benyújtását megelőzően az építtető az építésügyi hatósághoz benyújtott külön kérelmére, az abban kérelmezett időtartamra

- a) a kérelem és jogszabályban előírt mellékletei,
- b) előzetes szakhatósági állásfoglalások, valamint
- c) építésügyi hatósági szolgáltatás kérelmezéséhez szükséges dokumentumok összegyűjtése és előzetes tárolása céljából a kérelmező részére az ÉTDR elektronikus **gyűjtő tárhelyet** biztosít.

Az elektronikus tárhely igényléséhez az építtetőnek vagy meghatalmazottjának az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: E-ügyintézési tv.) szerinti elektronikus azonosítási szolgáltatással vagy elektronikus azonosító eszközzel történt azonosítása alapján regisztrálnia kell az ÉTDR-ben. Az építtető vagy meghatalmazottja regisztrációval – külön bírálat és döntés nélkül – automatikusan hozzáférést kap a saját tárhelyéhez.

Az elektronikus tárhely dokumentumaiba az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem benyújtása előtt csak a tárhely gazdjaként az építtető vagy meghatalmazottja, továbbá az

építtető vagy meghatalmazottja hozzájárulásával az eljáró építésügyi hatóság, szakhatóság és az arra felruházott személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet tekinthet bele vagy tölthet fel dokumentumokat.

Az építtető vagy meghatalmazottja az előzetes szakhatósági állásfoglalás, az építészeti-műszaki tervtanácsi vagy településképi vélemény megkéréséhez szükséges dokumentumokat az elektronikus gyűjtő tárhelyre tölti fel, melyekhez a szakhatóságnak, a tervtanács elnökének, a települési önkormányzat polgármesterének, a fővárosi önkormányzat főpolgármesterének hozzáférést biztosít.

A polgármester vagy főpolgármester a településképi véleményét, az építészeti-műszaki tervtanács a véleményét, a szakhatóság az állásfoglalását a véleményezett és elektronikusan záradékolt dokumentációval együtt ugyanezen tárhelyre tölti fel.

A gyűjtő tárhely az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem benyújtásáig áll az építtető rendelkezésére.

## **Építésügyi hatósági szolgáltatás**

Az építtető az építésügyi hatósági engedély vagy tudomásulvétel iránti kérelem tervezett benyújtása előtt építésügyi hatósági szolgáltatás iránti kérelmet terjeszthet elő a gyűjtő tárhely igénybevételeivel.

Az építtető az építésügyi hatósági szolgáltatás keretében kérheti

- a) annak vizsgálatát, hogy az elektronikus gyűjtő tárhelyen gyűjtött dokumentumai megfelelnek-e az általa kérelmezni szándékozott eljárásban benyújtandó kérelemre és annak mellékleteire vonatkozó előírásoknak,
- b) tájékoztatást arról, hogy szükséges-e
  - ba) további melléklet, dokumentum beszerzése, vagy
  - bb) további szakhatósági közreműködés,
- c) tájékoztatást az általa kérelmezni szándékozott eljárás és az ahhoz szükséges szakhatósági közreműködés eljárási, igazgatási szolgáltatási díjának vagy illetékének, továbbá jogszabályban meghatározott eljárási költségének mértékéről,
- d) a leendő ügyféli kör előzetes tisztázását,
- e) annak vizsgálatát, hogy az engedély hatályának meghosszabbítását milyen módon érinti vagy akadályozza-e valamely építésügyi jogszabály változása, valamint
- f) az általa kérelmezni szándékozott eljárásra vonatkozó szabályokról egyéb tájékoztatás nyújtását.

Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági szolgáltatás iránti kérelem benyújtását követő munkanaptól számított tizenöt napon belül szakmai nyilatkozatot fogalmaz meg, melynek tartalma nem köti az építtetőt az építésügyi hatósági engedély vagy az építésügyi hatósági tudomásulvétel iránti kérelmének benyújtásában és nem kötelezi az építtetőt az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem benyújtására.

A hatóság szakmai nyilatkozatát az építtetőhöz intézett elektronikus levélben, a meghatározott kérdéskörben állíthatja ki. **A kiadott nyilatkozat a hatóságot a hatósági eljárása során nem köti.**

## **Általános építési engedély**

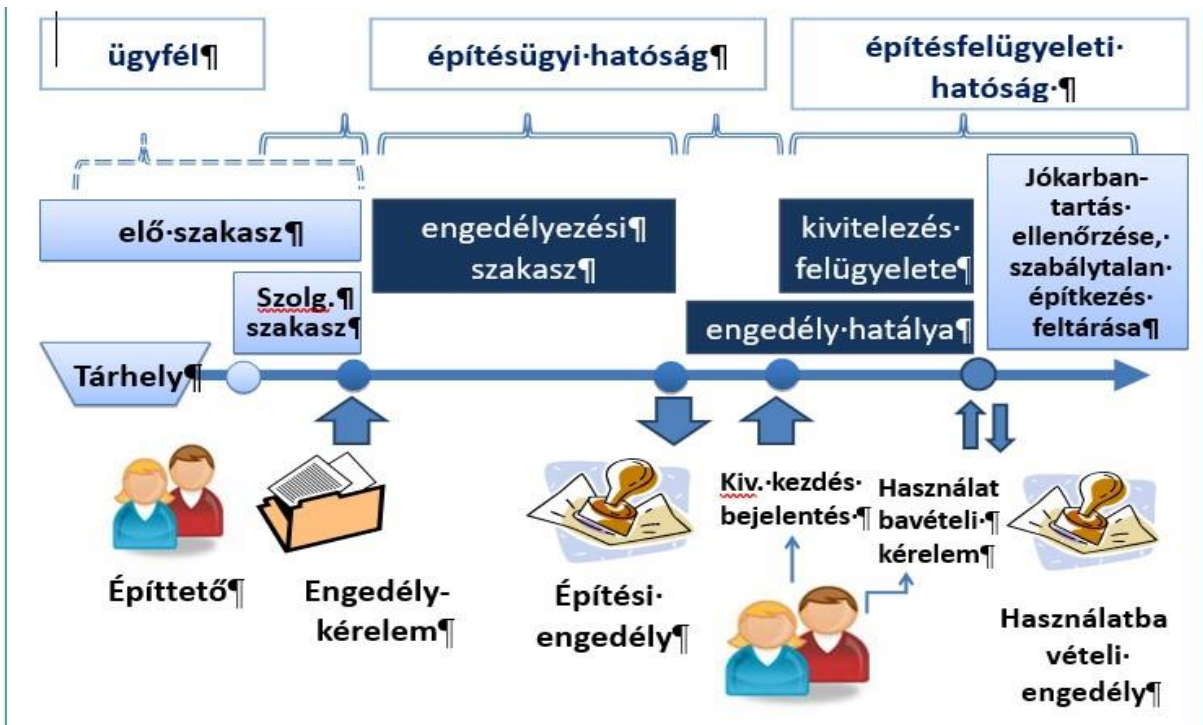
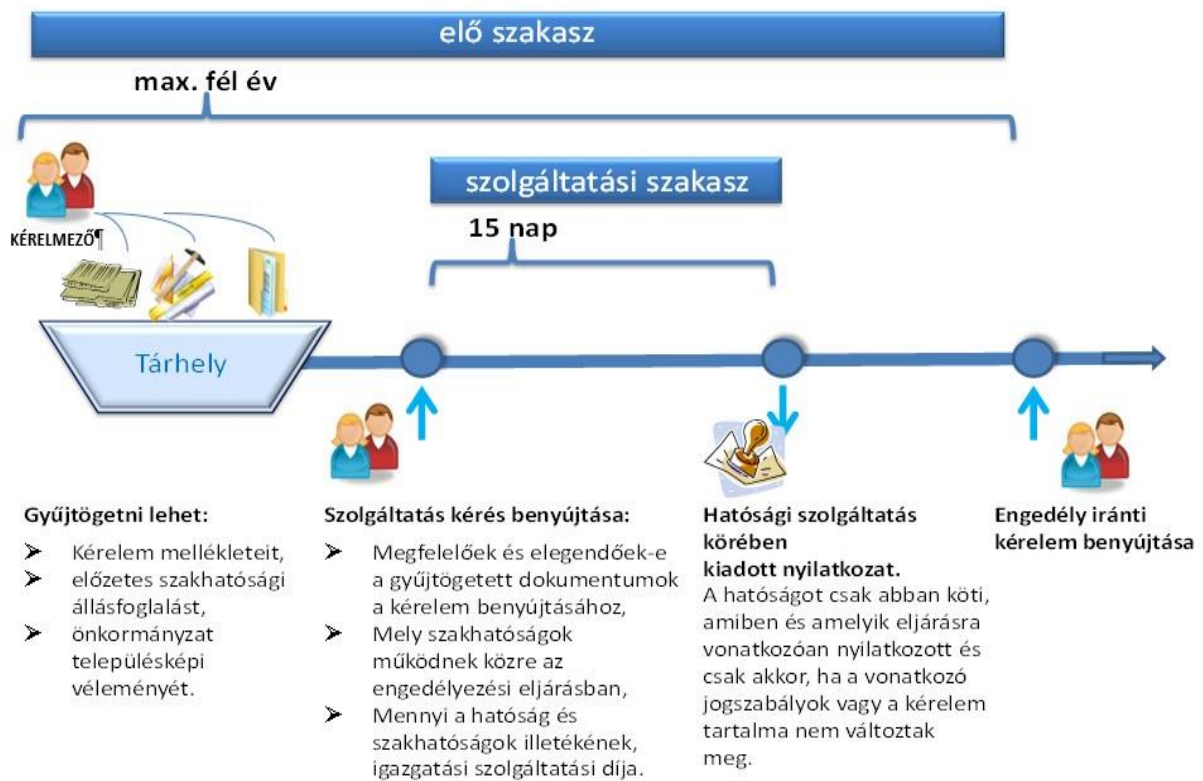
Az építési engedélyt egy telekre az egy időben megvalósuló építési tevékenység egészére kell kérni. Egy telken több ütemben megvalósuló építési tevékenységre az építési engedélyt

- a) az összes ütemre egyszerre, de az egyes ütemeket megjelölve, vagy
- b) a teljes építési beruházás bemutatása mellett ütemenként is meg lehet kérni.



Az építési engedély iránti kérelemmel egy időben

- a) az országos építési követelményektől eltérő műszaki megoldás engedélyezésére,
  - b) bontás engedélyezésére,
  - c) fennmaradási engedélyezésre,
- irányuló kérelem is előterjeszhető.



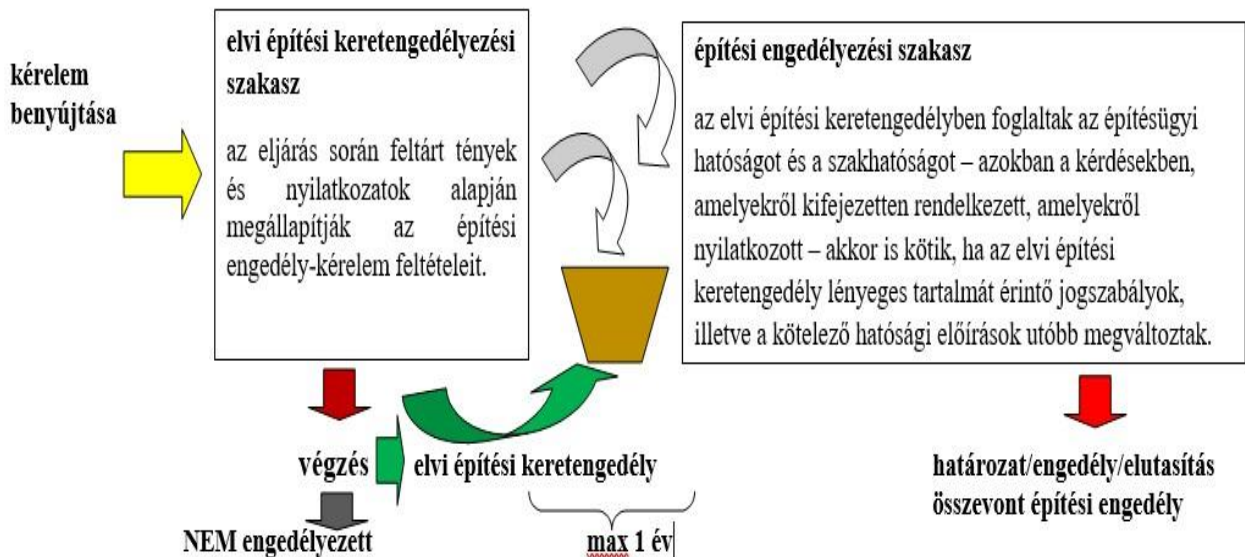
## Összevont engedélyezési eljárás, ha

- ✓ a telek beépítésére vonatkozó telepítési követelmények,
- ✓ a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos követelmények,
- ✓ a kulturális örökségvédelmi követelmények

előzetes tisztázása is szükséges.

a) a megvalósítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázása céljából elvi építési keretengedélyezési és

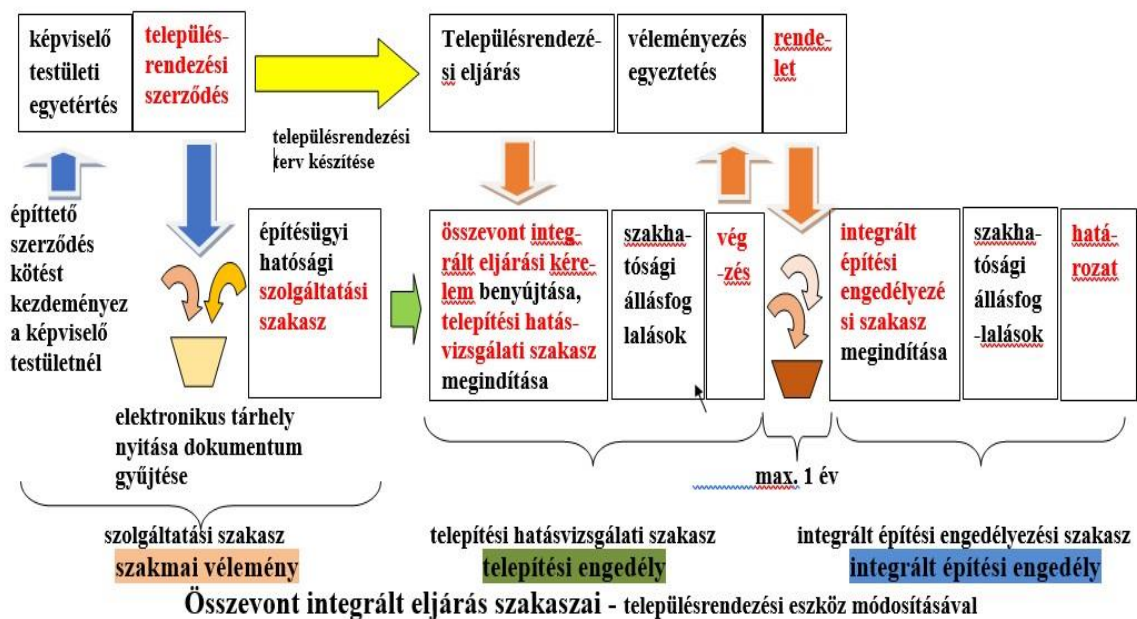
b) építési engedélyezési szakaszból áll.



## Összevont telepítési eljárás

ha az alábbi eljárások, vagy azok egy részének párhuzamos lefolytatása szükséges:

- ✓ a településrendezési eszköz készítésének, módosításának egyeztetési eljárása,
- ✓ a telek beépítésével kapcsolatos követelmények tisztázására elvi építési keretengedélyezési eljárás,
- ✓ környezeti hatásvizsgálati eljárás, vagy
- ✓ egységes környezethasználati engedélyezési eljárás,
- ✓ a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezési eljárása,
- ✓ az erdőterület igénybevételének engedélyezési eljárása,
- ✓ telekalakítási engedélyezési eljárás, ha a településrendezési eszköz módosítása nem szükséges,
- ✓ a régészeti feltárás engedélyezési eljárása, vagy
- ✓ nagyberuházás esetén a próbafeltárás bejelentésének tudomásulvételére irányuló eljárás,
- ✓ az építési engedélyezési eljárás,
- ✓ az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése iránti eljárás



## Közreműködő hatósággal integrált engedély

### a) integrált építésügyi hatósági eljárás,

építésügyi hatósági eljárásokat összefogó eljárás, ahol több építményszakaszra vonatkozó eljárásokat meghatározott közreműködő hatóság koordinálja. Típusai:

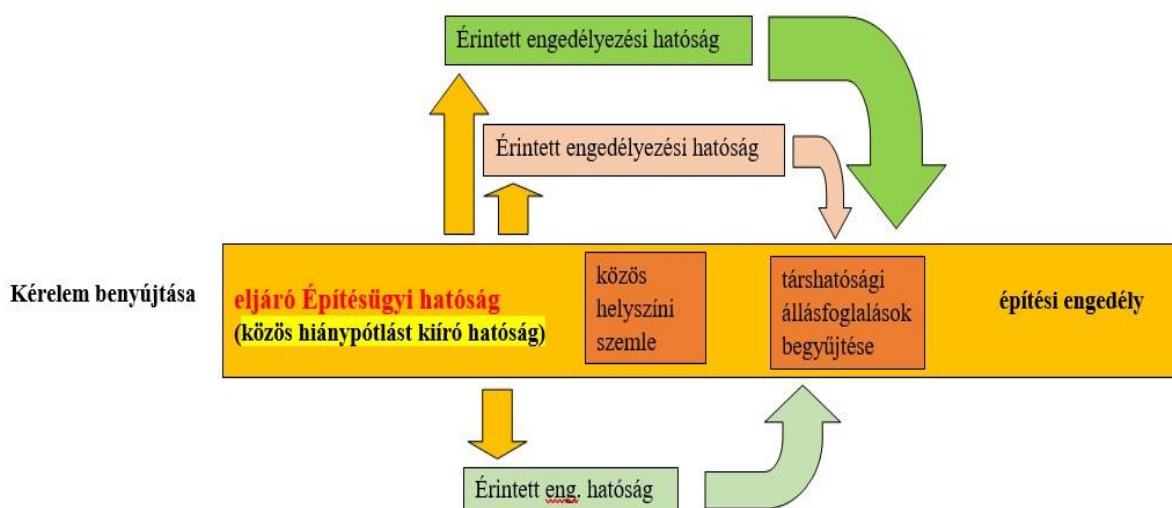
- ✓ sajátos építményszakaszokra és általános építményekre vonatkozó építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat integráló,
- ✓ csak sajátos építményszakaszokra vonatkozó építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat integráló eljárás.

### b) integrált engedélyezési eljárás,

építésügyi hatósági eljáráson kívül más hatóság eljárásának lefolytatása is szükséges, akkor az építésügyi hatóság és más hatóságok engedélyezési eljárásait a közreműködő hatóság koordinálja.

### c) integrált hatásvizsgálati eljárás

Ha az építési engedélyezést megelőzően, több – nem építésügyi – hatóság eljárásának lefolytatása szükséges, a különböző hatóságok eljárásait összefogó, az építési beruházás feltételeinek előzetes tisztázására szolgáló, e rendeletben meghatározott közreműködő hatóság igénybevételel folytatható le az integrált hatásvizsgálati eljárás.



## **Veszélyhelyzet esetén végzett építési tevékenység tudomásulvételi eljárás**

A veszélyhelyzet elhárítása érdekében vagy a kihirdetett veszélyhelyzet következtében végzett jogszerűtlen építési tevékenységgel

- ✓ megvalósult építmény, -rész, -szerkezet, építési tevékenység fennmaradását, elbontását,
- ✓ veszélyes állapot jogszerűtlen építési tevékenységgel történő halasztást nem tűrő veszélyelhárítása, vagy részleges elbontása esetén a fennmaradást

kérelemre - az előírt feltételek fennállása esetén – bírság kiszabásának mellőzésével hallgatással tudomásul veszi.

## **Ellenőrzött bejelentés - átmeneti eljárási forma a pandémiás veszélyhelyzet fennállásáig**

Az engedélyköteles tevékenység engedély helyett ellenőrzött bejelentés alapján folytatható.

A bejelentést az engedélykérelemre jogszabályban előírt adattartalommal kell benyújtani. A bejelentéshez mellékelni kell az engedélykérelem jogszabályban előírt mellékleteit. A bejelentéshez okiratot kell mellékelni, amelyben a bejelentő

- a) tájékoztatást ad a joggyakorlás által érintett további ügyfelek személyéről, és
- b) nyilatkozik arról, hogy a további ügyfeleket a bejelentés benyújtásának szándékáról, a benyújtás időpontjáról és az eljáró hatóságról tájékoztatta.

A bejelentés kizárólag elektronikus úton tehető meg. E fejezet alkalmazásában elektronikus úton megtett bejelentésnek minősül az ügyfélkapu útján, elektronikus űrlap útján, általános célú elektronikus kérelem űrlap szolgáltatás útján, valamint e-mail útján megtett bejelentés is. Ha jogszabály az engedélyezésre az elektronikus benyújtás valamely módját vagy módjait kizárólagosan előírja, a bejelentést csak azon a módon vagy módokon lehet megtenni. Az e-mail útján tett bejelentést a hatóság hivatalos honlapján közzétett e-mail címre kell megküldeni. A bejelentésért az engedélyezés, valamint a kapcsolódó szakhatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjának (a továbbiakban: díj) 50%-át kell megfizetni. Ha a bejelentő a díjat nem vagy hiányosan fizette meg, a hatóság határidővel felhívja a díjfizetési kötelezettségének teljesítésére. A díjon felül felmerülő további költségeket az előlegezi és viseli, akinél azok felmerültek.

Ha a bejelentés nem tartozik e fejezet hatálya alá, vagy a bejelentő a bejelentést nem elektronikus úton terjeszti elő, a hatóság a bejelentést visszautasítja, és a megfizetett díjat visszatéríti. A hatóság visszautasítja a bejelentést, ha a bejelentő a hatóság díjfizetésre irányuló felhívásában foglaltakat határidőben nem teljesíti.

A hatóság – hiánypótlási felhívás kibocsátása nélkül – végzéssel a bejelentés engedélyezési eljárásban történő elbírálásáról rendelkezik, ha

- a) a tevékenység nem végezhető bejelentéssel,
- b) megállapítható, hogy az engedély megadásának jogszabályban előírt feltételei hiányoznak,
- c) az alábbi közérdekek várható vagy közvetlen sérelmének veszélye áll fenn:
  - ca) az élet, a testi épség és az egészség védelme,
  - cb) a tevékenység jellegére, illetve hatására figyelemmel a károkozás vagy a katasztrófák bekövetkezése,
  - cc) a közbiztonság, vagy
  - cd) más nyomós közérdek,
- d) az engedélyezési eljárásban az eljárás felfüggesztésének lenne helye,
- e) a bejelentés tárgya vagy a bejelentő nem azonosítható, illetve a bejelentés hiányos – ide nem értve a díjfizetés elmulasztását vagy a díj hiányos megfizetését –,

f) a bejelentés visszaélészerű joggyakorlást valósít meg, vagy arra vonatkozóan megalapozott következtetést lehet levonni.

A végzés közlését követően a hatóság engedélyezési eljárást folytat le úgy, hogy

- a bejelentést kérelemnek kell tekinteni,
- az ügyintézési határidő kezdőnapja a bejelentést követő nap azzal, hogy az ügyintézési határidő az engedélyezéshez képest öt nappal meghosszabbodik,
- a díjat a jogszabályban megállapított díj 100%-ára kell kiegészíteni.

Ha nem kerül sor a bejelentés visszautasítására vagy engedélyezési eljárásra utalására, a **kérelmező a tevékenységet a bejelentést követő tizenötödik napot követő naptól jogosult megkezdeni.** Ha a bejelentés áttételre kerül sor, az áttételt elrendelő hatóság tájékoztatja a bejelentőt arról, hogy a határidő az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatósághoz történő áttétel napját követő napon kezdődik.

A megkezdett tevékenység az engedélyre jogszabályban meghatározott leghosszabb hatályossági idő végéig folytatható.

A tevékenység megkezdésekor és annak végzése során a bejelentőnek a tevékenység végzésére vonatkozó jogszabályi feltételeknek meg kell felelnie. A bejelentő a tevékenysége szakszerűségéért és jogszerűségéért felelősséggel tartozik, amelynek kockázatbecslés-alapú ellenőrzésére a hatóság kiemelt figyelmet fordít. A hatóság a bejelentés alapján végzett tevékenységet **szükség szerint ellenőrzi**, amelybe a szakhatóság bevonható. A szakhatóság a hatáskörének keretei között önállóan is végezhet ellenőrzést. Ha az ellenőrzés szabálytalanságot tár fel, a hatóság – a hatáskörébe tartozó egyéb intézkedéseken felül –

- a) jogosult a tevékenységet megtiltani vagy a tevékenységtől való eltiltást alkalmazni,
- b) kötelezheti a bejelentőt a szabályszerű joggyakorlásra.

### **Az építési engedély hatálya, eltérés az építési engedélytől**

Ha az építésügyi hatóság az építési engedélyben rövidebb időtartamot nem állapít meg, az **építési engedély a véglegessé válásának napjától számított négy évig hatályos.**

A hatályossága alatt, ha az építési tevékenységet – az építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor **az építési tevékenység megkezdésétől számított hat éven belül** az építménynek használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá kell válnia.

### **Az építési engedély hatálya nem hosszabbítható meg.**

A végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott **építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során eltérni** csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve, ha

- a) az eltérés – helyi építészeti örökségvédelem alatt álló épület esetén – nem változtatja meg az építmény településképet meghatározó homlokzati elemeit,
- b) a zártosú vagy ikres építésű építmény esetén a tervezett módosítás a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét nem érinti, és az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység, vagy
- c) az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység.

Az építési engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban a jogszabályban meghatározottak szerint kell dokumentálni, mely megvalósulási állapotot tartalmazó dokumentáció a használatbavételi engedélyezési vagy használatbavétel tudomásulvételi eljárás megindításának feltétele

## **Építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek**

1. Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.
2. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.
3. Meglévő építményben új égéstermék-elvezető kémény létesítése.
4. Új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg.
5. Kizárólag az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése.
6. Épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása.
7. A 14. pont e) alpontjában és a 29. pontban foglaltak figyelembevételével a kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet.
8. Nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m<sup>3</sup> térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot.
9. Önálló reklámtartó építmény, valamint gépjármű-üzemanyag egységárának feltüntetetésére szolgáló oszlop vagy tábla építése, elhelyezése.
10. Temető területén:
  - a) sírbolt, urnasírbolt építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 50 m<sup>2</sup> alapterületet, vagy a 3,0 m magasságot,
  - b) urnafülke, sírhely, sírjel építése, elhelyezése.
11. Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.
12. Emlékfal építése, amelynek talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t.
13. Park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással – vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal – rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése.
14. Megfelelőség-igazolással – vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal – rendelkező építményszerkezetű és legfeljebb 180 napig fennálló
  - a) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
  - b) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
  - c) levegővel felfújt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),
  - d) ideiglenes fedett lovarda,
  - e) legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas – az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti – állvány jellegű építményépítése.
15. Növénytermesztésre szolgáló üvegház építése, bővítése.
16. Növénytermesztésre és gombatermesztésre szolgáló fóliasátor építése, bővítése.
17. A 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, a 60 m<sup>3</sup> vagy annál kisebb térfogatú siló, ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti vagy alatti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, bővítése.
18. A magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó építése.
19. A telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, 1,0 m-nél nem nagyobb mértékű, végleges jellegű megváltoztatása.
20. Támfal építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot.

21. Kerítés, kerti építmény, tereplépcső, járda és lejtő, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, valamint zöldségverem építése, építménynek minősülő növénytámasz, növényt felfuttató rács építése, bővítése.
22. Mobil illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyozó elhelyezése, árnyékszék, illemhely (kivéve csoportos illemhely) elhelyezése, építése, bővítése.
23. Napenergia-kollektor, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, zászlótartó építményen vagy építményben való elhelyezése.
24. Építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és -tároló, sorompó, árnyékoló elhelyezése.
25. Telken belüli közmű becsatlakozási és -pótló műtárgy építése.
26. Telken belüli geodéziai építmény építése.
27. Zászlótartó oszlop (zászlórúd) építése, amelynek terepszinttől mért magassága a 6,0 métert nem haladja meg.
28. Építési tevékenység végzéséhez szükséges, annak befejezését követően elbontandó állványzat és felvonulási építmény építése.
29. A 7. pontban és a 14. pont e) alpontjában foglaltak figyelembevételével a magasles, vadetető, erdei építmény, kilátó építése, amelynek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja az 5,0 m-t nem haladja meg.
30. Közforgalom elől elzárt, telken belüli út, parkoló, átereszt, bejáró-, átjáró-híd építése.
31. A pince építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a 20 m<sup>3</sup> légtérrel és a 2,0 m mélységet
32. Közterületen, filmforgatáshoz kapcsolódó építmény építése.
33. A lakó rendeltetést bemutató épület építése, amely a nemzetközi innovációs házépítő verseny keretében vagy kutatási, kiállítási célból valósul meg.

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról

312/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról

194/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építési beruházások megvalósításához szükséges eljárások integrált intézésének részletes szabályairól és a közreműködő hatóságok kijelöléséről]

## **27. Az egyszerű bejelentés**

Egyszerű bejelentéssel történik

- ✓ a 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet meg nem haladó új lakóépület építése,
- ✓ műemlék kivételével, a 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 azt saját lakhatás biztosítása céljából végzik és az így megépült új lakóépület egy lakásnál többet nem tartalmaz.
- ✓ – műemlék kivételével – a meglévő lakóépület 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet meghaladó bővítése, ha azt saját lakhatás biztosítására szolgáló lakóépület tekintetében végzik.
- ✓ az építési munkákhoz szükséges tereprendezés, támfalépítés.

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

### **Egyszerű bejelentésnél betartandó követelmények**

A helyi építési szabályzatban meghatározott

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.

Egyszerű bejelentéskor

✓ NINCS eljárás.

A bejelentés nem minősül közigazgatási hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemnek, sem hivatalbóli eljárás megindítására okot adó körülménynek.

✓ NINCS szakhatóság.

Tekintettel arra, hogy a szakhatóság más hatóság eljárásában véleményt nyilvánító hatóság, ezért eljárás hiányában szakhatóság sincs. De szakkérdés vizsgálatára sem kerül ugyanezért sor.

✓ NINCS hatósági kontroll

Eljárás hiányában az egyszerű bejelentésnél csak kellékellenőrzés van, a bejelentés és mellékletei (pl. a tervdokumentáció) tartalmi ellenőrzése nem történik meg, utólagos, szűrőpróbaszerű, kivitelezés közbeni vagy utáni ellenőrzés van.

✓ NINCS használatbavételi engedélyezés

A kivitelezés befejezését követően hatósági bizonyítványt kell kérni.

Az egyszerű bejelentéssel folytatott építési tevékenységet a bejelentéstől számított **10 éven belül** meg kell valósítani és a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt kell kérni az építésfelügyeleti hatóságtól.

Az építető a kérelem benyújtásakor mellékeli

a) az energetikai tanúsítványt,

b) a fővállalkozó kivitelező nyilatkozatát, vagy a szakirányú szakképesítéssel rendelkező személy(ek) nyilatkozatát és szakirányú szakképesítésének igazolását,

c) a megvalósulási dokumentációt, ha az egyszerű bejelentési dokumentációtól a kivitelezési tevékenység során eltértek.

A fővállalkozó **kivitelező** az építési napló összesítő lapján **arról nyilatkozik**, 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 bejelentési dokumentáció figyelembevételével végezte, valamint

b) a rendelkezésre álló kivitelezési (megvalósulási) tervdokumentációnak megfelelően,

c) a vonatkozó jogszabályok, általános érvényű és eseti előírások megtartásával szakszerűen végezték,



- d) az alkalmazott műszaki megoldás megfelel az alapkövetelményeknek,
- e) a kivitelezési dokumentációtól eltérés történt-e, és ha igen, azt ismerteti,
- f) a közműellátás szakszerűen biztosított,
- g) a keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e az előírt mértéket, az előírások szerint kezelték és a kivitelezési tevékenység befejezésekor a munkaterületről elszállították,
- h) **az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas.**

Ha

- a) az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet bejelentés nélkül végzik,
  - b) az egyszerű bejelentéssel elkészült lakóépület hasznos alapterülete meghaladta a 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet, vagy
  - c) az egyszerű bejelentéssel megkezdett építési tevékenységet nem természetes személy építtető vagy nem saját lakhatásának biztosítása céljából végzi,
- és a vonatkozó feltételek teljesülnek, fennmaradási engedély iránti kérelem terjeszthető elő

Az egyszerű bejelentéshez kötött épület **felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt** kérelemre az építésfelügyeleti hatóság állítja ki és tölti fel az elektronikus építési naplóba, amennyiben a fővállalkozó kivitelező az épület felépítésének megtörténtéről nyilatkozatot tett.

Ha a bejelentéstől számított 10 éven belül nem valósították meg az építési tevékenységet,

- ✓ új lakóépület építése esetén az elkészült építményt le kell bontani,
- ✓ meglévő lakóépület bővítése esetén az építési tevékenységgel érintett építményrészt a visszamaradó lakóépület állékonyságára és rendeltetésszerű használatára tekintettel le kell bontani, és
- ✓ a terep felszínének eredeti állapotát vissza kell állítani.

### **Kivételek**

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

- ✓ építési napló vezetése és az egyszerű bejelentési dokumentációtól való eltérés bejelentése,
- ✓ tervezői művezetés, valamint
- ✓ tervezői és kivitelezői felelősségbiztosítás

nélkül végezhető.

### **Mikor lehet egy meglévő lakóépület bővítését építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül megépíteni?**

Sohasem, mert a bővítés mértékétől és a lakhatás típusától függően vagy építési engedélyt kell kérni, vagy egyszerű bejelentést kell tenni.

Csak az épület átalakítását, felújítását, helyreállítását, korszerűsítését, homlokzatának megváltoztatását lehet építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül végezni [ha zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén a tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét nem érintik]

## **FIGYELEM! ÁTMENETI RENDELKEZÉS!**

**687/2020. (XII. 29.) Korm. rendelet a veszélyhelyzet ideje alatt az építkezések egyszerű bejelentéssel történő megvalósíthatóságának kiterjesztéséről**

1. § (1) A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzet (a továbbiakban: veszélyhelyzet) ideje alatt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 33/A. §-át és a hozzá

kapcsolódó jogszabályi rendelkezéseket – az otthonteremtés segítése, valamint a koronavírus-világjárvány negatív gazdasági következményeinek csökkentése, a nemzetgazdaság stabilitásának biztosítása, új munkahelyek megvédése és új munkahelyek megteremtése céljából – az e §-ban foglalt eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.

(2) Az Étv. 33/A. § (1) bekezdésében foglalt építési tevékenységek a hat lakást meg nem haladó, de legfeljebb 1000 négyzetméter összes hasznos alapterületű lakóépület esetében is egyszerű bejelentés alapján végezhetőek. Az Étv. 33/A. § (2) és (3) bekezdésében foglalt építési tevékenységek alapterületi korlát nélkül egyszerű bejelentés alapján végezhetőek.

(3) Az Étv. 48. § (2) bekezdés *b)* pont *bb)–bd)* alpontja szerinti alapterületi korlátozás be nem tartása az építési tevékenységet nem teszi jogszerűtlenné.

(4) Az építető dönthet úgy, hogy az Étv. 33/A. § (1) bekezdése szerinti összes hasznos alapterületet meghaladó, de a (2) bekezdésben foglalt lakásszámot vagy hasznos alapterületet meg nem haladó építési tevékenységet egyszerű bejelentés helyett építési engedély alapján kívánja végezni. Ebben az esetben az egyszerű bejelentésre vonatkozó szabályok az adott ügyben nem alkalmazhatók.

(5) Az építetőnek az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (ÉTDR) felületén történő, legalább öt nappal korábbi bejelentésére, az építésfelügyeleti hatósággal egyeztetett időpontban az építésfelügyeleti hatóság, az építető és a fővállalkozó kivitelező részt vesznek a (2) bekezdés szerinti méretű, egyszerű bejelentés alapján épülő épület kitűzésén. A határidőben közölt kitűzés csak különösen indokolt esetben maradhat el. Amennyiben a hatóság a kitűzésen értesítés ellenére nem vesz részt, a kitűzést szakszerűnek kell tekinteni.

(6) A (2) bekezdés szerinti egyszerű bejelentéssel folytatott építési tevékenység esetében ugyanazon tényállás mellett az állékonyságot, az életet vagy az egészséget veszélyeztető állapot előidézése miatt szankció – ide nem értve a bontás elrendelését – megállapításának legfeljebb két alkalommal van helye. Ezt követően a hatóság az épület lebontását rendeli el.

(7) Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) 22. § (1) bekezdésében felsoroltakon kívül az Épkiv. 22. § (2) és (3) bekezdése szerinti tartalmú kivitelezési dokumentáció alapján végezhető az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építőipari kivitelezési tevékenység, ha a lakóépület összes hasznos alapterülete 300 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg az 1000 négyzetmétert, kivéve, ha az építőipari kivitelezési tevékenységet természetes személy saját lakhatása biztosítása céljából folytatja.

(8) A (2) bekezdés szerinti esetben

*a)* a tervezői művezetés igénybevétele nem kötelező,

*b)* a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet] 4. § (2) bekezdése szerinti határidő az eltérő megvalósítás kezdő napját megelőző tizenötödik nap,

*c)* a 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 5. § (4) és (5) bekezdését nem kell alkalmazni, és

*d)* a 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés *b)* és *c)* pontját, valamint 5/A. §-t a (2) bekezdésben meghatározott alapterületi korlátozással kell alkalmazni.

(9) Az e §-ban foglalt eltérések nem érintik a 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdését.

**2. § (1)** Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A 3. § az e rendelet kihirdetését követő tizenötödik napon lép hatályba.

**3. § (1)** A Kormány e rendelet hatályát a koronavírus-világjárvány második hulláma elleni védekezésről szóló 2020. évi CIX. törvény hatályvesztéséig meghosszabbítja.

**(2) Ez a rendelet 2021. február 8-án hatályát veszti. [kivéve, ha a Kormány a Veszélyhelyzet meghosszabbításáról intézkedik!]**

4. § E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről  
155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről  
687/2020. (XII. 29.) Korm. rendelet a veszélyhelyzet ideje alatt az építkezések egyszerű bejelentéssel történő megvalósíthatóságának kiterjesztéséről]

## 28. Használatbavétel

### Engedély

Az építtetőnek minden olyan építményről, építményrészről, amelyre építési engedélyt kellett kérnie annak használatbavétele előtt – kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában – használatbavételi engedélyt kell kérnie, vagy az építmény elkészültét be kell jelentenie.

A használatbavételi engedélyt meg kell adni, ha az építményt vagy egy részét – építési engedélyhez kötött építési munka esetén – az engedélynek megfelelően, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas módon építették meg.

A használatbavételi engedély megadása feltételekhez köthető, az engedélyben kikötések tehetők.

Használatbavételi engedély hiányában az építményt nem szabad használni.

Használatbavételi engedély alapján vehető használatba az a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas építmény, építményrész, amelyre az építtetőnek építési engedélyt kellett kérnie, ha

- annak használatbavételi engedélyezési eljárásába szakhatóságot szükséges bevonni, vagy
- a 11/A. § (1) bekezdés szerinti építésügyi hatóság építési engedélye a 6. melléklet III. táblázatában meghatározott valamely szakkérdés tekintetében kikötést vagy feltételt tartalmazott, vagy ha az építési tevékenységgel az engedélyezett tervektől eltértek és az eltérés a vizsgált szakkérdést érinti.

A használatbavételi engedély iránti kérelmet az építtető az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor, az építési engedély hatályossága alatt – a használatbavétel előtt – nyújtja be az építésügyi hatósághoz.

Új épület építése vagy meglévő épület – az az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban változást eredményező – bővítése esetén a használatbavételi engedély iránti kérelem előterjesztésével egyidőben az ingatlanügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal által hatályos záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez külön jogszabályban előírt változási vázrajzot az Országos Építésügyi Nyilvántartásba (a továbbiakban: OÉNY) elektronikusan fel kell tölteni.

Egy telken, egy építésügyi hatósági engedély alapján ütemezetten megépült több építményre vagy önálló rendeltetési egységre külön-külön ütemenként is lehet használatbavételi engedélyt kérelmezni

### Tudomásulvételi eljárás

Az építtető kérelmére az építésügyi hatóság tudomásulvételi eljárásával vehető használatba az az építmény, építményrész, amelyre az építtetőnek építési engedélyt kellett kérnie.

Az építtető a használatbavétel tudomásulvételére irányuló kérelemében kérheti, hogy az építésügyi hatóság a tudomásul vételt foglalja írásba.

Az építmény – az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázisában változást eredményező – építése, bővítése esetén a használatbavétel tudomásulvételi kérelem előterjesztésével egyidőben a hatályos földhivatali záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez jogszabályban előírt változási vázrajzot az OÉNY-be elektronikusan fel kell tölteni.

Az eljárásban az építésügyi hatóság meggyőződik arról, hogy

- a) az építési tevékenységet az építési, módosított építési engedélynek és az ahhoz tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően végezték-e el,
- b) a tapasztalt eltérések építésügyi hatósági engedélyhez kötöttek-e,
- c) az építmény az építési engedélyben megjelölt rendeltetésének megfelelő és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e,
- d) az elkészült építmény a vonatkozó jogszabályoknak, előírt követelményeknek megfelel-e,
- e) rendelkezésre áll-e az Épkiv. 14. §-a szerinti nyilatkozat,
- f) a 19. § (4) bekezdés i) pontjában meghatározott épület az ott megjelölt határnapot követően energetikai tanúsítvánnyal igazoltan közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épületként épült meg.

Az építésügyi hatóság az eljárás megindulásától számított nyolc napon belül a használatbavétel tudomásulvételét megtagadja és az építmény, építményrész használatát megtiltja, ha

- a) a használatbavétel tudomásulvételére irányuló kérelemhez a (9) bekezdésben meghatározott mellékleteket nem csatolták,
- b) az OTÉK-ban meghatározott rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek az építmény, építményrész nem felel meg,
- c) megállapítja, hogy az építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációtól eltértek és az eltérés építésügyi hatósági engedélyhez kötött,
- d) a 19. § (4) bekezdés i) pontjában meghatározott épület az ott megjelölt határnapot követően nem közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű, vagy
- e) az épületenergetikai számítás nem igazolja az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendeletben meghatározott követelményeknek való megfelelést,
- f) az Épkiv. 14. §-a szerinti nyilatkozat nem áll rendelkezésre, vagy a nyilatkozat tartalma nem felel meg a valóságnak.

Ha az építésügyi hatóság a meghatározott határidőben a használatbavételt nem tiltja meg, a használatbavételt hallgatással tudomásul veszi, és az építmény az eljárás megindulásától számított 15 nap elteltével használatba vehető. A használatbavétel tudomásulvétele nem akadályozza annak, hogy azzal egyidejűleg az építésügyi hatóság határidő megjelölésével az esetlegesen hiányzó munkálatok elvégzésére kötelezze az építetőt.

### **Hatósági bizonyítvány**

Egyszerű bejelentés esetén.

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

312/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról

155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről]

## **29. Az építési hulladék**

*építési és bontási hulladék*: az építmények építőipari kivitelezése során keletkező, rendeletben meghatározott hulladék;

*építési-bontási hulladék*: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti építési tevékenységből származó hulladék

A hulladék szállítója felelős a hulladék rendeltetési helyére történő biztonságos eljuttatásáért. Szállításból eredő szennyezés esetén a hulladék szállítója gondoskodik az eredeti környezeti állapot helyreállításáról, így különösen a terület szennyezésmentesítéséről és a hulladék elszállításáról.

A környezetvédelmi hatóság a hulladéklerakás engedélyezésekor a meghatározza a települési hulladék lerakására szolgáló hulladéklerakón hasznosítható építési-bontási hulladék mennyiségét.

A környezetvédelmi hatóság a hulladékbirtokost, a hulladék tulajdonosát, illetve a környezethasználót kötelezi

- a) a jogszabályban foglalt vagy hatósági határozatban előírt kötelezettségeinek betartására, illetve a jogsértő állapot megszüntetésére, ha az abban foglalt előírásokat a hulladék birtokosa, tulajdonosa, illetve a környezethasználó megszegi, teljesülésüket elmulasztja, illetve a hulladékgazdálkodási engedélyhez vagy a minősítési engedélyhez kötött tevékenységet az engedélytől, a nyilvántartásba vételhez kötött tevékenységet a nyilvántartástól eltérő módon gyakorolja;
- b) a környezetet veszélyeztető, szennyező, illetve károsító tevékenység felfüggesztésére, abbahagyására, az eredeti állapot helyreállítására;
- c) a környezet szennyezése esetében olyan intézkedés megtételére, amely a környezetszennyezést csökkenti vagy megszünteti, a környezet károsodását kizárja.

A környezetvédelmi hatóság felfüggeszti, korlátozza vagy megtiltja a hulladékgazdálkodási engedélyhez, minősítési engedélyhez kötött tevékenység engedélytől eltérő vagy engedély nélküli, valamint a nyilvántartásba vételhez kötött tevékenység nyilvántartástól eltérő vagy nyilvántartás nélküli folytatását. A határozat azonnal végrehajthatóvá nyilvánítható.

A környezetvédelmi hatóság azt a gazdálkodó szervezetet, amely hulladékot termékként, illetve melléktermékként használ fel, forgalmaz vagy tárol, kötelezi a hulladék melléktermékként történő felhasználásának, forgalmazásának, illetve tárolásának beszüntetésére, valamint a hulladék – a hulladékjegyzékről szóló miniszteri rendeletben meghatározott – hulladékjegyzék szerint történő besorolására

Ha hulladékgazdálkodással kapcsolatos környezetvédelmi, közegészségügyi veszélyhelyzet, súlyos kötelezettségzegés vagy ennek lehetősége szükségessé teszi, a környezetvédelmi hatóság haladéktalanul és előzetes bejelentés nélkül helyszíni ellenőrzést is tart.

A melléktermékként előállított, felhasznált vagy forgalmazott, illetve tárolt anyag vagy tárgy megfelelését a környezetvédelmi hatóság, továbbá a termék megfelelőségének és biztonságának ellenőrzéséért felelős hatóság, illetve piacának felügyeletéért felelős hatóság ellenőrzi.

## **Építési és bontási hulladékok csoportosítása**

Sor-szám	A hulladék anyagi minősége szerinti csoportok	Hulladék EWC kódja <sup>7</sup>	Mennyiségi küszöb (tonna)
----------	---	---------------------------------	---------------------------

1.	Kitermelt talaj	17 05 04 17 05 06	20,0
2.	Betontörmelék	17 01 01	20,0
3.	Aszfalttörmelék	17 03 02	5,0
4.	Fahulladék	17 02 01	5,0
5.	Fémhulladék	17 04 01 17 04 02 17 04 03 17 04 04 17 04 05 17 04 06 17 04 07 17 04 11	2,0
6.	Műanyag hulladék	17 02 03	2,0
7.	Vegyés építési és bontási hulladék	17 09 04	10,0
8.	Ásványi eredetű építőanyag-hulladék	17 01 02 17 01 03 17 01 07 17 02 02 17 06 04 17 08 02	40,0

<sup>7</sup> A 10/2002. (III. 26.) KöM rendelettel módosított 16/2001. (VII. 18.) KöM rendeletnek megfelelően.

## Az építési és bontási hulladék kezelése

Amennyiben bármely hulladék anyagi minősége szerinti csoportban a keletkező építési vagy bontási hulladék mennyisége meghaladja a mennyiségi küszöbértéket, az építető köteles az adott csoporthoz tartozó hulladékot – a hulladék további könnyebb hasznosíthatósága érdekében – a többi csoporthoz tartozó hulladéktól elkülönítetten gyűjteni mindaddig, amíg a hulladékot a kezelőnek át nem adja. Kötelezettségének az építető köteles a keletkezés helyén, vagy ha ez nem lehetséges, hulladékkezelő létesítményben eleget tenni.

Az elkülönítetten gyűjtött hulladékot – amennyiben az műszakilag lehetséges – az építető az építés során felhasználja, illetőleg a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló külön jogszabály előírásainak megfelelően a hulladékkezelőnek átadja.

Amennyiben bármely csoportban a keletkező építési és bontási hulladék mennyisége nem éri el az 1. számú melléklet szerinti táblázatban közölt mennyiségi küszöbértéket, akkor a külön jogszabályban meghatározott ártalmatlanítási szabályokat kell alkalmazni.

Amennyiben az építési és bontási hulladék mennyisége egyik csoportban sem éri el a mennyiségi küszöbértéket, az építető mentesül a kötelezettségek alól.

Az építési és bontási hulladék anyagában történő hasznosítása céljából a hulladék előkezelésére áttelepíthető, illetve telepített berendezések alkalmazhatók. Ezek feladata a hasznosítandó hulladék aprítással, osztályozással és minőségjavító, tisztítási műveletekkel való előkezelése.

Az építési vagy bontási helyszínen létesített áttelepíthető hulladék előkezelő létesítmény az adott helyszínen legfeljebb egy évig üzemeltethető. Amennyiben a megvalósítás helyszínéül választott településen hulladéklerakó üzemel, a telepített hulladék előkezelő berendezés kialakítása a hulladéklerakóhoz kapcsolódóan is megvalósítható.

A kezelt építési és bontási hulladékból, illetve annak felhasználásával készült termékek építési célra szolgáló forgalomba hozatalánál az építési termékek műszaki követelményeinek, megfelelőség igazolásának, valamint forgalomba hozatalának és felhasználásának részletes szabályairól szóló külön jogszabályban foglalt előírásokat kell alkalmazni.

A nem hasznosított vagy nem hasznosítható építési és bontási hulladék kizárólag inert, vagy nem veszélyeshulladék-lerakón helyezhető el a hulladéklerakás, valamint a hulladéklerakók

lezárásának és utógondozásának szabályairól és egyes feltételeiről szóló külön jogszabály előírásainak betartásával.

### **A hulladékkezelés szabályozása az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során**

Az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően az építető köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerinti építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerinti bontási hulladék nyilvántartó lapot.

A bontási hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladékot kezelő átvételi igazolását az építető köteles a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságnak benyújtani. Ennek hiányában a környezetvédelmi hatóság szabálysértési eljárást kezdeményezhet, valamint az adott területre új építési engedélyhez a külön jogszabályban meghatározott szakhatósági hozzájárulást nem adhat.

### **A környezetvédelmi hatóság feladata az építési és bontási hulladék mennyiségének tervezése és elszámolása során**

A környezetvédelmi hatóság a tervlapokon és nyilvántartó lapokon ellenőrzi a környezetvédelmi jogszabályokban meghatározott, az építetőre vonatkozó előírások teljesülését, továbbá ennek alapján alakítja ki szakhatósági állásfoglalását az építésügyi engedélyezési eljárás során.

### **Az építési és bontási hulladék mennyiségének nyilvántartása**

Az építési és bontási hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségeknek a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló külön jogszabály alapján is eleget kell tenni.

## **ÉPÍTÉSI HULLADÉK NYILVÁNTARTÓ LAP**

az építési tevékenység végzése során keletkező hulladékhoz

Az építető adatai: Neve: Címe:	A vállalkozók adatai: Neve, címe: KÜJ, KTJ száma: Neve, címe: KÜJ, KTJ száma: Neve, címe: KÜJ, KTJ száma:	Dátum:			
Az építési hely adatai: Címe: Helyrajzi száma: A végzett tevékenység: épület építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, továbbépítése. (A kívánt rész aláhúzandó!)					
Sor- szám	Építési hulladék			Kezelési mód	
	A hulladék anyagi minősége szerinti csoportosítás	EWC kódszám	Tömeg (t)	Megnevezése	Helyszíne
1.	Kitermelt talaj				
2.	Betontörmelék				
3.	Aszfalttörmelék				

4.	Fahulladék				
5.	Fémhulladék				
6.	Műanyag hulladék				
7.	Vegyes építési és bontási hulladék				
8.	Ásványi eredetű építőanyag-hulladék				
Összesen:					

## II.

### BONTÁSI HULLADÉK NYILVÁNTARTÓ LAP a bontási tevékenység végzése során keletkező hulladékhoz

Az építető adatai: Neve: Címe:	A vállalkozók adatai: Neve, címe: KÜJ, KTJ száma: Neve, címe: KÜJ, KTJ száma: Neve, címe: KÜJ, KTJ száma:	Dátum:
--------------------------------------	---	--------

A bontási terület adatai:

Címe:

Helyrajzi száma:

A végzett tevékenység: épület részleges vagy teljes lebontása. (A kívánt rész aláhúzandó!)

Sor- szám	Bontási hulladék			Kezelési mód	
	A hulladék anyagi minősége szerinti csoportosítás	EWC kódszám	Tömeg (t)	Megnevezése	Helyszíne
1.	Kitermelt talaj				
2.	Betontörmelék				
3.	Aszfalttörmelék				
4.	Fahulladék				
5.	Fémhulladék				
6.	Műanyag hulladék				



7.	Vegyes építési és bontási hulladék				
8.	Ásványi eredetű építőanyag-hulladék				
Összesen:					

Minden építési hulladékhoz hozzárendel a jogszabály egy EWC kódot, és ez alapján határozza meg a különböző küszöbértékeket.

Az EWC kód határozza meg az építési hulladék újrahasznosíthatóságának módját.

Az EWC kód az unió belüli hulladékszállításához szükséges, ezt kell feltüntetni a fuvarleveleken.

[2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól

191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről]

### 30. Veszélyes hulladék

A hulladékbirtokos a veszélyes hulladékot kizárólag

- a lakóingatlan területén, a társasházi, a lakásszövetkezeti, illetve az üdülőingatlanok közös használatú helyiségeiben,
- átvételi helyen,
- speciális gyűjtőhelyen,
- hulladékgyűjtő udvaron,
- munkahelyi gyűjtőhelyen,
- üzemi gyűjtőhelyen, valamint
- kezelés során képződő másodlagos hulladék esetén – hulladékkezelő létesítményben gyűjtheti.

A veszélyes hulladékot a hulladékbirtokos

- gyűjtőedényben,
- konténerben,
- a hulladék biztonságos gyűjtését lehetővé tevő helyiségben vagy
- szilárd burkolattal ellátott fedett területen

a hulladék fizikai, kémiai jellegének megfelelően, a környezet veszélyeztetését, szennyezését, károsítását, valamint az emberi egészség veszélyeztetését, károsítását kizáró módon, elkülönítetten gyűjti.

Egymással reakcióképes veszélyes hulladékot nem lehet ugyanabban a gyűjtőedényben vagy konténerben – hulladékgazdálkodási engedély nélkül – gyűjteni.

Gyűjtőedényben vagy konténerben történő gyűjtés esetén a veszélyes hulladékot a hulladékbirtokos olyan műszaki védelemmel ellátott gyűjtőedényben vagy konténerben gyűjtheti, amely ellenáll a hulladék fizikai és kémiai hatásainak, és kizárja a hulladék csapadékvízzel történő érintkezését.

Ha a gyűjtőedény, illetve a konténer megtelik, a veszélyes hulladék elszállításáról vagy elszállíttatásáról az ingatlanhasználónak haladéktalanul intézkednie kell.

A veszélyes hulladék szállításához szükséges szállítási lap adattartalma:

"Sz" lap	SZÁLLÍTÁSI LAP*	sorszám:
----------	-----------------	----------

		példányszám:	
1. A hulladék azonosító kódja és hulladékjegyzék szerinti megnevezése:			
2. A szállítónak átadott hulladékmennyiség: nettó: kg bruttó: kg			
3. A hulladék összetétele:		4. A hulladék megjelenési formája:	
5. A legfontosabb veszélyességi jellemzője**: HP _____ HP _____ HP _____ HP _____ ?HP _____ HP _____			
6. A hulladék ADR, RID, ADN (megfelelő aláhúzendő) szerinti UN száma, helyes szállítási megnevezése, valamint az ADR, RID, ADN (megfelelő aláhúzendő) által meghatározott egyéb bejegyzések***: UN _ _ _ _			
7. Az átadott küldeménydarabok (csomagok) száma: ?		8. A csomagolás módja:?	
9. A hulladék átadójának neve, címe (település, utca, házszám, irányítószám):			
10. A hulladék átadójának telefonszáma:			
11. Adószám vagy adóazonosító jel:			
12. KÜJ:		13. KTJ:	
14. A hulladék átadója telephelyének neve:			
15. A hulladék átadója telephelyének címe (település, utca, házszám, irányítószám):			
16. Szállító**** neve, címe (település, utca, házszám, irányítószám):			
17. Szállító telefonszáma:			
18. Adószám vagy adóazonosító jel:		19. A fuvarlevél száma:	20. Külön lap csatolva: Igen: <input type="checkbox"/> Nem: <input type="checkbox"/>
21. A szállításra vonatkozó hulladékgazdálkodási engedély vagy nyilvántartásba vétel száma:			
22. A szállítás módja:	23. A szállítás megkezdése:	24. A szállító jármű rendszáma:	
25. A hulladékkezelő, kereskedő neve, címe (település, utca, házszám, irányítószám):			
26. A hulladékkezelő, kereskedő telefonszáma:			
27. KÜJ:		28. KTJ:	
29. Az átvevő hulladékkezelő, kereskedő telephelyének neve, címe (település, utca, házszám, irányítószám):			
30. Kezelési kód:		31. Az átvétel időpontja:	
32. Hulladékgazdálkodási engedély száma:		33. Az átvevő a küldeményt (csomagot) átvette: <input type="checkbox"/> nem vette át: <input type="checkbox"/>	
34. Az átvett küldeménydarabok (csomagok) száma:		35. Az átvett hulladék mennyisége: nettó: kg bruttó: kg	
36. A veszélyes hulladék átadója kijelenti, hogy az általa közölt adatok a valóságnak megfelelnek, a szállítmány szállításra alkalmas állapotú, a szállítmányra megfelelő pénzügyi garanciával vagy biztosítással rendelkezik (ha e kötelezettséget kormányrendelet előírja), az átvétel megghiúsulása esetén a szállítmányt visszafogadja. Felelős személy neve, telefonszáma: Kelt: Aláírás és pecsét:			
37. A szállító kijelenti, hogy az adatok a valóságnak megfelelnek, a veszélyes hulladék szállítására feljogosítással és megfelelő felszereltséggel, a szállítmányra megfelelő pénzügyi garanciával vagy biztosítással rendelkezik (utóbbit csak akkor, ha e kötelezettséget kormányrendelet előírja): Felelős személy neve, telefonszáma: Kelt: Aláírás és pecsét:			
38. A veszélyes hulladékot átvevő hulladékkezelő, kereskedő kijelenti, hogy a közölt adatok a valóságnak megfelelnek, a veszélyes hulladék átvételére feljogosítással és megfelelő technológiával, megfelelő pénzügyi garanciával vagy biztosítással rendelkezik (utóbbit csak akkor, ha e kötelezettséget kormányrendelet előírja), és a veszélyes hulladékot kezelésre átvette: Felelős személy neve, telefonszáma:			

Kelt: Aláírás és pecsét:
39. A hulladékátvétel megtagadásának indoka, helye, időpontja: Felelős személy neve, telefonszáma: Kelt: Aláírás és pecsét:

\* E nyomtatvány kitöltését a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek részletes szabályairól szóló kormányrendelet írja elő.

\*\* A legfontosabb veszélyességi jellemzőn túl – a több veszélyességi jellemzővel rendelkező hulladék esetében – a HP1; HP2; HP3; HP6; HP8; HP12 veszélyességi jellemzőket is fel kell tüntetni.

\*\*\* Akkor kell kitölteni, ha a veszélyes hulladék szállítása az ADR, a RID, az ADN hatálya alá tartozik.

\*\*\*\* Ha a hulladék átadójának és a szállítónak a személye megegyezik, akkor az ugyanazon tartalmú mezőket elég egyszer kitölteni

A szállítási lapon a 4. pont szerinti ”megjelenési forma” mezőbe a hulladék 20 °C-on mutatott fizikai megjelenési formájának megfelelő azonosító kódot kell beírni a következők szerint:

	Fizikai megjelenési forma:	Azonosító kód:
1.	Por	P
2.	Szilárd	Sz
3.	Viszkózus/pasztaszerű	V
4.	Folyékony	F
5.	Gáznemű	G
6.	Iszapszerű anyag (szárazanyag-tartalma: 1 – 5 %)	0
7.	Iszapszerű anyag (szárazanyag tartalma: 6 – 10 %)	1
8.	Iszapszerű anyag (szárazanyag-tartalma: 11 – 15 %)	2
9.	Iszapszerű anyag (szárazanyag-tartalma: 16 – 20 %)	3
10.	Iszapszerű anyag (szárazanyag-tartalma: 21 – 25 %)	4
11.	Iszapszerű anyag (szárazanyag-tartalma: 26 – 30 %)	5
12.	Iszapszerű anyag (szárazanyag-tartalma: 31 – 35 %)	6
13.	Iszapszerű anyag (szárazanyag-tartalma: 36 – 40 %)	7
14.	Iszapszerű anyag (szárazanyag-tartalma: 41 – 45 %)	8
15.	Iszapszerű anyag (szárazanyag-tartalma: > 45 %)	9

A szállítási lapon a 8. pont szerinti ”csomagolás módja” mezőbe az elsődleges csomagolásnak vagy csomagolószernek megfelelő számkódot kell beírni:

	A csomagolás módja:	Számkódja:
1.	Hordó	1
2.	Fahordó	2
3.	Kanna, flakon	3
4.	Doboz, tartály, láda	4
5.	Zsák	5
6.	Kombinált csomagolás	6
7.	Nyomásálló tartály	7
8.	Ömlesztve	8
9.	Egyéb	9

A szállítási lapon a 22. pont szerinti ”szállítás módja” mezőbe az alábbi betűkódok valamelyikét kell beírni:

	A szállítás módja:	Betűkódja:
1.	Közúton	R
2.	Vasúton	T
3.	Belső vízi úton	W
4.	Egyéb módon	O

A szállítási lapon a 23. pont szerinti "szállítás megkezdése" mezőbe azt a dátumot kell beírni, amely jelzi, hogy a szállítmány mikor hagyta el a gyűjtőhelyet vagy a hulladék átadójának telephelyét, ingatlanát. A napot, hónapot és az évet arab számmal kell jelölni.

A bizonylat tartalmi elemei:

- a veszélyes hulladék átadójának és átvevőjének neve, címe (település, utca, házszám, irányítószám);
- az átvett veszélyes hulladék típusának megnevezése, azonosító kódja;
- az átvett veszélyes hulladék mennyisége;
- a veszélyes hulladék átadójának KTJ-azonosítója (ha van);
- a "Gy" lap száma;
- a bizonylat kiállításának helye, időpontja, az eljáró felek aláírása.

[2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól

191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól]

## **31. Az építészeti örökség, a világörökség, a műemlék és a helyi építészeti örökség védelme**

Az építészeti örökséghez tartoznak

- a műemlékek,
- a műemléki környezetek,
- a műemléki jelentőségű területek és
- a történeti tájak.

Az építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeit

- nemzetközi (egyetemes),
- országos (nemzeti) és
- helyi építészeti örökség

részeként kell kijelölni (védetté nyilvánítani), fenntartani, megóvni, használni és bemutatni.

A nemzetközi építészeti örökség – a „**Világörökség jegyzék**”-ben nyilvántartott – kiemelkedő, egyetemes értékű elemeit a vonatkozó nemzetközi egyezményeknek is megfelelően kell fenntartani, megőrizni, használni és bemutatni.

Az országos építészeti örökség – a **műemléki**, természetvédelmi és egyéb védettséget tartalmazó nyilvántartásba vett – kiemelkedő, nemzeti értékű elemekre vonatkozó részletes szabályokat külön törvények állapítják meg.

Az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek értékük alapján nem részesülnek országos egyedi műemléki védelemben, de a sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a **helyi építészeti örökség** részét képezik.

A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata. Az országos területi műemléki védelem az egyes ingatlanokon fennálló helyi egyedi védelem hatályát nem érinti.

A helyi védetté nyilvánításról vagy annak megszüntetéséről, továbbá a védettséggel összefüggő korlátozásokról és kötelezettségekről és támogatásokról a települési önkormányzat (a fővárosban a fővárosi és a kerületi önkormányzat is) a településképi rendeletben dönt.

*Építészeti érték:* az épített környezet minden olyan tárgyi és szellemi (építészettörténeti, építőművészeti, műszaki-tudományos) építészeti minőséggel rendelkező alkotásokban megjelenő értéke, amelyben a mindenkori társadalom – ezen belül a helyi közösségek – identitása és alkotóképessége fejeződik ki.

*Építészeti örökség:* az épített környezet maradandó építészeti értéket is képviselő elemeinek (építmény, épületegyüttes, táj- és kertépítészeti alkotás) összessége – annak minden beépített alkotórészével, tartozékával és berendezésével együtt.

*Helyi építészeti értékvédelem:* a helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása és védelmének biztosítása.

*Kiemelt nemzeti emlékhely:* a nemzet és a magyar állam történelmében kiemelkedő jelentőségű nemzeti emlékhely, amelyet az Országgyűlés törvénnyel kiemelt nemzeti emlékhellyé nyilvánít.

*Kulturális örökség elemei:* a régészeti örökség, a hadtörténeti örökség régészeti módszerekkel kutatható elemei, a műemléki értékek, a nemzeti emlékhely, a kiemelt nemzeti emlékhely és annak 61/I. § (3a) bekezdése szerinti településképvédelmi környezete, valamint a kulturális javak.

*Műemlék:* olyan közhiteles nyilvántartásban nyilvántartott műemléki érték, amelyet miniszteri döntéssel, határozattal vagy e törvény alapján miniszteri rendelettel védetté nyilvánítottak.

*Műemlékfenntartás:* a műemlék rendeltetészerű és biztonságos, méltó (eszmei értékével összhangban álló) használatához, illetve védett értékei megőrzéséhez szükséges üzemeltetés és ennek során a jókarbantartás teljesítése, állagmegóvási beavatkozások elvégzése, valamint a műemléki helyreállítás.

*Műemléki érték:* minden olyan építmény, történeti kert, történeti temetkezési hely, vagy műemléki terület, valamint ezek maradványa, továbbá azok rendeltetészerűen összetartozó együttese, rendszere, amely hazánk múltja és a magyar nemzet vagy más közösség hovatartozás-tudata szempontjából országos jelentőségű történeti, művészeti, tudományos és műszaki emlék alkotórészeivel, tartozékaival és beépített berendezési tárgyaival együtt, vagy egyes nevesített értéke vonatkozásában.

*Műemléki helyreállítás:* a jókarbantartási vagy az állagmegóvási feladatokon túlmenő, a műemlék egészét vagy részét érintő felújítás, részleges vagy teljes visszaállítást célzó építési tevékenység vagy restaurálás.

*Nagyberuházás:* az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás:

- a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás,
- a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás,
- a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztó tározó-építés, vagy
- azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek.

*Nemzeti emlékhely:* a nemzet történelmében meghatározó jelentőséggel bíró helyszín, amely a magyar nemzet, illetve a magyar és az ország területén élő nemzetiségek összetartozását erősítő és identitásképző jellegénél fogva a nemzet önképében kiemelkedő fontossággal bír, továbbá

amely országos jelentőségű állami megemlékezés színhelye lehet, és amelyet az Országgyűlés törvénnyel nemzeti emlékhellyé nyilvánít.

*Nyilvántartott régészeti lelőhely:* a közhiteles nyilvántartásba vett, e törvény alapján általános védelem alatt álló régészeti lelőhely.

*Örökségvédelmi felügyelet:* a 46. § hatálya alá nem tartozó kulturális örökségi elemek megóvásának, fejlesztésének, fenntartható használatának hatósági felügyeleti eszközökkel, továbbá hatósági eszközökön kívüli, elsősorban tanácsadással és feladatellátással történő elősegítése.

*Történelmi emlékhely:* a nemzet vagy valamely velünk élő nemzetiség történelmében meghatározó jelentőséggel bíró helyszín, amelyet a Kormány rendelettel történelmi emlékhellyé nyilvánít.

*Történelmi városmag:* a mai városok területén található, az eredeti, történelmi városszerkezetet tükröző, a régészeti örökség elemeit nagy mélységben és több rétegben megőrző, a település több évezredes múltját és folyamatosságát mutató jól lehatárolható, nagyobb összefüggő terület.

*Műemlék jókarbantartása:* tervszerű megelőző vagy hosszabb időszakonként, rendszeresen visszatérő jelleggel végzett, a jó műszaki állapot megőrzését elősegítő, vagy a kármegelőzésre, hibaelhárításra irányuló vagy rendeltetésszerű és biztonságos napi használatot, működést biztosító építési-szerelési munka, valamint az üzembiztonság megtartására irányuló rendtartási, tisztítási, javítási tevékenység.

*Műemlék állagmegóvása:* rossz műszaki állapotban lévő műemlék, annak önálló rendeltetési egysége további kármegelőzése, kárelhárítása érdekében végzett építési tevékenység.

## **A műemléki védettség**

a) a kiemelten védett műemlék esetében e törvény erejénél fogva a műemléki érték egészére, a védettséget megalapozó hiteles alkotórészére, tartozékára, beépített berendezési tárgyaira, továbbá a műemlék fekvése szerinti ingatlanra,

b) a védett műemlék esetében az értékmeghatározó szakértői vizsgálat alapján a hatóság által megállapított nevesített műemléki értékre, valamint az ennek fekvése szerinti ingatlanra vagy ingatlanrészre,

c) a műemléki terület esetében e törvény erejénél fogva a védettséget megalapozó műemléki érték egészére

terjed ki.

Kiemelten védett műemlék esetében a védett műemlék értékeinek részletes leírását a műemléki értékleltár és a közhiteles nyilvántartás tartalmazza.

A védett műemlék és műemléki terület esetében a nevesített műemléki értéket a műemléki értékleltárba fel kell venni és azt a közhiteles nyilvántartásnak is tartalmaznia kell. Nevesített műemléki érték lehet a műemlék fekvése szerinti ingatlan vagy ingatlanrész is.

A műemlék jogszabályban meghatározott környezete műemléki környezetnek minősül.

## **Történelmi kertek**

A történelmi kert történelmi vagy művészeti értékkel bíró, önállóan vagy más műemléki értékhez kapcsolódóan, illetve a történelmi településszerkezet részeként megjelenő kertépítészeti alkotás, zöldfelület vagy park. A kiemelkedő jelentőségű történelmi kert műemlékké nyilvánítható.

## **Műemléki területek**

Történelmi tájként kell műemléki védelemben részesíteni az ember és a természet együttes munkájának eredményeként létrejött olyan kulturális (történelmi, műemléki, művészeti, tudományos, műszaki stb.) szempontból jelentős, részlegesen beépített területet, amely jellegzetessége, egységessége révén topográfiaileg körülhatárolható egységet alkot.

Műemléki jelentőségű területként kell védeni a település azon részét, amelynek jellegzetes szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva történelmi jelentőségű és ezért műemléki védelemre érdemes.

A műemlékvédelem sajátos tárgyai körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint egyéb környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.

Műemlék korszerűsítése – különösen az energiahatékonyságra vonatkozó minimumkövetelmények betartása, az energia-megtakarítási célú felújítás – nem okozhatja a műemléki védelem alapját képező értékeinek helyreállíthatatlan sérülését, elvesztését.

A műemlék egésze nem bontható le. A műemlék részlegesen akkor bontható le, ha

- a) egyes részeinek, illetve szerkezeti elemeinek megmentése céljából szükséges,
- b) helyreállításával kapcsolatban korábbi és jelentős építési korszak maradványának bemutatását, vagy a hiteles állapotát eltorzító idegen részek eltávolítását, illetve a műszaki állagbiztosítás vagy életveszély-elhárítás érdekében szükséges elkerülhetetlen beavatkozásokat célozza, vagy
- c) utólag létesített, műemléki értékkel nem bíró építmény eltávolítását vagy terepszint megváltoztatását célozza

és a beavatkozás a méltó használat érdekében, az általános védelmet, illetve a műemlékké nyilvánítást megalapozó műemléki értékek helyreállíthatatlan sérelme nélkül megvalósítható.

A műemlék telkén és a műemléki területen a műemléki értékkel nem bíró építmény bontása, új építmény létesítése során a védelmet megalapozó műemléki érték érvényesülésére jogszabályban meghatározottak szerint tekintettel kell lenni.

## **A hatóság feladatai**

Ellátja:

- a) az építésügyi, örökségvédelmi hatósági és szakhatósági feladatokat;
- b) az örökségvédelmi felügyeleti feladatokat;
- c) a tudományos feladatok elvégzésében történő közreműködést; valamint
- d) egyéb, hatáskörébe utalt feladatokat.

A hatóság a tervezett tevékenység vagy beavatkozás elvégzéséhez nem járulhat hozzá, ha a tervezett beavatkozás a védett kulturális örökségi elemet veszélyezteti.

A hatóság engedélyezi vagy tudomásul veszi az építésügyi hatósági vagy más hatósági engedélyhez nem kötött – jogszabályban meghatározott – tevékenységeket.

Műemlékvédelmi érdekből műemlék, illetve a kiemelt nemzeti emlékhellyel kapcsolatos érdekből a kiemelt nemzeti emlékhelyen és a településképvédelmi környezetében található ingatlan fenntartása, különösen helyreállítása során az országos építési követelményektől, a településrendezési eszközöktől, annak részeként a helyi építési szabályzattól a tervezés folyamán és a hatósági eljárásban el lehet térni.

A nemzeti szabványoktól való eltérést a műemléki értékek megőrzése, továbbá a kiemelt nemzeti emlékhely egyedi településképi követelményeknek való megfelelése érdekében előnyben kell részesíteni, ha az alkalmazandó megoldás az élet- és vagyónbiztonság követelményeinek megfelel, vagy az élet- és vagyónbiztonság más módon biztosítható:

- a) műemlékvédelmi érdeknek kell tekinteni a védett műemléki érték megőrzését, fenntartását,
- b) kiemelt nemzeti emlékhellyel kapcsolatos érdeknek kell tekinteni különösen a kiemelt nemzeti emlékhely méltóságának, valamint a kiemelt nemzeti emlékhely és annak településképvédelmi környezete történelmileg hiteles, egységes arculatának – a

településképi követelmények tekintetében jogszabályban meghatározott módon és mértékben történő – megőrzését, fenntartását és helyreállítását biztosító védelmet, továbbá az ezeket elősegítő közérdekű szempontok együttesét.

### **A hatóság az örökségvédelmi felügyelet keretében**

- a) figyelemmel kíséri a kulturális örökség elemei állapotát, valamint megfelelő használatát;
- b) a fenntartható, integrált szemléletű védelmet elősegítő tevékenységet végez;
- c) elősegíti az örökségvédelem érdekeit érintő szakmai és társadalmi együttműködést;
- d) természetvédelmi őrszolgálat közreműködésével gondoskodik a régészeti örökség védelmével kapcsolatos feladatokról;
- e) a kiemelt nemzeti emlékhely és a településkép-védelmi környezete tekintetében figyelemmel kíséri a 61/K. § (2) bekezdés a) pont aa) alpontja szerinti követelmények teljesülését és a 61/K. § (6) bekezdése szerinti kötelezettség teljesítését.

### **Hatósági kötelezés**

A védett kulturális örökségi elemmel összefüggő tevékenységek vonatkozásában a hatóság:

- a) az örökségvédelem szabályainak megsértése esetén a műemlékek, nyilvántartott régészeti lelőhelyek és védetté nyilvánított kulturális javak
  - vonatkozásában elrendelheti a beavatkozást megelőző állapot helyreállítását, valamint a fenntartható használatra vonatkozó kötelezettség teljesítését, a méltatlan használat megszüntetését,
  - károsítása, veszélyeztetése esetén jogosult a tevékenységet leállítani, és az ilyen magatartás tanúsítóját e tevékenység abbahagyására kötelezni,
- b) elrendelheti
  - a műemlékek állagmegóvására vagy jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését,
  - a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság javaslata alapján vagy véleményének kikérésével – a kiemelt nemzeti emlékhelyen és annak településkép-védelmi környezetében építmény, építményrész – meghatározott időtartamon belül teljesítendő – felújítását, átalakítását,
- c) amennyiben a nyilvántartott műemléki érték, műemlék jelenkori állapota – a védett vagy a védettséget megalapozó korábbi és jelentős építési korszak szerinti állapotától eltérően – szomszédos ingatlan kiemelt közérdekű beruházás részeként megvalósuló, jogszabályban meghatározott módon és feltételek szerint való beépítését vagy beépítését követő használatát akadályozza, elrendelheti épület, építmény, építményrész – meghatározott időtartamon belül teljesítendő – felújítását, átalakítását a 43. § (5) és (5c) bekezdésében meghatározott célok érdekében és korlátok között. A hatóság a döntést azonnal végrehajthatóvá nyilváníthatja, ha kiemelten közérdekű beruházásnak a szomszédos ingatlanon való megvalósításával összefüggésben kerül sor a felújítás, illetve átalakítás elrendelésére, és a végrehajtás késedelme a kiemelten közérdekű beruházás megvalósítását akadályozza vagy késlelteti.

A hatóság a kötelezettségek teljesítésére a tulajdonost, a tulajdonosi joggyakorlót, a vagonkezelőt, a társasházat, továbbá a használót vagy az építtetőt, és a kivitelezőt kötelezheti.

Amennyiben a kötelezett hatósági kötelezésben foglaltaknak nem tesz eleget és ezzel a védett kulturális örökség veszélybe kerül, a hatóság örökségvédelmi bírság kiszabásáról intézkedik és

- a) a munkákat a kötelezett helyett annak költségére és felelőségére elvégeztetheti, más érdekelt, különösen tulajdonostárs erre irányuló kérelme esetén akként is, hogy a munkálatok költségének előlegezésére feljogosítja az érdekeltet;



- b)* kezdeményezheti ingatlan esetében az állami tulajdonba vételt (vásárlással vagy szükség szerint kisajátítással);
- c)* elrendelheti a védetté nyilvánított kulturális javak közgyűjteményben történő ideiglenes elhelyezését; vagy
- d)* kezdeményezheti a vagyonkezelői szerződés felülvizsgálatát, illetve a használati jog megszüntetését.

Ha a kötelezett a hatósági kötelezésben foglaltaknak nem tesz eleget, a hatóság

- a)* településkép-védelmi bírság kiszabásáról intézkedik, valamint
- b)* a munkákat a kötelezett helyett annak költségére és felelősségére elvégeztetheti, más érdekelt, különösen tulajdonostárs erre irányuló kérelme esetén akként is, hogy a munkálatok költségének előlegezésére feljogosítja az érdekeltet.

A hatóság vezeti

- a)* a régészeti lelőhelyek,
- b)* a régészeti feltárási engedélyek és a feltárási dokumentációk,
- c)* a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek,
- d)* a műemlékek, a műemléki jelentőségű területek, a műemléki környezetek és a történeti tájak,
- e)* a világörökségi és a világörökségi várományos helyszínek és területek központi, közhiteles nyilvántartását, amely tartalmazza az *a)–e)* pontban meghatározottakkal összefüggő adatokat.

Örökségvédelmi bírsággal kell sújtani azt a természetes vagy jogi személyt és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet, aki (amely)

- a)* az engedélyhez kötött tevékenységet a védetté nyilvánított vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökségi elemen engedély vagy tudomásulvétel nélkül vagy attól eltérő módon végzi,
- b)* a tevékenységet a kiemelt nemzeti emlékhely és annak településkép-védelmi környezete területén a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság előzetes hozzájárulása nélkül vagy az előzetes hozzájárulásban meghatározottaktól eltérő módon végzi,
- c)* a védetté nyilvánított vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökség elemeit jogellenesen megsemmisíti vagy megrongálja, valamint
- d)* a védett kulturális örökségi elemet kötelezettségének elmulasztásával veszélyezteti,
- e)* régészeti feltárást feltárási jogosultság vagy műemléki területen szakértői tevékenységet szakértői jogosultság nélkül végez, vagy szakértői jogosultsággal rendelkező személy – a kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye szerint – szakszerűtlen, illetve szándékosan vagy súlyos gondatlanságból valótlan tartalmú szakvéleményt, dokumentációt készít,
- f)* nyilvántartott régészeti lelőhelyen a hatóság engedélye vagy nyilatkozata nélkül beruházást valósít meg,
- g)* kulturális javakon az e törvényben vagy más jogszabályban tiltott tevékenységet végez,
- h)* az e törvényben vagy más jogszabályban engedélyhez kötött tevékenységet a kulturális javakon engedély nélkül vagy attól eltérő módon végzi.

Bírsággal sújtható az, aki a jogszabály által előírt

- a)* bejelentési kötelezettségének, vagy
- b)* árverési hirdetményben a védettség tényéről szóló tájékoztatási kötelezettségének nem tesz eleget.

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról  
2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről  
2011. évi LXXVII. törvény a világörökségről  
2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről  
191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet az örökségvédelmi bírságról  
312/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról]

## 32. Az építési napló

A kivitelezési jogszabály szerint a 22. § (1) és (1a) bekezdése szerinti építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről – a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendeletben meghatározott kivétellel – építési naplót kell vezetni.

Az építési napló az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésétől annak befejezéséig vezetett, hatósági és bírósági eljárásban felhasználható dokumentáció, amely időrendben tartalmazza a szerződés tárgya szerinti építőipari kivitelezési tevékenység, illetve az építési-szerelési munkák adatait, továbbá a munka menetére, megfelelőségére és dokumentumaira (pl. tervrajzi kiegészítések) vonatkozó vagy az elszámoláshoz szükséges jelentős tényeket.

Az építőipari kivitelezési folyamat résztvevői az előírt építésnapló-vezetési, -ellenőrzési és -bejegyzési kötelezettségüket az építési beruházáshoz rendelt, internetes alapú e-építési napló alkalmazás segítségével kötelesek teljesíteni.

A sajátos építményszíntípusok vonatkozásában az építőipari kivitelezési folyamat résztvevői az előírt építési naplóvezetési, ellenőrzési és bejegyzési kötelezettségüket – az építési napló vezetési kötelezettség teljesítésének formájára vagy kezdő időpontjára vonatkozó eltérő rendelkezés hiányában – a miniszter által rendelkezésre bocsátott és a sajátos építményszíntípusért felelős miniszter, az elektronikus hírközlési építmények tekintetében a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság elnöke által fenntartott, működtetett és szükség szerint továbbfejlesztett e-építési napló alkalmazással kötelesek teljesíteni.

Az építési naplót naprakész állapotban kell tartani úgy, hogy minden munkavégzési napon történjen bejegyzés. Ha munkavégzés nem történik, napi jelentés nem szükséges, viszont ezt a tényt – a várható munkafolytatási nap megjelölésével – az utolsó munkavégzési napon be kell jegyezni. Az építési naplót az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje az építési munkaterületen hozzáférhetővé kell tenni.

Az építési naplóba a bejegyzésre jogosult a korábbi bejegyzésekre ellenőrzést tehet, illetve a bejegyzések tudomásulvételét bejegyzésével igazolja.

Az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevői egymást az e-építési naplóba történő bejegyzéssel értesítik azokról a tudomásukra jutott, az építési tevékenységet érintő veszélyhelyzetekről, tényekről és körülményekről, amelyek a kivitelezési szerződésen alapuló kötelezettségeik szerződésszerű teljesítését befolyásolják vagy veszélyeztetik.

Az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt az e-építési naplót

- a) az építető megbízása alapján az építési műszaki ellenőr vagy a beruházási tanácsadó a feladatok ellátása érdekében, valamint
- b) alvállalkozói e-építési napló esetén a megrendelő vállalkozó kivitelező vagy felelős műszaki vezetője

folyamatosan ellenőrzi, és abban észrevételeit, megállapításait rögzíti.

Építetők fedezetkezelő közreműködése esetén az e-építési napló melléklete a fedezetkezelő által kezelt elektronikus alvállalkozói nyilvántartás.

Az e-építési naplóban köteles haladéktalanul közölni

- a) a fővállalkozó kivitelező az építetővel a többletmunka, pótmunka műszaki szükségességét,
- b) az építető a fővállalkozó kivitelezővel a többletmunka, pótmunka igényét.

### **Az e-építési napló készenlétbe helyezése és a készenlét megszüntetése**

Az általános építményfajták tekintetében az Országos Építésügyi Nyilvántartás (a továbbiakban: OÉNY) üzemeltetője, a Lechner Lajos Tudásközpont Területi, Építésügyi, Örökségvédelmi és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: LLTK) a Dokumentációs és Információs Központ Üzemeltetési és Adatkezelési Szabályzatában foglaltak szerint helyezi készenlétbe az építető kezdeményezésére az e-építési naplót, és ahhoz az építető számára hozzáférést biztosít. Az építető az e-építési napló készenlétbe helyezését elektronikusan az OÉNY e-építési napló alkalmazási felületén keresztül kezdeményezi az üzemeltetési szabályzatban foglaltak szerint.

Az építető az e-építési naplót az építkezés adatainak megadásával és a rendszerhasználati díj befizetésével helyezi készenlétbe. A fővállalkozó vagy megrendelő vállalkozó kivitelező, a vele szerződésben álló alvállalkozó kivitelező e-alnaplóját az alvállalkozói szerződés adatainak rögzítésével párhuzamosan állítja készenlétbe.

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

Az e-építési napló készenlétét haladéktalanul megszünteti

a) az építésügyi hatóság

aa) ha az e-főnaplót az építésügyi hatósági engedély hatályossága alatt nem nyitották meg és az engedély hatályának hosszabbítását sem kérelmezték,

ab) ha az építető az elkészült építményre végleges használatbavételi engedéllyel rendelkezik vagy a használatára tudomásulvétellel jogosulttá vált,

ac) a használatbavételi engedélyhez előírt kikötés esetén, ha a teljesítésigazolás feltöltése megtörtént, vagy

ad) bontási engedély esetén, ha a bontási tevékenységet befejezték,

b) az építésfelügyeleti hatóság – az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott feltételek szerint –

ba) e-építési napló vezetéséhez nem kötött építőipari kivitelezési tevékenységek esetén, ha a készenlétbe helyezést követő legfeljebb 180 napon belül az e-főnaplót nem nyitották meg és az e-építési napló készenlétben tartására vonatkozó szándékról nem nyilatkoztak,

bb) az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez és e-építési napló vezetéséhez kötött építőipari kivitelezési tevékenység esetében az épület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány feltöltését követően, vagy

bc) az építésügyi hatósági engedély nélkül, de kivitelezési dokumentáció alapján végezhető, 22. § (1) bekezdés b)–c) pontjai szerinti építési tevékenység esetén, ha a nyilatkozattétel megtörtént.

Ha a használatbavételi engedély rendelkezik a hiányzó építési tevékenységek elvégzésének kötelezettségéről, akkor az építésügyi hatóság e tevékenységek befejezését követően szünteti meg az e-építési napló késznlétét.

Az e-építési napló késznlétének megszüntetését követően az e-építési naplóba dokumentumok feltöltésére, e-főnapló megnyitására már nincs mód.

### **Az e-építési napló részei**

Az e-építési napló része az e-főnapló és az elektronikus építési alnapló (a továbbiakban: e-alnapló). Az e-építési napló mellékletei:

- a) késznléti tárhely,
- b) a végleges építésügyi hatósági engedélyt és a hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációt, a kivitelezési, valamint egyéb rajzi dokumentumokat, számításokat tartalmazó tervnapló,
- c) építetói fedezetkezelő közreműködése esetén a fedezetkezelő által kezelt elektronikus alvállalkozói nyilvántartás,
- d) összesítő lap, továbbá
- e) közös gyűjtő napló.

### **Az e-építési napló vezetése**

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

A fő- vagy megrendelő vállalkozó kivitelező a vele szerződéses viszonyban álló alvállalkozó e-alnaplójának vezetését átvállalhatja. A fő- vagy megrendelő vállalkozó kivitelező, az alvállalkozó e-alnapló vezetésének átvállalása esetén ezen alvállalkozóval szerződéses viszonyban álló további alvállalkozó e-alnaplójának a vezetését is átvállalhatja. Az e-főnapló vagy az e-alnapló vezetésének átvállalását, átadását mindkét fél jóváhagyásával kell rögzíteni az e-főnaplóban vagy e-alnaplóban. A naplóvezetés átvállalása nem vonatkozhat azokra a naplórészekre és mellékletekre, amelyet kizárólag a naplóvezetésre kötelezett tölthet ki, így a teljesítésigazolási naplóra, az elektronikus alvállalkozói nyilvántartásra és a gyűjtőnaplóra.

Az a vállalkozó kivitelező, amely vagy aki a saját építési naplójának vezetését átadta, az átadás időtartama alatt nem vállalhatja át az alvállalkozója építési naplójának vezetését.

Minden átvállalt e-alnapló vezetését a saját napló vezetésétől elkülönülten, külön-külön kell végeznie az átvállaló vállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetőjének.

Az átvállalt e-alnaplóba történt, átvállaló általi bejegyzésekkel kapcsolatosan az e-alnapló vezetésére eredetileg kötelezett alvállalkozó az e-alnaplóban észrevételt tehet vagy az e-építési naplóban rögzített nyilatkozatával bármikor visszaveheti az e-építési napló vezetését. Ebben az esetben az alvállalkozó további alvállalkozójának az e-alnapló vezetésének átadására vonatkozó megállapodása is megszűnik.

Az e-főnaplóba és e-alnaplóba az építési napló vezetésére kötelezett a napi bejegyzést, valamint a kivitelezés egyéb dokumentumait közvetlenül az e-építési naplóba vagy az általános nyomtatványkitöltő alkalmazás futtatására alkalmas számítástechnikai eszköz igénybevételével köteles rögzíteni. A naplóvezetésre kötelezettnek gondoskodnia kell arról, hogy a helyi számítástechnikai eszközzel rögzített napi bejegyzés és egyéb dokumentumok legfeljebb a bejegyzési vagy dokumentálási kötelezettség napjától számított három napon belül az internetes alkalmazásban is rögzítésre kerüljenek.

Az e-főnaplónak és az e-alnaplónak azokat a munkarészeit, amelyek nem kerültek még az építési napló internetes alkalmazásba rögzítésre, a helyszínen elérhetővé kell tenni azok számára, akik abba bejegyezhetnek, vagy akik abba betekinhetnek.

Az e-építési napló készületének lezárásáig – a naplóvezetésre kötelezetten túl – **bejegyzést tehet**

- a) az e-főnaplóba és mellékleteibe az építető, az építető megbízottja, az építési műszaki ellenőr vagy a beruházási tanácsadó, továbbá – ha az erre irányuló feladat meghatározást az írásbeli szerződésük tartalmazza – a tervezői művezető,
- b) az e-alnaplóba és mellékleteibe a napló vezetésére kötelezett alvállalkozó kivitelezővel szerződéses viszonyban álló fő- vagy megrendelő vállalkozó kivitelező, továbbá a fő- vagy megrendelő vállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetője, és az építési műszaki ellenőr,
- c) valamennyi e-főnaplóba, e-alnaplóba és mellékleteibe az építésfelügyeleti hatóság,
- d) az e-főnaplóba és mellékleteibe a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor,
- e) az e-főnapló és az e-alnapló alvállalkozói nyilvántartás mellékletébe az építetői fedezetkezelő,
- f) az e-főnapló és e-alnapló hatósági napló-mellékletébe az ellenőrzésre és bejegyzésre külön jogszabállyal feljogosított más hatóságok,
- g) az e-főnaplóba és az e-alnaplóba az ellenőrzésre és bejegyzésre jogszabállyal feljogosított szerv.

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

Az e-főnaplóba vagy e-alnaplóba és mellékleteibe **betekinthet**

- a) időbeli korlátozás nélkül
  - aa) az építető és helyszíni képviselője az építési műszaki ellenőr vagy beruházási tanácsadó
  - ab) az (1) bekezdés c) pontja szerinti hatóság,
  - ac) az építésügyi hatóság,
  - ad) a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes szerve,
  - ae) külön jogszabályban az ellenőrzésre időkorlátozás nélkül feljogosított más hatóság,
- b) az e-építési napló készületének lezárásáig
  - ba) az ellenőrzésre jogszabályban feljogosított egyéb hatóság,
  - bb) a helyszíni ellenőrzést folytató munkavédelmi és munkaügyi hatóság,
  - bc) az építetői fedezetkezelő,
  - bd) az építető által betekintésre felhatalmazott, az építési beruházás megvalósításához támogatást nyújtó szervezet,
  - be) az építető megbízása alapján a tervezői művezető.

**Az e-főnapló és e-alnapló mellékletei:**

- a) az ellenőrző hatóságok és szakhatóságok által készített okiratokat, jegyzőkönyveket tartalmazó hatósági napló,
- b) a kivitelezési szerződést, felmérési naplót, a teljesítésösszesítőt, a teljesítésigazolást és a teljesítésről felvett jegyzőkönyveket tartalmazó teljesítésigazolási napló, valamint
- c) az építési-bontási hulladék-nyilvántartást, az építési termékekre vonatkozó teljesítménynyilatkozatokat, mérési jegyzőkönyveket, felülvizsgálati jegyzőkönyveket, elvégzett üzempróbák jegyzőkönyveit, üzembe helyezési vizsgálati tanúsítványokat, továbbá az a)–b) pont szerinti mellékletek tartalmaként fel nem sorolt minden további dokumentumot tartalmazó gyűjtőnapló.

Az e-főnaplóban és az e-álnaplóban rögzített napi bejegyzéseket és csatolt egyéb dokumentumokat a naplóvezetést végző vagy ennek hiányában az e-építési napló alkalmazás a bejegyzés napját követő napon automatikusan lezárja. A lezárt naplóbejegyzések és rögzített dokumentumok utólagos módosítását vagy törlését az e-építési napló alkalmazás követhetővé teszi. Az e-főnapló és e-álnapló nyilvántartási oldalait a napló megnyitásakor kell kitölteni. A még nem ismert adatokat azok tudomásra jutásakor kell rögzíteni. A naplórész napi jelentésből és eseti bejegyzésekből áll.

Az e-főnapló és e-álnapló alvállalkozói nyilvántartási része tartalmazza a teljesítésben részt vevő összes fő- és alvállalkozó kivitelező megnevezését, székhelyét, adószámát, vállalkozói engedélyének vagy cégbírósaági bejegyzésének számát, nyilvántartási számát, az általuk vállalt kivitelezési tevékenység meghatározását, a kivitelezési tevékenység megkezdésének, szakaszolásának és befejezésének időpontjait, a fizetési határidőt,

## Felmérési napló

Az építési-szerelési munka mennyiségének folyamatos ellenőrzése céljából – az építési napló mellékleteként – a kivitelező a 3. melléklet szerinti tartalommal felmérési naplót vezet, ha az építetővel kötött szerződésben a felmérést tekintik az elvégzett munkák mennyiségének elszámolási alapjául.

Nem kell felmérési naplót vezetni, ha

- a) az elvégzett munkák mennyisége egyszeri felméréssel vagy az építési napló bejegyzéseiből megfelelően megállapítható,
- b) a felmérési napló a kivitelezési dokumentáció idom- és méretjegyzékével helyettesíthető, vagy
- c) a felmérési adatokat a szintezési jegyzőkönyv, a keresztszelvényrajzok és a tömegszámítások tartalmazzák.

A felmérési napló és a teljesítésigazolási napló az e-építési napló része.

## Az e-építési napló készenlétének haladéktalan megszüntetése

### a) az építésügyi hatóság

- ✓ ha az építető az elkészült építményre végleges használatbavételi engedéllyel rendelkezik vagy a használatára tudomásulvétellel jogosulttá vált,
- ✓ a használatbavételi engedélyhez előírt kikötés esetén, ha a teljesítésigazolás feltöltése megtörtént, vagy
- ✓ bontási engedély esetén, ha a bontási tevékenységet befejezték,

### b) az építésfelügyeleti hatóság

- ✓ az egyszerű bejelentéshez és e-építési napló vezetéséhez kötött építőipari kivitelezési tevékenység esetében az épület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány feltöltését követően, vagy
- ✓ az építésügyi hatósági engedély nélkül, de kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenység esetén, ha a kivitelezői nyilatkozattétel megtörtént.

Ha a használatbavételi engedély rendelkezik a hiányzó építési tevékenységek elvégzésének kötelezettségéről, akkor az építésügyi hatóság e tevékenységek befejezését követően szünteti meg az e-építési napló készenlétét.

## Mikor nem kell építési naplót vezetni?

**Azokban az esetekben, amikor kivitelezési dokumentáció nem szükséges.**

[pl. az építési vagy bontási engedélyhez nem kötött építési tevékenység esetén,

- az építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenység esetén, ha

- a tartószerkezet támaszköze 5,4 m-nél nem nagyobb,
- az épület tartószerkezete vagy annak elemei monolit vasbeton szerkezetet nem tartalmaznak,
- az épület a rendezett terepszint felett két építményszintnél többet nem tartalmaz, valamint pinceszint esetén a pince padlóvonala a rendezett tereptől számítva legfeljebb 1,5 m mélyen van és a felszíni teher legfeljebb 2,0 kN/m<sup>2</sup>,
- a tartószerkezet 1,5 m-nél hosszabban kinyúló konzolt nem tartalmaz,
- a falszerkezet vagy pillér megtámasztatlan magassága 3,0 m vagy annál kisebb,
- 1,5 m-nél nem magasabb földmegtámasztó szerkezet készül és legfeljebb 2,0 kN/m<sup>2</sup> felszíni teherrel kell számolni,
- az építmény tűzvédelmi jellemzői nem változnak,]

**És azokban az esetekben, ha az egyszerű bejelentés a saját lakhatás biztosítása céljából valósul meg.**

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőpari kivitelezési tevékenységről]

### **33. Tervdokumentációk tartalma**

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

A kivitelezési dokumentáció tartalma – ha kormányrendelet eltérően nem rendelkezik – nem térhet el a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól.

#### **Kivitelezési dokumentáció**

A kivitelezési dokumentáció 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

- a) megnevezését,
- b) helyzetét, méretét, mérettűrését,
- c) számításba veendő hatásainak, követelményeinek megfelelő elvárt műszaki jellemzőket,
- d) minőségi követelményeit,
- e) építésének és beépítésének technológiai feltételeit, valamint
- f) 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 is –, 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 födémszerkezethez 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.

Az egyszerű bejelentéshez kötött építőipari kivitelezési tevékenység kivitelezési dokumentációja legalább a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendeletben meghatározott tartalmú egyszerű bejelentési dokumentáció.

A kivitelezési dokumentációnak minden esetben – az egyszerű bejelentésű kivitelezési tevékenység kivételével – része

- a) a kivitelező által készített a tervezett építmény építőipari kivitelezési feladatainak megszervezéséhez szükséges részletezettségű
  - aa)* a tervezői koordinátor által ellenőrzött munkabiztonsági és egészségvédelmi terv,
  - ab)* az egyesített közmű (genplan) terv, az építmények és a közművek összefüggéseinek áttekintését szolgáló elrendezési és időbeli fázistervek,
- b)* a tervezési programban megnevezett üzemeléstechológiai terv,
- c)* az épületgépészeti kivitelezési dokumentáció,
- d)* az épületvillamossági kivitelezési dokumentáció.

A kivitelezési dokumentáció tartalma nem térhet el a végleges építésügyi hatósági engedélyben és a hozzá tartozó, jóváhagyott és engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól vagy a tudomásulvételhez mellékelte dokumentáció tartalmától kivéve, ha maga az eltérés megfelel az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 22. § (1) bekezdésében foglaltaknak. Ennek betartásáért a tervező felel.

A kivitelezési dokumentációban az alapkövetelmények teljesítéséről a tervezőnek nyilatkoznia kell.

Ha a tervdokumentációban meghatározott építési terméket a kivitelezés során más építési termékkel szükséges helyettesíteni, akkor a helyettesítő építési terméket a 13. § (3) bekezdés *p)* pontjában előírtak szerint kell megválasztani. A tervdokumentációban meghatározott építési termék helyettesítésének tényét és körülményeit az építési naplóban rögzíteni kell.

A megkezdett építési-szerelési munkákra vonatkozó kivitelezési dokumentációnak az építési munkaterületen rendelkezésre kell állnia papír alapon is.

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

**A kivitelezési dokumentáció tartalmi követelménye tekintetében figyelembe kell venni a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara vonatkozó, szakmai követelményeket megállapító szabályzatait.**

- Az adott anyag vagy szerkezet jelölésére vonatkozó hatályos szabvány hiányában, egyedileg meghatározott, egyértelmű jelkulcsot kell alkalmazni.
- A tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tényt, körülményt nem tartalmazó tervdokumentáció részek elhanyagolhatók.
- Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzai – a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével – a dokumentációban összevonhatók.
- Több szakaszra bontott építkezés esetében az egyes megvalósulási szakaszokat a tervrajzokon egyértelműen jelölni kell.
- Közhasználatú rendeltetési egységet, építményrész tartalmazó építmények esetében mind a helyszínrajzon, mind az egyes tervlapokon méretadatok megadásával ábrázolni kell a mozgásukban korlátozottak akadálymentes és biztonságos közlekedését biztosító megoldásokat a telek közterületi csatlakozásától az építmény megközelítéséig (bejáratáig).
- **A kivitelezési dokumentáció munkarészeit a felelős tervező a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara szabályzatainak figyelembevételével határozza meg.**

A kivitelezési szerződés megkötését követően **a vállalkozó kivitelező viseli annak jogkövetkezményét**, amely a tervdokumentáció olyan hiányosságából adódik, melyet a vállalkozó kivitelezőnek a tőle elvárható szakmai gondosság mellett észlelnie kellett volna, de a szerződéskötést megelőzően nem jelzett

## **Építési engedélyezési tervdokumentáció**

**Az építési engedélyezéshez** elektronikus formában előállított építészeti-műszaki dokumentáció szükséges, melynek elemei:

### **1 Műszaki leírások**

- 1.1. Építészeti műszaki leírás
- 1.2. Épületgépészeti műszaki leírás
- 1.3. Tartószerkezeti műszaki leírás
- 1.4. Épületvillamossági műszaki leírás

### **2. Tervlapok**

- 2.1. A tervező által készített helyszínrajz,
- 2.2. Eltérő szintek alaprajzai
- 2.3. A megértéshez szükséges számú, de legalább két egymással szöget bezáró módon felvett metszet
- 2.4. **Terepmetszet**
- 2.5. Az építmény valamennyi jellemző külső nézetét ábrázoló homlokzati terv,
- 2.6. **Tereprendezési terv szükség szerint**

**2.7. A végleges terep szintmagasságainak ábrázolásával, a szükséges számú szelvényrajzzal és 10 %-nál nagyobb lejtés esetén 1 m-es rétegvonalakkal, a végleges terep szintmagasságainak ábrázolásával.**

**2.8. Zárt sorú vagy ikres beépítés esetén a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkjának megadása, a csatlakozó épület állékonyságát biztosító technológia bemutatása.**

### **3. Környezeti állapotadat**

#### **4. Igazolások**

4.1. Aláírólap a tervezők megnevezésével, jogosultságuk megjelölésével, elérhetőségükkel és aláírásukkal.

4.2. Tervezési program a külön jogszabályban meghatározott tartalommal.

4.3. Az állami ingatlan-nyilvántartási adatbázisból kiadott térképmásolat

4.4. Statisztikai lapok.

**5. Geotechnikai jelentés,** a hatályos szabványokban előírt eljárások szerint vagy azzal egyenértékű módszer meghatározása szerint.

**6. Geodéziai felmérés** szükség szerint.

A dokumentációban az alap-követelmények teljesítését igazolni kell.

Ez történhet vonatkozó szabványok alkalmazásával, vagy ezek hiányában más igazolt műszaki megoldás alkalmazásával.

#### **Az engedélyezés tárgya szerint benyújtandó munkarészek**

1. Helyiséget tartalmazó új építmény építése esetén
2. Helyiséget tartalmazó meglévő építmény bővítése esetén
3. Módosított építési engedély esetén: A dokumentációnak csak az eltérés ábrázolását, az azokat ismertető munkarészeket kell tartalmaznia.
4. Helyiséget nem tartalmazó műtárgy építése, bővítése esetén
5. Bontási engedélyezési dokumentáció
6. Fennmaradási engedélyezési dokumentáció
7. Használatbavételi engedélyezési, tudomásulvételi dokumentáció
8. Megvalósulási dokumentáció: Ha az építési naplóba bejegyezten módosított építési engedélyezést nem igénylő eltérés történik, a használatbavételhez a megépült állapotot dokumentálni szükséges.
9. A zenés, táncos rendezvények működésének biztonságosabbá tételéhez általános építésügyi szakhatósági eljáráshoz szükséges építészet-műszaki dokumentáció.

#### **Az egyszerű bejelentési dokumentáció munkarészei**

##### **1. Helyszínrajz M=1:200 méretarányban**

- ✓ helyi építési szabályzat szerinti építési hely és építési mód feltüntetése,
- ✓ az építéssel érintett telek és a közvetlenül szomszédos ingatlanok meglévő építményei, domborzata, növényzete,
- ✓ a tervezett építmények, tetőidommal, csapadékelvezetés módjának feltüntetésével
- ✓ a tervezett tereprendezés, térburkolatok és felszíni vízelvezetés,
- ✓ a tervezett és meglévő közműcsatlakozások helye és kapacitása,
- ✓ az égéstermék-elvezető rendszerek feltüntetése,
- ✓ vízszintes és magassági méretezés.

##### **3. Homlokzatok M=1:100 méretarányban**

- ✓ a tervezett épület homlokzatait egész telken átmenő terepmetszettel,
- ✓ a tervezett tereprendezést,
- ✓ vízszintes és magassági méretezést.

**2. Alaprajzok** M=1:100 méretarányban méretekkel ellátva

**4. Metszetek** M=1:100 méretarányban, a megértéshez szükséges számú, de legalább két egymással szöget bezáró módon felvett metszet

- ✓ zártosorú beépítés esetén a szomszéd épületek alapsíkját,
- ✓ az építményhez csatlakozó véglegesen rendezett terepet és járdát,
- ✓ 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,
- ✓ beépítési százalék, építmény-, épületmagasság, összes hasznos alapterület

**5.2. Épületgépészeti műszaki leírás**

**5.3. Épületvillamossági műszaki leírás**

**5.4. Tartószerkezeti műszaki leírás**

**6. Tartószerkezeti terv,** zártosorúan vagy ikresen csatlakozó épületek, emeletráépítés, monolit vasbeton szerkezet (kivéve az 5,4 m-es fal- vagy oszlopközű vagy annál kisebb fesztávú előregyártott födémszerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút), vagy 5,4 métert meghaladó támaszközű tartószerkezet esetén, számítással igazolva

a) alapozás, zártosorú és ikres beépítés esetén a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkjának megadása,

b) teherhordó falak és pillérek,

c) monolit és előre gyártott födémek és azok elemei,

d) szintek áthidalására szolgáló szerkezetek.

**Az egyszerű bejelentéshez kötött építőipari kivitelezési tevékenység kivitelezési dokumentációja legalább a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendeletben meghatározott tartalmú egyszerű bejelentési dokumentáció.**

FIGYELEM! A jelenleg hatályos rendelet 2016. július 1-jén lépett hatályba (korábban is volt már egy kormányrendelet, hatálya fél évig élt!). A hatályos rendelet is már legalább 10 esetben módosult.

**Eltérés az engedélyezési – kivitelezési tervektől**

A végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során eltérni csak újabb előzetes engedéllyel, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve, ha

- ✓ az eltérés – helyi építészeti örökségvédelem alatt álló épület esetén – nem változtatja meg az építmény településképet meghatározó homlokzati elemeit,
- ✓ a zártosorú vagy ikres építésű építmény esetén a tervezett módosítás a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét nem érinti, és az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység, vagy
- ✓ az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység.

Az építési engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban a jogszabályban meghatározottak szerint kell dokumentálni, mely megvalósulási állapotot tartalmazó dokumentáció a használatbavételi engedélyezési vagy használatbavétel tudomásulvételi eljárás megindításának feltétele.

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet az **egyszerű bejelentéstől eltérően** kívánják folytatni akkor ezt a szándékot az eltérő megvalósítás kezdő napját megelőző napon, a változást bemutató tartalmú kivitelezési dokumentáció elektronikus építési naplóba történő feltöltésével, eseti bejegyzéssel egyidejűleg kell megtenni, ha a változás

- ✓ az épület alaprajzi méretét,
- ✓ az épület beépítési magasságát,
- ✓ a lakások, önálló rendeltetési egységek számát vagy
- ✓ az épület telken belüli elhelyezkedését

érinti.

Ha az egyszerű bejelentés a saját lakhatás biztosítása céljából valósul meg, akkor az építési tevékenység az egyszerű bejelentési dokumentációtól való eltérésének bejelentése nélkül végezhető.

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről  
191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről  
155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről]

## **34. Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének feltételei**

Az építésügyi hatósági engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez nem kötött építmény, építési tevékenység kivitelezése akkor folytatható, ha

- a) az építésügyi jogszabályokat (ideértve a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet),
- b) az országos településrendezési és építési követelményeket, és
- c) a kivitelezési tevékenységet érintő más hatósági és biztonsági előírásokat

megtartják.

Az építési munkaterületen az építtető megbízásából egyidejűleg vagy egymást követően több fővállalkozó kivitelező is végezhet építési-szerelési munkát. A kivitelezési szerződésben foglaltak szerint a fő- és az alvállalkozó kivitelező az építési-szerelési munka folytatására alvállalkozót és további alvállalkozó kivitelezőt vehet igénybe.

Az építési munkaterület átadása előtt az építtető köteles az e-építési naplót, majd ezt követően az első elektronikus építési főnaplót – a vállalkozó kivitelező adatainak megadása mellett – készenlébbe helyezni.

Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építtető az építési munkaterületet a szerződés szerint átadja (**birtokba adja**) a fővállalkozó kivitelező részére. Az alvállalkozó kivitelező részére az építési területet a megrendelő vállalkozó kivitelező adja át.

Az építtető az e-építési napló alkalmazási felületén az építési munkaterületet átadja a vállalkozó kivitelezőnek. Az e-főnapló megnyitottá válik, miután a vállalkozó kivitelező a munkaterület átadását elfogadta. Ez az időpont a kivitelezés megkezdésének tényleges időpontja.

**Az építési munkaterület átadását az építési naplóban, e-építési napló vezetése esetén – eseti bejegyzés mellett – az első e-főnaplóban rögzíteni kell, ezt követően lehet a helyszínen építési munkavégzést elkezdeni.**

Az általános építmények körében, ha az építtető nem az építési tevékenységgel érintett telek, építmény vagy építményrész kizárólagos tulajdonosa, a kivitelezési szerződés mellékletét képezi az a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat, amelyben a telek, építmény, építményrész tulajdonosa, társtulajdonosa az építési munkaterület átadás-átvételét

tudomásul veszi. Az általános építmények körében a nyilatkozat hiányában az építési munkaterület nem adható át a fővállalkozó kivitelező részére és a kivitelezés nem kezdhető meg.

Az építési munkaterület nem adható át a fővállalkozó kivitelező részére, az építési napló nem nyitható meg és a kivitelezés nem kezdhető meg

- a) a tulajdonosi nyilatkozat hiányában, és
- b) ha a fővállalkozó kivitelező nem rendelkezik a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendeletben meghatározott esetben a kötelező felelősségbiztosítással.

Az építésügyi hatósági engedélyhez kötött és az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló jogszabály szerint számított, 50 millió forint számított építmény-értéket meghaladó vagy integrált építési engedély alapján végzendő építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor – a honvédelmi és katonai, valamint a nemzetbiztonsági célú építmények kivételével – az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen elhelyezett táblán fel kell tüntetni

- a) az építtető nevét, megnevezését,
- b) az építőipari kivitelezési tevékenység tárgyát, kezdési és várható befejezési időpontját, az építési engedély számát,
- c) a fővállalkozó kivitelező megnevezését és nyilvántartási számát,
- d) a tervező nevét, megnevezését,
- e) építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építtetői fedezetkezelő megnevezését és elérhetőségét,
- f) az építőipari kivitelezési tevékenység szerinti építési műszaki ellenőr nevét, nyilvántartási számát és névjegyzéki jelét.

Az egyszerű bejelentésű lakóépület építése esetén – a számított építményérték mértékére való tekintet nélkül – az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen fel kell tüntetni

- a) az építtető nevét, megnevezését,
- b) az építőipari kivitelezési tevékenység tárgyát, kezdési és várható befejezési időpontját,
- c) a fővállalkozó kivitelező megnevezését és nyilvántartási számát,
- d) az építészet-műszaki tervező nevét, névjegyzéki jelölését,
- e) a tervezői művezető nevét, névjegyzéki jelölését.

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről  
191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről  
155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről]

## **35. A Biztonsági és egészségvédelmi koordinátor**

*Biztonsági és egészségvédelmi koordinátor:* az a természetes személy, akit a megbíztak vagy foglalkoztatnak az előírt feladatok teljesítése érdekében.

A tervező köteles a kivitelezési tervdokumentáció készítése során koordinátort igénybe venni (foglalkoztatni vagy megbízni). A koordinátor megteszi a kiviteli terv munkahelyi egészség és biztonság szempontjából szakszerű elkészítéséhez szükséges javaslatokat.

**A koordinátor feladatai a kiviteli terv készítésével összefüggésben a következők:**

- a) koordinálja az alábbiak megvalósítását:

A kivitelezési tervdokumentációk készítésénél, az építőipari kivitelezési tevékenység előkészítésénél és végzésénél a tervezőnek, illetve a kivitelezőnek – ezek hiányában az építetőnek – figyelembe kell vennie a munkavédelemre vonatkozó szabályokban meghatározott előírásokat. A kivitelezési tervdokumentáció készítőjének, illetve a kivitelezőnek

- figyelembe kell vennie azokat a különböző munkafolyamatokat, illetve munkaszakaszokat, amelyeket egyidejűleg, illetve egymást követően végeznek, és meg kell határozni ezek előrelátható időtartamát;
- biztonsági és egészségvédelmi tervben meg kell határozni az adott építési munkahely sajátosságainak a figyelembevételével a munkahelyre, a munkavégzésre vonatkozó egészségvédelmi és biztonsági követelményeket. A tervnek tartalmaznia kell azokat a különleges intézkedéseket, amelyek a munkák veszélyeinek kiküszöbölését szolgálják.

b) szakmailag ellenőrzi a biztonsági és egészségvédelmi tervet;

c) összeállítja azt a dokumentációt, amelyben az építmény és az építési technológia jellemzői alapján az egészség és biztonság célszerű követelményeit rögzítik az esetleges későbbi munkák biztonsága érdekében;

d) összehangolja a megelőzés és a biztonság általános alapelveinek megvalósítását, különösen:

da) a kivitelezési tervek elkészítése során az egyszerre, vagy a csak egymás után végezhető munkafázisok, illetve munkaszakaszok meghatározását,

db) a különböző munkafázisok, illetve munkaszakaszok előrelátható kivitelezési időtartamának meghatározását.

A kivitelező munkáltató köteles koordinátort igénybe venni (foglalkoztatni vagy megbízni) a kivitelezési munkák alatt. A koordinátor megvalósítja a 8. §-ban meghatározott feladatokat. A koordinátor indokolt javaslatait a felelős műszaki vezető a biztonságért viselt felelőssége keretében érvényesíti.

**A koordinátor feladatai az építőipari kivitelezési tevékenységgel összefüggésben a következők:**

a) a meghatározott követelmények megvalósulásának összehangolása annak érdekében, hogy a munkáltató és – amennyiben a munkavállalók érdekében ez szükséges – a munkát személyesen végző önálló vállalkozók az építési munkahelyeken biztosítandó minimális követelményeket, továbbá a biztonsági és egészségvédelmi tervben meghatározottakat megvalósítsák;

b) indokolt esetben kiegészítés készítése a biztonsági és egészségvédelmi tervhez, valamint az építmény és az építési technológia jellemzői alapján az egészség és biztonság célszerű követelményeit rögzítő dokumentációhoz, annak érdekében, hogy azok folyamatosan tartalmazzák a munkák előrehaladásából, illetve a körülmények változásából adódóan az egészséges és biztonságos munkavégzés követelményeit;

c) közreműködés az építési munkahelyen egyidejűleg tevékenykedő, illetve egymást követően felvonuló munkáltatók között a tevékenységek összehangolásában, figyelemmel az Mvt. 40. §-ának (2) bekezdésében megfogalmazott felelősségi szabályokra;

d) a munkafolyamatok ellenőrzésének összehangolása;

e) a szükséges intézkedések megtétele annak érdekében, hogy az építési munkahelyre kizárólag csak az arra jogosultak léphessenek be.

A kivitelezési tervvel és a kivitelezéssel összefüggő koordinátor ugyanaz a személy is lehet.

Amennyiben a tervező, kivitelező rendelkezik a munkabiztonsági szaktevékenység ellátásához előírt képesítéssel, nincs szükség külön koordinátor megbízására vagy alkalmazására.

A kivitelező az építési munkahely kialakítását csak akkor kezdheti meg, ha a kivitelezési tervdokumentáció részét képezi a biztonsági és egészségvédelmi terv.

A kivitelező az építési munkahely kialakításának megkezdése előtt előzetes bejelentést köteles megküldeni az építési munkahely szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatalnak, mint munkavédelmi hatóságnak, abban az esetben, ha

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység időtartama előreláthatóan meghaladja a 30 munkanapot és egyidejűleg ott több mint 20 fő munkavállaló végez munkát;
- b) a tervezett munka mennyisége meghaladja az 500 embernapot.

Az előzetes bejelentés időszerű adatait az építési munkahelyen jól láthatóan kell elhelyezni. Ha más jogszabály szintén előír ilyen kötelezettséget, akkor az azonos adatokat csak egyszer kell feltüntetni.

A koordinátor megbízása vagy foglalkoztatása nem érinti a megbízónak (foglalkoztatónak) és a felelős műszaki vezetőnek a munkavédelemre vonatkozó szabályokban megállapított felelősségét

#### Az építési munkahelyeken biztosítandó minimális követelmények

- a) az építési munkahelyen rendet és tisztaságot kell tartani;
- b) a munkavégzés helyének meghatározásakor figyelembe kell venni annak elérhetőségét, meg kell határozni a közlekedési utakat vagy a közlekedési zónákat;
- c) meg kell határozni a munkahelyek kémiai biztonságával összefüggő szabályokat, ideértve a veszélyes anyagok és készítmények, a foglalkozási eredetű rákkeltők egészségkárosító hatásának megelőzésére vonatkozó előírásokat is;
- d) gondoskodni kell a karbantartásról, az üzemeltetést megelőző ellenőrzésről, az eszközök és berendezések rendszeres ellenőrzéséről, a meghibásodások elhárításáról;
- e) az anyagok tárolási területeit el kell határolni, el kell választani, biztosítani kell szabályos tárolásukat, különös tekintettel a veszélyes anyagokra és készítményekre;
- f) meg kell határozni a veszélyes anyagok, készítmények és veszélyes hulladékok kezelési és eltávolítási szabályait;
- g) meg kell állapítani az ipari és kommunális hulladékok, valamint az építési törmelék tárolásának, elszállításának a szabályait;
- h) rendszeresen át kell tekinteni a munkafolyamatokat, illetve munkaszakaszok tervezett elvégzési idejét és módját, az organizációs tervet szükség szerint módosítani kell a munkák előrehaladásához, illetve a körülmények változásához igazodva;
- i) biztosítani kell az együttműködést a munkáltatók és az önálló vállalkozók között az építési munkahely és a környezetében lévő ipari tevékenységek kölcsönhatásainak figyelembevételével.

#### Az építés-kivitelezési és tereprendezési munkák nem teljes köre

1. Árokásás
2. Földmunkák
3. Építés
4. Előre gyártott elemek összeállítása és szétszerelése
5. Átalakítás vagy kiszereles
6. Változtatás

7. Felújítás
8. Javítás
9. Szétszerelés
10. Építmény és zsaluzatok bontása
11. Üzemeltetés
12. Karbantartás, festés, tisztítás
13. Csatornázás
14. Ivóvízvezeték építése, árokba fektetése
15. Szállítás, tárolás, raktározás
16. Beton-vasbeton munkák
17. Kőműves munkák

Az építési munkahelyen dolgozók biztonságára és egészségére fokozott veszélyt jelentő munkák és munkakörülmények

1. Azok a munkák, amelyek talajmegcsúszás következtében betemetéssel, mocsaras területen való elmerüléssel vagy magas helyről történő leeséssel veszélyeztetik a munkavállalót.
2. Egyéb jogszabályokban meghatározott veszélyes anyagokkal, készítményekkel vagy biológiai tényezők expozíciójával járó munkavégzés, illetve munkakörnyezet vagy egyéb jogszabály alapján meghatározott gyakoriságban időszakos alkalmassági vizsgálatokhoz, biológiai monitorozáshoz kötött munkavégzés.
3. Egyéb jogszabályokban meghatározott, foglalkozási sugárterhelés veszélyével járó munkaterületen történő munkavégzés, illetve foglalkozási sugárterhelés veszélyével járó munka.
4. Magas feszültségű vezetékek közelében végzett munka.
5. Vezeték nélküli távközlési építmény által kibocsátott elektromágneses sugárzás kockázatával járó munkaterületen történő munkavégzés.
6. Olyan munkakörülmények, amelyek vízbefúlás veszélyével járnak.
7. Árokban, alagútban végzett munka, földalatti munka.
8. Légvezetéseket szállító járművek kezelői által végzett munka.
9. Keszonban, túlnyomásban végzett munka.
10. Robbanóanyagok használatával kapcsolatos munka.
11. Nehéz, előre gyártott elemek összeszerelésével vagy szétbontásával kapcsolatos munka.

[4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkahelyi követelményekről (biztonsági és egészségvédelmi koordinátor)]

## **36. Energetikai követelmények**

*alternatív rendszer:* a megújuló energiaforrásokon alapuló decentralizált energiaellátási rendszer, a kapcsolt energiatermelés, a táv- vagy tömbfűtés és -hűtés, vagy a hőszivattyús rendszer;

*energia-megtakarítási célú felújítás:* a meglévő épület energiahatékonyágát befolyásoló épületelemének utólagos beépítése, cseréje, kiegészítése vagy az épületelem alapvető jellemzőjének megváltoztatása; vagy a meglévő épület eredeti állapotának fenntartását célzó azon állagmegővási, javítási, karbantartási munka, amely gazdaságossági szempontból megvalósítható;

*épületelem:* a határoló szerkezetek vagy az épületgépészeti rendszerek valamely eleme;



*épületgépészeti rendszer:* az épület vagy önálló rendeltetési egység fűtésére, hűtésére, szellőztetésére, melegvíz-ellátására, világítására, vagy ezek kombinációjára szolgáló berendezések és vezetékrendszerek összessége;

*határoló szerkezet:* az épület fűtött, szellőztetett, hűtött belső helyiségeit a külső környezettől vagy az épület fűtetlen, szellőzés nélküli helyiségétől elválasztó épületszerkezet;

*jelentős felújítás:* a határoló szerkezetek összes felületének legalább a 25%-át érintő felújítás;

*kapcsolt energiatermelés:* hő- és villamos vagy mozgási energia egyetlen folyamat során, egyidejűleg történő előállítás;

*közel nulla energiaigényű épület:* a 6. melléklet követelményeinek megfelelő épület;

*meglévő épület:* a felújítási munkák megkezdését megelőzően hatósági döntés vagy tudomásulvétel alapján használatba vett, vagy legalább 10 éve használatban lévő épület;

*összesített energetikai jellemző:* az épület energiafelhasználásának hatékonyságát jellemző számszerű mutató, amelynek kiszámítása során figyelembe veszik az épület telepítését, a homlokzatok benapozottságát, a szomszédos épületek hatását, valamint más klimatikus tényezőket; az épület hőszigetelő képességét, épületszerkezeti és más műszaki tulajdonságait; az épületgépészeti berendezések és rendszerek jellemzőit, a felhasznált energia fajtáját, az előírt beltéri légállapot követelményeiből származó energiaigényt, továbbá a sajátenergia-előállítást;

*primerenergia:* az a megújuló és nem megújuló energiaforrásból származó energia, amely nem esett át semminemű átalakításon vagy feldolgozási eljáráson;

*távfűtés vagy távhűtés:* a távhőszolgáltatásról szóló törvény szerinti távhőszolgáltatás, vagy gőz, meleg víz vagy hűtött folyadék formájában, egy központi termelési egységből, vezetéken keresztül történő hőenergia-szolgáltatás légterek vagy ipari folyamatok fűtése vagy hűtése céljából.

*épület:* falakkal ellátott, fedett építmény, amelyben energiát használnak a beltéri légállapot szabályozására;

*költségoptimalizált szint:* az energiahatékonyság azon szintje, amely egy épület, vagy valamely az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló rendeletben meghatározott épületelem becsült gazdasági élettartama folyamán a legalacsonyabb költséget eredményezi a számítás alapján;

*épület energiahatékonysága:* az épület szokásos használatához kapcsolódó energiaszükséglet számított vagy mért mennyisége, amely többek között magába foglalja a fűtéshez, a hűtéshez, a szellőztetéshez, a melegvíz-ellátáshoz szükséges energiát;

Az épület energetikai jellemzőjét a tervező döntése szerint

a) részletes vagy egyszerűsített módszer egyikével, a 3. melléklet szerinti adatok figyelembevételével, vagy

b) az a) pontban meghatározott módszerrel egyenértékű, nemzetközi gyakorlatban elfogadott számítógépes szimulációs módszerrel

kell meghatározni.

Az épületek energetikai megfelelőségét igazoló számítás az épület egészére kell elvégezni. Az épület energetikai megfelelősége egyes zónákra vagy egyes helyiségekre elvégzett számítások eredményeinek összegzésével is igazolható. Az összesített energetikai jellemző követelményértékét az épület rendeltetésétől függően kell megállapítani.

Ha az épületben többféle funkciójú rendeltetési egység található és ezekre eltérő az előírt követelményérték, akkor a tervezés során azokat a méretezési alapadatokat és az összesített energetikai jellemzőre vonatkozó követelményt kell figyelembe venni, amely

a) az épület legnagyobb térfogatú rendeltetési egységének funkciójából következik (jellemző funkció), vagy

b) térfogatarányosan a különböző rendeltetési egységek funkciójából következik.

Ha az épületben többféle funkciójú rendeltetési egység található és ezek között van olyan, amelyre nincs az összesített energetikai jellemzőre követelmény, akkor

- a) az épület egészére a fajlagos hővesztégtényezőre és ezzel együtt az egyes határolószervezetre vonatkozó követelményeket kell kielégíteni a 6. § szerint, és
- b) az épületnek arra a részére kell értelmezni a méretezési alapadatokat és alkalmazni az összesített energetikai jellemzőre vonatkozó követelményt, amelyre a funkció szerinti követelmény adott.

Az épületek nyári túlmelegedésének kockázatára vonatkozó követelmények részben meghatározott előírásokat nem kell alkalmazni az olyan mezőgazdasági, ipari és műhely épületre, amelyben nincs huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség.

Új épület építése esetén a tervezési programban és az építészeti-műszaki dokumentációban, meglévő épület jelentős felújítása esetén dokumentáltan vizsgálni és rögzíteni kell a műszaki, környezetvédelmi és gazdasági szempontból az alternatív rendszerek alkalmazásának lehetőségét a 4. mellékletben foglaltak vagy az MSZ EN 15459 szabványban leírt számítási módszer szerint.

Az alternatív rendszerek elemzését el lehet végezni egyedi épületekre vagy hasonló épületek csoportjaira, vagy azonos területen levő, azonos adottságú épülettípusokra vonatkozóan, illetve közös fűtési vagy hűtési rendszer esetében valamennyi, a rendszerre rákötött épületre vonatkozóan is.

Nem minősül jelentős felújításnak a földszintes épület pincefödémének vagy padlásfödémének utólagos hőszigetelése, amennyiben más korszerűsítés az épületen nem történik

Az energetikai tanúsításra vonatkozó követelményeket nem kell alkalmazni:

- a) az önálló, más épülethez nem csatlakozó, 50 m<sup>2</sup>-nél kisebb hasznos alapterületű épületre;
- b) az évente 4 hónapnál rövidebb használatra szánt lakhatás és pihenés céljára használt épületre;
- c) a legfeljebb 2 évi használatra szánt felvonulási épületre, fólia- vagy sátorszerkezetre;
- d) hitéleti célra használt épületre;
- e) a nem lakás céljára használt alacsony energiaigényű olyan mezőgazdasági épületre, amelyben a levegő hőmérséklete a fűtési rendszer üzemideje alatt nem haladja meg a 12 °C-ot vagy négy hónapnál rövidebb ideig kerül fűtésre és két hónapnál rövidebb ideig kerül hűtésre;
- f) műhelyre vagy az ipari területen lévő épületre, ha abban a technológiából származó belső hőnyereség a rendeltetésszerű használat időtartama alatt nagyobb, mint 20 W/m<sup>2</sup>, vagy a fűtési időnyben több, mint húszszoros légcserre szükséges, illetve alakul ki.

Az épület energetikai jellemzőit – amennyiben nem rendelkezik hatályos energetikai tanúsítvánnyal – tanúsítani kell a rendelet hatálya alá tartozó

- a) új épület építése;
- b) meglévő épület vagy önálló rendeltetési egység
  - ba) ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása, vagy
  - bb) bérbeadása;
- c) 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb hasznos alapterületű hatósági rendeltetésű, állami tulajdonú közhasználatú épület

esetén.

Új épület építése esetén a tanúsítvány elkészíttetéséről az építtető gondoskodik, a használatbavételi engedélyre vagy a használatbavétel tudomásulvételére irányuló kérelem benyújtását megelőzően, illetve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben meghatározott egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén a megvalósulást igazoló hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtását megelőzően.

Az épület vagy önálló rendeltetési egység értékesítésre vagy bérbeadásra való kínálásakor a reklámban fel kell tüntetni az épület vagy önálló rendeltetési egység energetikai minőség szerinti besorolását, amennyiben a tanúsítvány rendelkezésre áll.

Az épületnek vagy önálló rendeltetési egységnek ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása vagy bérbeadása tárgyában készült szerződés tartalmazza

- a) annak rögzítését, hogy e rendelet rendelkezései szerint kell-e tanúsítványt készíteni,
- b) a tanúsítvány azonosító kódját, és
- c) a vevő vagy bérlő nyilatkozatát arról, hogy az azonosító kód szerinti tanúsítványt vagy annak másolatát az eladótól vagy a bérbeadótól átvette.

#### Nem kell tanúsítványt készíteni

- a használatba vételi engedélyt (bejelentést) megelőző tulajdon-átruházás esetén;
- ha ugyanabban az ingatlanban résztulajdonnal rendelkező tulajdonos szerez ellenérték fejében további tulajdonrészt;
- a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény szerinti Lebonyolító vagyongkezelésében lévő lakóingatlan arra jogosultak általi visszavásárlása esetén.

A tanúsítványt az épület egészére kell kiállítani. A tanúsítvány – a tulajdonos döntése szerint – kiállítható az épületnek egy önálló rendeltetési egységre is. A tanúsítvány az épület egészére állítható ki, ha az épületben levő önálló rendeltetési egységek (lakások) fűtése, szellőzése, és a használati melegvíz szolgáltatása azonos rendszerű vagy egy rendszert alkot. Kiállítható az épület egészére a tanúsítvány akkor is, ha az épület valamennyi eltérő önálló rendeltetési egységéről készült részletes felmérés vagy tanúsítvány rendelkezésre áll.

A tanúsítvány kiállítható

- a) önálló rendeltetési egység esetén
  - aa) az épület egészére vonatkozó tanúsítvány alapján, a tanúsítandó önálló rendeltetési egység épületben levő helyzetének, tájolásának és eltérő adottságainak figyelembevételével, vagy
  - ab) ugyanabban az épületben található, azonos rendeltetésű, elrendezésű, azonos méretű és azonos energetikai jellemzőjű épületelemekkel rendelkező önálló rendeltetési egység tanúsítványa alapján,
- b) különálló családi ház esetén azonos méretű és energiahatékonyságú, azonos épületelemekkel rendelkező családi ház tanúsítványa alapján, ha a tanúsító az azonosságról meggyőződött.

A tanúsítást

- a) ha a felelős műszaki vezető igazolja, hogy az épület a kivitelezési dokumentáció és a hozzá tartozó energetikai számításban figyelembe vett méreteknek, adatoknak és anyagjellemzőnek megfelelően valósult meg és a tervezett műszaki jellemzőjű épületgépészeti berendezéseket szerelték be, az 1. § (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben a kivitelezési dokumentáció és az építési napló részét képező felelős műszaki vezetői nyilatkozat alapján kell végezni;

b) a teljes egész épületre, a 2. melléklet 4. pontjában meghatározottak szerint el lehet végezni a tanúsítást megelőző 3 év energiafogyasztás-mérése, számlái alapján a következő feltételek teljesülése mellett:

*ba)* lakóépület esetén, ha legalább 6 lakással rendelkezik az épület, lakóépülettől eltérő rendeltetésű épület esetén, ha legalább 500 m<sup>2</sup>-es hasznos alapterületű,

*bb)* ha az épület összesített energetikai jellemzője legalább 130 kWh/m<sup>2</sup>a,


*bc)* ha a tanúsítást megelőző 3 év energiafogyasztásában a legkisebb és a legnagyobb fogyasztású év fogyasztásában 30%-nál nagyobb eltérés nem volt,

*bd)* ha az épületben a belső légállapot szabályozására és a használati meleg víz előállítására csak olyan energiát használtak fel, amit az elmúlt 3 évben hiteles mérőegységgel mértek, és

*be)* ha a tanúsítást megelőző 3 évben az épületet rendeltetésszerűen használták és rendeltetésváltás nem volt.

A tanúsítvány tíz évig hatályos. Ha a tanúsítvány hatálya alatt az épületre irányadó jogszabályban meghatározott követelményérték megváltozik, az épület energetikai minőségi osztályba sorolását ismételten el kell végezni, ha a tanúsítvány hatálya alatt eladás, vagy bérbeadás történik. Új tanúsítvány készítésével az előző hatályát veszti.

### Energetikai minőség tanúsítvány minta

1.	Energetikai minőség tanúsítvány
2.	Megrendelő neve (elnevezése), címe (székhelye):
3.	Az épület (vagy önálló rendeltetési egység) címe, helyrajzi száma:
4.	Tanúsító neve, címe, jogosultsági száma:
5.	A vizsgált épületet ábrázoló fotó:
6.	Az épület (vagy önálló rendeltetési egység) számított, méretezett összesített energetikai jellemzője (kWh/m <sup>2</sup> a):
7.	Az épület (vagy önálló rendeltetési egység) összesített energetikai jellemzőjének követelményértéke (kWh/m <sup>2</sup> év <sup>(1)</sup> ):
8.	Az épület fajlagos hővesztésgtényezője a követelményérték százalékában <sup>(1)(2)</sup> :
9.	Az épületben hasznosított megújuló energia részaránya <sup>(1)(2)(3)</sup> :
10.	2016. január 1-jétől érvényes energetikai minőség szerinti besorolás:
11.	 <p>The image shows a vertical energy efficiency scale with 11 levels, each represented by a colored arrow pointing to the right. The levels are labeled from top to bottom: AA++, AA+, AA, BB, CC, DD, EE, FF, GG, HH, II, JJ. The arrows increase in length and change color from dark green at the top to black at the bottom.</p>
12.	Javaslat:
13.	Egyéb megjegyzés:
14.	Az épület védettsége (müemlék, helyi védett):
15.	A tanúsítvány kiállításának oka:
16.	Kapcsolódó tanúsítvány száma:

17.	A tanúsítvány kiállításának kelte:
18.	A tanúsító aláírása:

<sup>(1)</sup> az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 6. melléklete alapján

<sup>(2)</sup> csak egész épületnél és csak számítással végzett tanúsítvány esetén töltendő ki

<sup>(3)</sup> csak „BB” vagy annál jobb besorolású épület esetén kötelező megadni

### Épületenergetikai minőség szerinti besorolás (az energetikai minőségi osztályok)

1. Az energetikai minőséget elsősorban a vizsgált épület, illetve önálló rendeltetési egység összesített energetikai mutatójának és a 4. § (7) bekezdése szerinti minimumkövetelményeknek éppen megfelelő, viszonyítási alapként szolgáló épület, illetve önálló rendeltetési egység összesített energetikai mutatójának százalékban kifejezett arányával kell jellemezni.
2. „BB” vagy annál jobb besorolás csak abban az esetben adható az épületre vagy a benne lévő önálló rendeltetési egységre, ha az épület egésze megfelel a Rend. 6. melléklet II. és IV. részében meghatározott követelményeknek is.
3. „AA” vagy annál jobb besorolás csak a Rend. szerinti részletes módszerrel vagy dinamikus szimulációval alátámasztott módon adható. A dinamikus szimulációs esetén is a Rend.-ben meghatározott mérési alapadatokkal egyenértékű adatokkal kell végezni a méretezést.
4. „AA” vagy annál jobb besorolás csak olyan esetben adható
  - 4.1. ahol a hőtermelő időjárásfüggő szabályozása megoldott,
  - 4.2. ahol a hűtési és fűtési rendszer helyiségenkénti szabályozhatósága megoldott,
  - 4.3. ahol az önálló tulajdonú vagy külön bérbe adható épületrészek energiafogyasztásának mérése külön legalább költségosztók felszerelésével vagy egyedi mérőkkel megoldott.
5. A vizsgált épület, illetve önálló rendeltetési egység összesített energetikai jellemzője és a viszonyítási alap arányának százalékban kifejezett értéke alapján az épület vagy önálló rendeltetési egység besorolásának betűjele és minőségi osztályának szöveges jellemzése az alábbi:

	A	B	C
1.	Besorolás	Az 1. pont szerinti százalékos viszony	Minőségi osztályának szöveges jellemzése
2.	AA++	<40	Minimális energiaigényű
3.	AA+	40–60	Kiemelkedően nagy energiahatékonyságú
4.	AA	61–80	Közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynél jobb
5.	BB	81–100	Közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményeknek megfelelő
6.	CC	101–130	Korszerű
7.	DD	131–160	Korszerűt megközelítő
8.	EE	161–200	Átlagosnál jobb
9.	FF	201–250	Átlagos
10.	GG	251–310	Átlagost megközelítő
11.	HH	311–400	Gyenge
12.	II	401–500	Rossz
13.	JJ	>500	Kiemelkedően rossz

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről  
7/2006. (V. 24.) TNM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról  
176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról]

## 37. A kivitelezés befejezése

## **Elektronikus teljesítésigazolás és műszaki átadás-átvétel**

Az elektronikus teljesítésigazolási naplóban elektronikus teljesítésigazolás (a továbbiakban: e-teljesítésigazolás) kitöltésére kerül sor az építető és a fővállalkozó kivitelező vagy a megrendelő vállalkozó kivitelező és az alvállalkozó kivitelező között létrejött szerződés alapján, ha a fő- vagy alvállalkozó kivitelező az általa vállalt szerződés tárgya szerinti építési tevékenységet a szerződésben foglaltak, a jogszabályban előírtak és a kivitelezési dokumentációban meghatározottak szerint elvégezte és ezt az építetőnek vagy – alvállalkozói szerződés esetén – a megrendelő vállalkozó kivitelezőnek az elektronikus teljesítésigazolási naplóba rögzítve jelenti.

A fő-, illetve alvállalkozói szerződés esetén az alvállalkozó kivitelező vagy erre irányuló felhatalmazás esetén a felelős műszaki vezetőjük a közös helyszíni bejárás során az e-főnaplóban, illetve az e-alnaplóban, jegyzőkönyvben rögzített mennyiségi és minőségi hibák, hiányosságok kijavítását követően az e-teljesítésigazolási naplóban rögzíti a szerződésben vállalt és elvégzett tevékenységet tartalmazó teljesítési összesítőt.

Az építési műszaki ellenőr vagy a beruházási tanácsadó, vagy az építető vagy a megrendelő vállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetője az ellenőrzést követően e-teljesítésigazolást állít ki az elvégzett építési tevékenységről, annak mértékéről, mennyiségéről és minőségéről, és ez alapján javaslatot tesz a számlázható összeg mértékére.

Az építető vagy a megrendelő vállalkozó kivitelező a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékét fizeti ki a fő- vagy alvállalkozó kivitelezőnek. Az alvállalkozó kivitelező a megrendelő vállalkozó kivitelezőnek átad minden olyan dokumentumot, ami számára a teljesítésigazolás kiállításához és elszámoláshoz, valamint az építőipari kivitelezési tevékenység dokumentálásához szükséges.

Építetői fedezetkezelői közreműködés esetén a teljesítésigazolást nulla ellenértékkel kiadottnak kell tekinteni, ha a teljesítésigazolást

- a) az építési műszaki ellenőr, vagy a beruházási tanácsadó a meghatározott határidőben nem küldi meg a fővállalkozó kivitelező,
- b) az építető a meghatározott határidőben nem küldi meg a fővállalkozó kivitelező vagy
- c) a felelős műszaki vezető a meghatározott határidőben nem küldi meg az alvállalkozó kivitelező

részére.

Az építési beruházás építési tevékenységének befejezésekor **műszaki átadás-átvételi eljárást** kell lefolytatni. A műszaki átadási-átvételi eljárás résztvevőit a fővállalkozó kivitelező e-főnaplóban jelzett kezdeményezésére az építető hívja össze. Az építető az eljárás meghatározott időpontjának, az építési engedély számának és az építés helyszínének az e-főnaplóba történő bejegyzésével értesíti az illetékes építésfelügyeleti hatóságot, a fővállalkozó kivitelezőt és egyéb érdekeltet.

A műszaki átadás-átvételi eljárás célja annak ellenőrzése, hogy az építető és a fővállalkozó kivitelező közötti kivitelezési szerződés tárgya szerinti építési tevékenység vagy a technológiai szerelés a szerződésben és jogszabályban előírtak alapján, a kivitelezési dokumentációban meghatározottak szerint maradéktalanul megvalósult-e, és a teljesítés megfelel-e az előírt műszaki és a szerződésben vállalt egyéb követelményeknek és jellemzőknek.

Az építető vagy az általa megbízott építési műszaki ellenőr vagy beruházási tanácsadó köteles a fővállalkozó kivitelező által megjelölt időpontra kitűzött műszaki átadás-átvételi eljárás során

megvizsgálni az elvégzett építési tevékenységgel a kivitelezési szerződésben foglaltak teljesülését.

A műszaki átadás-átvételi eljárásról elektronikus jegyzőkönyvet (a továbbiakban: e-jegyzőkönyvet) kell készíteni és azt az e-főnaplóhoz mellékként csatolni. Az e-jegyzőkönyv tartalmazza mindazokat a tényeket, amelyek jogvita esetén jelentősek lehetnek, így különösen

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

Ha az építető a hibák, hiányok, hiányosságok kijavítását kéri, az e-jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a kijavítás határidejét, valamint a kijavításért és az átvételért felelős személy megnevezését. Ha hiánypótlási elektronikus jegyzőkönyv vagy elektronikus hibajegyzék, elektronikus hiányjegyzék is készült, akkor azt is az e-főnaplóhoz mellékként kell csatolni. A fővállalkozó kivitelező vagy annak felelős műszaki vezetője a mennyiségi és minőségi hibák, hiányosságok kijavítását követően az e-teljesítésigazolási naplórészben rögzíti a szerződésben vállalt és elvégzett tevékenységet tartalmazó e-teljesítési összesítőt.

A műszaki átadás-átvételi eljáráson felmerült és az e-jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok kijavítását követően kiállított – a fővállalkozó kivitelezői teljesítéshez kapcsolódó – e-teljesítésigazolás alapját az elektronikus műszaki igazolás (a továbbiakban: e-műszaki igazolás) képezi. Az építető vagy az általa megbízott építési műszaki ellenőr, beruházási tanácsadó a fővállalkozó kivitelező teljesítésének ellenőrzését követően

- a) e-teljesítésigazolást állít ki az e-műszaki igazolásban rögzített kivitelezési munkák meghatározásáról, az elvégzett építőipari kivitelezési tevékenység mértékéről, mennyiségéről és minőségéről, a teljesítés időpontjáról és a számlázható összegről vagy
- b) e-műszaki igazolást állít ki a teljesített kivitelezési munkák meghatározásáról, az elvégzett építőipari kivitelezési tevékenység mértékéről, mennyiségéről és minőségéről, a teljesítés időpontjáról és a feladat ellátására vonatkozó szerződésében meghatározottak szerint javaslatot tesz a fővállalkozó kivitelező által számlázható összeg meghatározására.

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

Építetői fedezetkezelő közreműködése esetén a fő- vagy megrendelő vállalkozó kivitelező köteles a teljesítéséről, részteljesítéséről kiállított számlája benyújtásának időpontjáig a teljesítésben, részteljesítésben megjelenő, vele szerződéses viszonyban álló alvállalkozó kivitelező teljesítésének, részteljesítésnek pénzügyi elszámolását elvégezni, amely magába foglalja az e-teljesítésigazolás kiállítását és az alvállalkozó részéről a számla benyújtását.

**A vállalkozó kivitelező a benyújtott számlája teljes körű kiegyenlítésére csak akkor jogosult, ha a kötelezettsége teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelezők követelését kiegyenlítette, függetlenül azok fizetési határidejétől.**

### **Építési munkaterület átadása, használatbavételi engedély vagy tudomásulvétel megkérése**

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

- a) az építési-bontási hulladék tárolására, elszállítására vonatkozó, 5. mellékletnek megfelelő tartalmú hulladék-nyilvántartó lapot,
- b) a kivitelezési dokumentációt vagy az épület tényleges megvalósulásának megfelelő módosítást is tartalmazó megvalósulási dokumentációt,
- c) az építmény, építményrész kezelési és karbantartási útmutatóját, valamint
- d) minden olyan egyéb hatósági engedélyt, dokumentumot, nyilatkozatot, amely az építető számára a rendeltetésszerű és biztonságos használatot igazolja és a használatbavételi engedély vagy tudomásulvétel megkéréséhez szükséges.

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

Az építési munkaterület átadás-átvétele során a fővállalkozó kivitelező az építetőnek átadja

- a) az őt megillető építési naplópéldányt annak összes mellékletével,
- b) a jótállási dokumentumokat,
  - ba) a főbb mozgatható építményszerkezetek kezelési útmutatóját, használati utasítást,
  - bb) üzemeltetési, használati és karbantartási utasítást,
  - bc) a nyomáspróba jegyzőkönyveit,
  - bd) a mérési jegyzőkönyveket és az elvégzett működési próbák jegyzőkönyveit,
  - be) a villamos berendezés első felülvizsgálatának eredményéről készített minősítő iratot,
  - bf) a beépített szerelvények, berendezések, burkolatok, egyéb tartozékok jótállási jegyét,
  - bg) a közüzemi mérőórák jótállási jegyét, hitelesítési jegyzőkönyveit,
  - bh) az építmény használatával összefüggő későbbi munkákhoz kapcsolódó biztonsági és egészségvédelmi tervet.

A fővállalkozó kivitelező a fővállalkozói kivitelezési szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben az építési naplóban, a kivitelezési szerződésben meghatározott mértékben és módon az építési munkaterületre vonatkozóan a birtokláshoz való jogára – a munkaterület átvételétől az átadásáig, ennek hiányában a használatbavételi engedély kiadásáig vagy a használatbavétel építésügyi hatóság általi tudomásulvételéig – kellő alappal hivatkozhat az építetővel, illetve az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosával szemben is.

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

A fővállalkozó kivitelezőt az építetővel, illetve az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosával szemben megillető, birtoklás jogára az alvállalkozó



kivitelező is hivatkozhat a munkaterület átvételétől az átadásig vagy ennek hiányában a fővállalkozó kivitelező birtoklási jogának (4) bekezdés szerinti fennállásáig.

Ha az építető és a fővállalkozó kivitelező közötti vita miatt nem történik meg az építési munkaterület átadás-átvétele, a vitarendezés érdekében a fővállalkozó kivitelező vitarendezési eljárást vagy szakértői szervezet szakvéleményének kiadását kezdeményezheti.

Az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a fővállalkozó kivitelező az építési napló összesítő lapján arról nyilatkozik, 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 22. § (1a) bekezdésének figyelembevételével

végezte, valamint

b) a 22. § (2) bekezdés és az 1. melléklet 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 22. § (2) bekezdése és az 1. melléklet szerinti 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 rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas.

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

312/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról

155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről]

## 38. Környezetvédelem

*környezeti elem:* a föld, a levegő, a víz, az élővilág, valamint az ember által létrehozott épített (mesterséges) környezet, továbbá ezek összetevői;

*környezetterhelés:* valamely anyag vagy energia közvetlen vagy közvetett kibocsátása a környezetbe;

*környezetszennyezés:* a környezet valamely elemének a kibocsátási határértéket meghaladó terhelése;

*környezetszennyezettség:* a környezetnek vagy valamely elemének a környezetszennyezés hatására bekövetkezett szennyezettségi szinttel jellemezhető állapota;

*környezethasználat:* a környezetnek vagy valamely elemének igénybevételével, illetőleg terhelésével járó tevékenység;

*környezetveszélyeztetés:* a környezetkárosodás bekövetkezésének közvetlen veszélye;

*környezetveszélyeztető magatartás:* környezetveszélyeztetést előidéző tevékenység vagy mulasztás;

*környetkárosítás:* az a tevékenység vagy mulasztás, amelynek hatására környezetkárosodás következik be;

*környetkárosodás:* a környezetben, illetve valamely környezeti elemben közvetlenül vagy közvetve bekövetkező, mérhető, jelentős kedvezőtlen változás, illetve valamely környezeti elem által nyújtott szolgáltatás közvetlen vagy közvetett, mérhető, jelentős romlása;

*helyreállítási intézkedés:* olyan kárelhárítási, illetve kármentesítési tevékenység vagy intézkedés, amely a környezetkárosodás enyhítésére, az eredeti állapot vagy ahhoz közeli állapot helyreállítására, valamint a környezeti elem által nyújtott szolgáltatás helyreállítására vagy azzal egyenértékű szolgáltatás biztosítására irányul;

*eredeti állapot:* a környezetkárosodás bekövetkezésének időpontjában a környezetnek vagy valamely elemének és az általa nyújtott szolgáltatásoknak a rendelkezésre álló legjobb információ alapján meghatározható állapota, mely akkor állt volna fenn, ha a károsodás nem következik be;

A föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira. A föld védelme magában foglalja a talaj termőképessége, szerkezete, víz- és levegőháztartása, valamint élővilága védelmét is.

A föld felszínén vagy a földben olyan tevékenységek folytathatók, ott csak olyan anyagok helyezhetők el, amelyek a föld mennyiségét, minőségét és folyamatait, a környezeti elemeket nem szennyezik, károsítják.

Beruházás (építés, bányászat) folytatása során, annak megkezdése előtt — külön jogszabály rendelkezése szerint — gondoskodni kell a termőréteg megfelelő letermeléséről és termőtalajkénti felhasználásáról.

Az egyes övezetekben folytatható tevékenységek a külön jogszabályban a környezetterhelés jellege alapján meghatározott védőtávolság, védőterület megléte és a védelmi előírás megtartása esetén engedélyezhetők.

### **A környezetvédelmi igazgatás körébe tartozik**

a) a környezetvédelmi hatósági tevékenység ellátása, így különösen a környezethasználat — e törvényben meghatározott szabályok szerinti — engedélyezése, a környezetért való közigazgatási jogi felelősség érvényesítése;

b) az Információs Rendszer működtetésével kapcsolatos adatkezelési, valamint tájékoztatási feladatok ellátása;

c) anyagok, termékek és technológiák környezetvédelmi szempontból történő minősítési rendszerének meghatározása, forgalomba hozataluk, alkalmazásuk engedélyezése; illetve az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott esetekben ezen tevékenységek bejelentése;

d) a környezeti károk elhárítására irányuló feladatok szervezése;

e) a leghatékonyabb megoldás, az elérhető legjobb technika alkalmazására vonatkozó követelmények érvényesítése;

f) a környezet védelmét és javítását, valamint helyreállítását szolgáló intézkedések, programok kidolgozása és végrehajtásának ellenőrzése.

### **A környezethasználat**

a) a környezeti hatásvizsgálat hatálya alá tartozó tevékenységek esetén – a b) pontban és az (1a) bekezdésben foglaltak kivételével – a tevékenységre a környezetvédelmi hatóság által kiadott környezetvédelmi engedély,  
b) az egységes környezethasználati engedélyezés hatálya alá tartozó esetekben a környezetvédelmi hatóság által kiadott egységes környezethasználati engedély,  
c) a környezetvédelmi felülvizsgálat hatálya alá tartozó tevékenységek esetén a környezetvédelmi hatóság által kiadott környezetvédelmi működési engedély,  
d) az a)–c) pont hatálya alá nem tartozó – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott – esetekben a környezethasználó kérelmére a környezetvédelmi hatóság által kiadott egybefoglalt környezethasználati engedély,  
e) az a)–d) pont hatálya alá nem tartozó – külön jogszabályban meghatározott – esetekben a környezetvédelmi hatóság által kiadott határozat, vagy szakhatóságként való közreműködése esetén szakhatósági állásfoglalása figyelembevételével más hatóság által kiadott határozat véglegessé válását követően kezdődhet meg, illetve folytatható.

A határértékeket igénybevételi [17. § (1) bek.; 19. § (1) bek.; 23. § (3) bek.], illetőleg kibocsátási és szennyezettségi (35. §) határértékként kell meghatározni.

A védendő környezeti elem sajátosságaitól, illetőleg a szennyezés jellegétől függően meghatározhatók:

- a) általános jellegű,
- b) területi,
- c) helyi,
- d) egyedi,
- e) védelmi övezetekre vonatkozó ökológiai, egészségügyi, tervezési, továbbá rendkívüli helyzetben alkalmazandó határértékek.

A környezeti elemek igénybevételeinek mértékét és a környezetbe kibocsátható anyag és energia mennyiségét, minőségét, koncentrációját a környezet, illetve az érintett környezeti elem állapotának megőrzéséhez, illetőleg helyreállításához meghatározott célállapot figyelembevételével kell megállapítani.

Kibocsátási határérték megállapítható:

- a) valamely termékre (termék határérték);
- b) valamely technológiára, vagy szennyezőanyagra jellemző kibocsátás mennyiségére (technológiai határérték; amely lehet kibocsátási koncentráció vagy anyagfelhasználás, termelés, energiatermelés mennyiségére vonatkozó fajlagos érték stb.)
- c) adott területen a szennyezőforrás által kibocsátható szennyezőanyag vagy energia mennyiségére (területi határérték);
- d) meghatározott területre vagy termelési ágra, szennyezőforrás csoportra vonatkozó össz mennyiségben.

Igénybevételi határérték megállapítható:

- a) valamely környezethasználatra vonatkozóan az igénybevétel megengedhető mértékére (az előidézhető környezeti változás mértéke, az összesen vagy egy időegység alatt kitermelhető természeti erőforrás mennyisége);
- b) valamely területen az igénybe vehető környezeti elem elvonásának, használatának megengedhető mértékére;
- c) meghatározott kitermelői, illetve felhasználói körre vonatkozó össz mennyiségben.

A kibocsátási és igénybevételi határértékek megállapításánál a szennyezettségi határérték mellett figyelembe kell venni a környezet, illetve adott eleme pillanatnyi és célállapotát, valamint a leghatékonyabb megoldást, továbbá a külön jogszabályban meghatározott tevékenységek esetén az elérhető legjobb technikát. Bevezetésükkor biztosítani kell a szükséges és elégséges felkészülési időt.

### **Szakhatósági vagy szakkérdés vizsgálatára alkalmas dokumentációk tartalma építésügyi hatósági engedélyezéshez**

I. A természet- és tájvédelmi szakhatóság állásfoglalásának megkéréséhez szükséges dokumentumok

2. Épület építési, bontási és fennmaradási engedélyezési eljárása esetén

2.1. Természetvédelmi oltalom alatt álló ingatlanok esetén:

2.1.1. az érintett és a szomszédos telkek beépítési jellemzőinek bemutatása (tervrajzzal vagy vázrajzzal, fotókkal dokumentálva),

2.1.2. beépítésre szánt területen az utcakép, homlokzat, épületmagasság, telekbeépítés jellemzőinek összevetése az engedélyezendő építési tevékenységgel,

2.1.3. a telek tényleges beépítési mértéke a tervezett út- és térburkolatokkal, kerti építményekkel együtt a beépítés után (a természetes, termett talajjal borított ingatlanrész méretének feltüntetésével),

2.1.4. az építési tevékenység látványhatása a tájra, (adottságoktól függően) legfeljebb 4 km sugarú távolságig, 1:5000 léptékű vázrajz, amelyen ábrázolni kell mindazon építményt (jellemző adatokkal, fotókkal), amelyek befolyásolják, vagy hatást gyakorolhatnak az építményre,

2.1.5. a tájba illesztés megoldása látványterven ábrázolva,

2.1.6. az építési tevékenységgel érintett, valamint a szomszédos területre vonatkozó természetvédelmi oltalom megjelölése,

2.1.7. a területen előforduló természeti értékek, valamint a Natura 2000 hálózatba tartozó fajok, élőhelyek felsorolása,

2.1.8. a természeti állapot (felszíni borítottság, növényzet, vízviszonyok, domborzat) változásának módja és várható mértéke.

2.2. Természetvédelmi oltalom alatt nem álló külterületi ingatlan esetében csak a 2.1.1-2.1.5. pontban foglalt dokumentáció szükséges.

II. A környezetvédelmi szakhatóság állásfoglalásának megkéréséhez vagy szakkérdéshez szükséges dokumentáció

Ha zajjal járó tevékenységekre irányuló hatósági engedélyezési eljárásokban a környezetvédelmi hatóság szakhatóságként jár el, akkor az építészeti-műszaki dokumentációnak a zaj- és rezgésvédelmi szabályozás tekintetében a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 2. számú mellékletében meghatározott tartalmú zaj elleni védelemről szóló munkarészt kell tartalmaznia.

*védett természeti érték (természetvédelmi érték):* e törvény vagy más jogszabály által védetté, fokozottan védetté nyilvánított – kiemelt természetvédelmi oltalomban részesülő – élő szervezet egyede, fejlődési alakja, szakasza, annak származéka, illetőleg az élő szervezetek életközösségei, továbbá barlang, ásvány, ásványtársulás, ősmaradvány;

*védett természeti terület:* e törvény vagy más jogszabály által védetté vagy fokozottan védetté nyilvánított (kiemelt természetvédelmi oltalomban részesülő) földterület;

*Natura 2000 terület (európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület):* külön jogszabályban meghatározott különleges madárvédelmi terület, különleges természetmegőrzési, valamint kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek kijelölt

terület, illetve az Európai Unió által jóváhagyott különleges természetmegőrzési, valamint kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület;

### **Tájvédelem**

A tájhasznosítás és a természeti értékek felhasználása során meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, továbbá gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról.

Egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van.

A településrendezési terv tartalmazza a tervezési területen található egyedi tájértékek felsorolását.

A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:

- a) gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről;
- b) gondoskodni kell a használaton kívül helyezett épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések új funkciójának megállapításáról, illetve ennek hiányában megszüntetésükről, elbontásukról, az érintett területnek a táj jellegéhez igazodó rendezéséről;
- c) a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére;
- d) művelési ág változtatás, más célú hasznosítás csak a táj jellegének, szerkezetének, a történelmileg kialakult természetkímélő használat által meghatározott adottságoknak és a természeti értékeknek a figyelembevételével lehetséges;
- e) biztosítani kell, hogy a gazdálkodással összefüggő épületek, építmények, létesítmények és berendezések elhelyezése, mérete, formája, funkciója és száma alkalmazkodjon a táj jellegéhez;
- f) a táj jellegének megfelelően rendezni kell a felszíni tájsebeket;
- g) autópályát, valamint a vadon élő állatfajok ismert vonuló útvonalait keresztező vonalas létesítményt úgy kell építeni, hogy a vadon élő állatfajok egyedeinek átjutása – megfelelő térközönként – biztosítva legyen;
- h) biztosítani kell a jellegzetes tájképi elemek fennmaradását.

Külterületi ingatlan, különösen természeti terület belterületté, illetve beépítésre szánt területté minősítésére akkor kerülhet sor, ha annak következtében a táj jellege, esztétikai és természeti értéke nem károsodik helyreállíthatatlanul.

Elektromosenergia-szállító légvezetékek létesítésekor, valamint középvezetű szabad légvezeték teljes szakaszosszra kiterjedő felújításakor olyan műszaki megoldásokat kell alkalmazni, amelyek a vadon élő madarakat nem veszélyeztetik.

[1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól

1996. évi LIII. törvény a természet védelméről

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról]

## **39. Építési közbeszerzés**

*ajánlattevő:* az a gazdasági szereplő, aki (amely) a közbeszerzési eljárásban ajánlatot nyújt be;  
*alvállalkozó:* az a gazdasági szereplő, aki (amely) a közbeszerzési eljárás eredményeként megkötött szerződés teljesítésében az ajánlattevő által bevontan közvetlenül vesz részt, kivéve

- a) azon gazdasági szereplőt, amely tevékenységét kizárólagos jog alapján végzi,
- b) a szerződés teljesítéséhez igénybe venni kívánt gyártót, forgalmazót, alkatrész vagy alapanyag eladóját,
- c) építési beruházás esetén az építőanyag-eladót;

*elektronikus közbeszerzési rendszer:* a közbeszerzésekért felelős miniszter által üzemeltetett központi közbeszerzési nyilvántartás és a közbeszerzési eljárások elektronikus lebonyolítását támogató informatikai rendszer;

*életciklus:* egy termék használatának, szolgáltatás nyújtásának vagy egy építési beruházás fennállásának összes egymást követő, illetve egymással kapcsolatban álló szakasza – ideértve az elvégzendő kutatást és fejlesztést, a gyártást, a kereskedelmet és annak feltételeit, a szállítást, a felhasználást és a karbantartást is – a nyersanyag beszerzésétől, illetve az erőforrások megteremtésétől az eltávolításig, ártalmatlanításig, az adott területek eredeti állapotának helyreállításáig, illetve a szolgáltatás vagy a használat végéig;

*közbeszerzési dokumentum:* minden olyan dokumentum, amelyet az ajánlatkérő a közbeszerzés vagy a koncesszió tárgya, illetve a közbeszerzési vagy koncessziós beszerzési eljárás leírása vagy meghatározása érdekében hoz létre, illetve amelyre ennek érdekében hivatkozik, így különösen az eljárást meghirdető hirdetmény, az eljárást meghirdető felhívásként alkalmazott előzetes tájékoztató, műszaki leírás, ismertető, kiegészítő tájékoztatás, javasolt szerződéses feltételek, a gazdasági szereplők által benyújtandó dokumentumok mintái, részletes ártáblázat vagy árazatlan költségvetés;

*közbeszerzés megkezdése:* a közbeszerzési vagy koncessziós beszerzési eljárást megindító vagy meghirdető hirdetmény feladásának időpontja, a hirdetmény nélkül induló eljárás esetében pedig az eljárást megindító felhívás vagy a tárgyalási meghívó megküldésének, ennek hiányában a tárgyalás megkezdésének időpontja;

*közbeszerzési szerződés:* e törvény szerinti ajánlatkérő által, írásban megkötött, árubeszerzésre, szolgáltatás megrendelésre vagy építési beruházásra irányuló visszterhes szerződés;

*műszaki egyenértékűség:* létesítmény, termék vagy szolgáltatás olyan meghatározó műszaki paramétere, amely mérhető, és amelynek előírt mérőszámát több létesítmény, termék vagy szolgáltatás is teljesítheti;

*szakmai ajánlat:* a beszerzés tárgyára, valamint a műszaki leírásban és a szerződéses feltételekben foglalt ajánlatkérői előírásokra tett ajánlat;

*tervpályázat:* olyan jogszabályban részletesen szabályozott eljárás, amely lehetővé teszi az ajánlatkérő szerv számára – főként a település- és területrendezés, építészet és építés, adatfeldolgozás területén – olyan tervnek vagy tervrajznak a megszerzését, amelyet díjazásos vagy díjazás nélküli pályáztatás után egy bírálóbizottság választott ki;

Közbeszerzésnek minősül a közbeszerzési szerződés, valamint az építési vagy szolgáltatási koncesszió megkötése. A közbeszerzési szerződés tárgya árubeszerzés, építési beruházás vagy szolgáltatás megrendelése lehet.

**Az építési beruházás a következő valamely munka megrendelése (és átvétele) az ajánlatkérő részéről:**

- a) az 1. mellékletben felsorolt tevékenységek egyikéhez kapcsolódó munka kivitelezése vagy kivitelezése és külön jogszabályban meghatározott tervezése együtt;

Amennyiben a CPV és a NACE értelmezésében különbség áll fenn, a CPV-nomenklatúrát kell alkalmazni.

NACE Rev. 11					CPV kód
F. ÁGAZAT			ÉPÍTŐIPAR		
Osztály	Csoport	Alcsoport	Tárgy	Megjegyzések	
45			Építőipar	Ez az osztály az alábbiakat foglalja magában: – új épületek és építmények építése, helyreállítás és általános javítási munkálatok	45000000
	45,1		Építési terület előkészítése		45100000
		45,11	Épületbontás, földmunka	Ez az alcsoport az alábbiakat foglalja magában: – épületek és egyéb szerkezetek bontása, – építési területek rendezése, – földmunkák: földkiemelés, területfeltöltés, építési területek kiegyenlítése és planírozása, árokásás, kövek eltávolítása, robbantás stb., – bányászati terület előkészítése: – takaróréteg eltávolítása, bányatulajdon és bányászati területek egyéb módon történő feltárása és előkészítése. Ez az alcsoport az alábbiakat is tartalmazza: – építési terület lecsapolása, – mezőgazdasági vagy erdőterület lecsapolása.	45110000
		45,12	Talajmintavétel, próbafúrás	Ez az alcsoport az alábbiakat foglalja magában: – építési, geofizikai, geológiai vagy hasonló célokból végzett próbafúrás és talajmintavétel. Ez az alcsoport nem tartalmazza az alábbiakat: – olaj- vagy gázkutak létesítése céljából történő fúrás, lásd 11.20, – vízkútfúrás, lásd 45.25, – aknamélyítés, lásd 45.25, – olaj- és földgázmező feltárása, geofizikai, geológiai és szeizmikus felmérés, lásd 74.20.	45120000
	45,2		Teljes vagy részleges szerkezetépítés; magas- és mélyépítés		45200000
		45,21	Általános építési és mélyépítési munkák	Ez az alcsoport az alábbiakat foglalja magában: – valamennyi építménytípus építése – mélyépítési munkák: – hidak – az autópályahidakat is beleértve – viaduktok, alagutak és aluljárók, – nagy távolságú csővezetékek, távközlési és villamosvezetékek, – városi csővezetékek, városi távközlési és villamosvezetékek, – kiegészítő városi munkák, – előre gyártott szerkezetek helyszíni összeszerelése és felállítása. Ez az alcsoport nem tartalmazza az alábbiakat: – olaj- és gázkitermeléshez kapcsolódó járulékos szolgáltatói tevékenységek, lásd 11.20, – saját gyártású, nem betonból készült elemekből teljes, előre gyártott szerkezetek	45210000 kivéve: 45213316 45220000 45231000 45232000

				<p>felállítása, lásd a 20-as, a 26-os és a 28-as osztályt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– stadionokkal, uszodákkal, tornatermekkel, tenispályákkal, golfpályákkal és egyéb sportlétesítményekkel összefüggésben végzett, nem épületek létrehozására irányuló építési munka, lásd 45.23,</li> <li>– épületgépészeti szerelés, lásd 45.3,</li> <li>– befejező építés, lásd 45.4,</li> <li>– építészeti és építőmérnöki tevékenységek, lásd 74.20,</li> <li>– építési projektirányítás, lásd 74.20.</li> </ul>	
		45,22	Tetőszerkezet- és tetőépítés	<p>Ez az alcsoport az alábbiakat foglalja magában:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– tetőszerkezet-építés,</li> <li>– tetőfedés,</li> <li>– víz és nedvesség elleni szigetelés.</li> </ul>	45261000
		45,23	Autópálya, út, repülőtér és sportlétesítmény építése	<p>Ez az alcsoport az alábbiakat foglalja magában:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– autópályák, utcák, utak és egyéb jármű- vagy gyalogosforgalom céljára szánt utak építése,</li> <li>– vasútépítés,</li> <li>– repülőtéri kifutópályák építése,</li> <li>– stadionokkal, uszodákkal, tornatermekkel, tenispályákkal, golfpályákkal és egyéb sportlétesítményekkel összefüggésben végzett, nem épületek létrehozására irányuló építési munka,</li> <li>– útburkolatok és parkolóhelyek jelzéseinek felfestése.</li> </ul> <p>Ez az alcsoport nem tartalmazza az alábbiakat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– előzetes földmunkák, lásd 45.11.</li> </ul>	45212212 és DA03 45230000 kivéve: 45231000 45232000 45234115
		45,24	Vízi létesítmény építése	<p>Ez az alcsoport az alábbiak építését foglalja magában:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– vízi utak, kikötői és folyami építmények, sportkikötők, hajózsilipek stb.,</li> <li>– védógáták és töltések,</li> <li>– kotrás,</li> <li>– felszín alatti munkálatok.</li> </ul>	45240000
		45,25	Egyéb építési szakmunkák	<p>Ez az alcsoport az alábbiakat foglalja magában:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– szaktudást vagy különleges berendezést igénylő, a különböző szerkezet típusok esetében megegyező, építési munkákkal kapcsolatos szaktevékenységek:</li> <li>– alapzat építése, a cölöpverést is beleértve,</li> <li>– vízkútúrás és -építés, aknamélyítés,</li> <li>– nem saját gyártású acélelemek felállítása,</li> <li>– acélhajlítás,</li> <li>– falazás és kőrakás,</li> <li>– állványzat és munkapadozat felállítása és szétszerelése, az állványzat és munkapadozat bérlését is beleértve,</li> <li>– kémények és ipari kemencék építése.</li> </ul> <p>Ez az alcsoport nem tartalmazza az alábbiakat:</p>	45250000 45262000



				– állványzat bérlése felállítás és szétszerelés nélkül, lásd 71.32.	
	45,3		Épületgépészeti szerelés		45300000
		45,31	Villanyszerelés	Ez az alcsoport az alábbiakat foglalja magában: a következők szerelése épületekben vagy egyéb építményekben: – elektromos vezetékek és szerelvények, – távközlési rendszerek, – elektromos fűtési rendszerek, – lakossági antennák, – tűzriasztók, – betörésvédelmi riasztók, – felvonók és mozgólépcsők, – villámhárítók stb.	45213316 45310000 kivéve: 45316000
		45,32	Szigetelés	Ez az alcsoport az alábbiakat foglalja magában: – hő-, hang-, illetve rezgésszigetelés épületekben vagy egyéb építményekben, Ez az alcsoport nem tartalmazza az alábbiakat: – víz és nedvesség elleni szigetelés, lásd 45.22.	45320000
		45,33	Víz-, gáz-, fűtészerezés	Ez az alcsoport az alábbiakat foglalja magában: a következők beszerelése épületekbe vagy egyéb építményekbe: – csővezetékek és szaniterberendezések, – gázszelvények, – fűtő-, szellőző-, hűtő- és légkondicionáló berendezések és csatornák, – sprinklerrendszerek. Ez az alcsoport nem tartalmazza az alábbiakat: – elektromos fűtési rendszerek beszerelése, lásd 45.31.	45330000
		45,34	Egyéb épületgépészeti szerelés	Ez az alcsoport az alábbiakat foglalja magában: – utak, vasutak, repülőterek és kikötők világítási és jelzőrendszerének szerelése, – máshová be nem sorolt szerelvények és berendezési tárgyak beszerelése épületekbe vagy egyéb építményekbe.	45234115 45316000 45340000
	45,4		Befejező építés		45400000
		45,41	Vakolás	Ez az alcsoport az alábbiakat foglalja magában: – külső és belső vakolat vagy stukkó alkalmazása épületekben vagy egyéb építményekben, beleértve az ehhez szükséges vakolattartó anyagokat.	45410000
		45,42	Épületasztalos-munka	Ez az alcsoport az alábbiakat foglalja magában: – fából vagy egyéb anyagból készült, nem saját gyártású ajtók, ablakok, ajtó- és ablakkeretek, beépített konyhák, lépcsők, üzletberendezések és hasonlók beszerelése, – belső befejező munkálatok, például mennyezetek, fából készült falburkolatok, mozgatható térelválasztók, stb.	45420000

				Ez az alcsoport nem tartalmazza az alábbiakat: – parketta és egyéb, fából készült padlóburkoló anyagok lefektetése, lásd 45.43.	
		45,43	Padló- és falburkolás	Ez az alcsoport az alábbiakat foglalja magában: a következők lefektetése, burkolóanyagként való alkalmazása, felfüggesztése vagy rögzítése épületekben vagy egyéb építményekben: – kerámiából, betonból vagy csiszolt kőből készült fal-, illetve padlóburkoló lapok, – parketta és egyéb, fából készült padlóburkolat, – szőnyegek és linóleumból készült padlóburkoló anyagok, a gumit és a műanyagot is beleértve, – mozaik, márvány, gránit vagy pala padló- vagy falburkolatok, – tapéta.	45430000
		45,44	Festés és üvegezés	Ez az alcsoport az alábbiakat foglalja magában: – az épületek belső és külső festése, – mélyépítési szerkezetek festése, – üveg, tükör stb. szerelése. Ez az alcsoport nem tartalmazza az alábbiakat: – ablakok beillesztése, lásd 45.42.	45440000
		45,45	Egyéb befejező építés	Ez az alcsoport az alábbiakat foglalja magában: – magán-úszómedencék építése, – tisztítás gőzsugárral, homoksugár-fúvatás és hasonló kültéri munkák, – egyéb, máshová be nem sorolt befejező építési munkák. Ez az alcsoport nem tartalmazza az alábbiakat: – épületek és egyéb építmények belső tisztítása, lásd 74.70.	45212212 és DA04 45450000
	45,5		Építési eszköz bérlése, személyzettel		45500000
		45,50	Építési eszköz bérlése, személyzettel	Ez az alcsoport nem tartalmazza az alábbiakat: – építési és bontási eszköz és gép bérlése személyzet nélkül, lásd 71.32.	45500000

**b) építmény kivitelezése vagy kivitelezése és külön jogszabályban meghatározott tervezése együtt;**

**c) az ajánlatkérő által meghatározott követelményeknek megfelelő építmény bármilyen eszközzel vagy módon történő kivitelezése.**

Az építési koncesszió e törvény szerinti ajánlatkérő által, írásban megkötött visszterhes szerződés, amelynek keretében az ajánlatkérő építési beruházást rendel meg, és az ajánlatkérő ellenszolgáltatása az építmény hasznosítási jogának meghatározott időre történő átengedése vagy e jog átengedése pénzbeli ellenszolgáltatással együtt, amely együtt jár az építmény hasznosításához kapcsolódó működési kockázatnak a koncessziós jogosult általi viselésével.

A közbeszerzési és koncessziós beszerzési eljárások értékhatára:

- a) európai uniós jogi aktusban meghatározott közbeszerzési és koncessziós beszerzési értékhatárok (uniós értékhatár);
- b) a központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott közbeszerzési és koncessziós beszerzési értékhatárok (nemzeti értékhatár).

Az uniós értékhatárokat időszakonként az Európai Bizottság állapítja meg és teszi közzé az Európai Unió Hivatalos Lapjában. Az egyes beszerzési tárgyak esetében alkalmazandó nemzeti értékhatárokat a központi költségvetésről szóló törvényben évente kell meghatározni.

Az építési beruházás becsült értékének megállapításakor a teljes – műszaki és gazdasági szempontból funkcionális egységet képező – építési beruházásért járó ellenértéket kell figyelembe venni. Az építési beruházás becsült értékébe be kell számítani a megvalósításához szükséges, az ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott áruk és szolgáltatások becsült értékét is.

A tervpályázat becsült értékébe be kell számítani:

- a) a pályázóknak fizetendő díjat vagy egyéb kifizetést (jutalékot) és egyéb ellenszolgáltatást, valamint
- b) annak a szolgáltatásnak a becsült értékét, amelynek megrendelésére a tervpályázati eljárást követő, 98. § (5) bekezdése szerinti hirdetmény nélküli tárgyalásos közbeszerzési eljárásban kell a nyertessel vagy – a bírálóbizottság ajánlása alapján – a nyertesek (díjazottak) valamelyikével szerződést kötni, kivéve, ha az eljárást megindító felhívásban az ajánlatkérő (kiíró) kizárja az ilyen szerződés megkötését.

Ha egy építési beruházás vagy ugyanazon közvetlen cél megvalósítására irányuló szolgáltatásmegrendelés, illetve azonos vagy hasonló felhasználásra szánt áruk beszerzése részekre bontva, több szerződés útján valósul meg, a közbeszerzés becsült értékének meghatározásához az összes rész értékét figyelembe kell venni. Szolgáltatás megrendelése esetében az ugyanazon közvetlen célra irányultság vizsgálatakor az egyes szolgáltatások műszaki és gazdasági funkcionális egységét kell alapul venni.

**Összeférhetetlen** és nem vehet részt a közbeszerzési eljárás előkészítésében és lefolytatásában az ajánlatkérő nevében olyan személy vagy szervezet – ideértve a közbeszerzési szolgáltatót, valamint az általa foglalkoztatottakat is –, amely funkcióinak pártatlan és tárgyilagos gyakorlására bármely okból, így különösen gazdasági vagy más érdek vagy az eljárásban részt vevő gazdasági szereplővel fennálló más közös érdek miatt nem képes.

Összeférhetetlen és nem vehet részt az eljárásban ajánlattevőként, részvételre jelentkezőként, alvállalkozóként vagy az alkalmasság igazolásában részt vevő szervezetként

- a) az ajánlatkérő által az eljárással vagy annak előkészítésével kapcsolatos tevékenységbe bevont személy vagy szervezet,
- b) az a szervezet, amelynek
  - ba) vezető tisztségviselőjét vagy felügyelőbizottságának tagját,
  - bb) tulajdonosát,
  - bc) a ba)–bb) pont szerinti személy közös háztartásban élő hozzátartozóját az ajánlatkérő az eljárással vagy annak előkészítésével kapcsolatos tevékenységbe bevonta,

ha közreműködése az eljárásban a verseny tisztaságának sérelmét eredményezheti.

Nem eredményezi a verseny tisztaságának sérelmét és nem összeférhetetlen az olyan személy (szervezet) részvétele az eljárásban,

- a) akitől, illetve amelytől az ajánlatkérő az adott közbeszerzéssel kapcsolatos helyzet-, piacfelmérés, illetve a közbeszerzés becsült értékének felmérése érdekében a közbeszerzés

megkezdése időpontjának megjelölése nélkül, kizárólag a felmérés érdekében szükséges adatokat közölve kért tájékoztatást,  
b) aki, illetve amely az ajánlatkérő által folytatott előzetes piaci konzultációban [28. § (4) bekezdés] vett részt,  
c) akitől, illetve amelytől az ajánlatkérő a támogatásra irányuló igény (pályázat) benyújtásához szükséges árajánlatot kapott,  
feltéve, hogy az a), b) vagy a c) pont alkalmazása kapcsán az ajánlatkérő nem közölte vele a közbeszerzési eljárás során az összes ajánlattevő vagy részvételre jelentkező részére rendelkezésre bocsátott adatok körét meghaladó információt.

A közbeszerzési eljárás lehet:

- a) nyílt eljárás,
- b) meghívásos eljárás,
- c) innovációs partnerség,
- d) tárgyalásos eljárás,
- e) versenypárbeszéd,
- f) hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárás.

Tárgyalásos eljárás, versenypárbeszéd és hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárás csak az e törvényben meghatározott feltételek fennállása esetén folytatható le. Az innovációs partnerség az e törvényben meghatározott célra alkalmazható. A közbeszerzési eljárás során nem lehet áttérni egyik eljárási fajtáról a másikra.

Az ajánlatkérő köteles megadni a közbeszerzés tárgyát és mennyiségét – adott esetben opcionális rész megadásával – az eljárást megindító felhívásban, valamint előzetes tájékoztatóval meghirdetett eljárás esetén az előzetes tájékoztatóban is.

Az ajánlatkérő köteles megadni az eljárást megindító felhívásban vagy a további közbeszerzési dokumentumokban a közbeszerzés tárgyára vonatkozó műszaki leírást. **A műszaki leírás azoknak az előírásoknak az összessége, amelyek meghatározzák azokat a közbeszerzés tárgya tekintetében megkövetelt jellemzőket, amelyek alapján a közbeszerzés tárgya olyan módon írható le, hogy az megfeleljen az ajánlatkérő által igényelt rendeltetésnek.** E jellemzők utalhatnak a kért építési beruházás, áru vagy szolgáltatás előállításának és nyújtásának folyamatára vagy módszerére, vagy életciklusa bármely más szakaszának valamely konkrét folyamatára, akkor is, ha ezek a tényezők végeredményben nem befolyásolják az adott építési beruházás, áru vagy szolgáltatás tulajdonságait, feltéve, hogy kapcsolódnak a szerződés tárgyához [76. § (7) bekezdés], valamint annak értékéhez és céljaihoz képest arányosak.

Az ajánlatkérő alkalmassági követelményeket határozhat meg az ajánlattételhez megkövetelt

- a) gazdasági és pénzügyi helyzetre;
- b) műszaki és szakmai alkalmasságra;
- c) ha a szerződés teljesítéséhez szükséges, a gazdasági szereplő letelepedése szerinti ország nyilvántartásában való szereplésre, vagy a letelepedés szerinti országban előírt engedéllyel, jogosítvánnyal vagy szervezeti, kamarai tagsággal való rendelkezésre

vonatkozó feltételek előírásával.

Az alkalmassági követelményeket az eljárást megindító felhívásban pontosan meg kell jelölni.

Építési beruházásra vagy szolgáltatásnyújtásra irányuló szerződés esetén az ajánlatkérő előírhatja, hogy bizonyos alapvető fontosságú feladatokat maga az ajánlattevő vagy – közös ajánlattétel esetén – a közös ajánlattevők egyike végezzen el. Ebben az esetben az e feladatokra vonatkozó alkalmassági feltételek igazolásához nem támaszkodhat az ajánlattevő vagy

részvételre jelentkező más szervezet kapacitására, és a teljesítés során e feladatokat nem végezheti alvállalkozó.

### **Aránytalanul alacsony ár és egyéb aránytalan vállalások**

Az ajánlatkérő az értékelés szempontjából lényeges ajánlati elemek tartalmát megalapozó adatokat, valamint indokolást köteles írásban kérni és erről a kérésről a többi ajánlattevőt egyidejűleg, írásban értesíteni, ha az ajánlat a megkötni tervezett szerződés tárgyára figyelemmel aránytalanul alacsony összeget tartalmaz az értékelési szempontként figyelembe vett ár vagy költség, vagy azoknak valamely önállóan értékelésre kerülő eleme tekintetében.

Az ajánlatkérő figyelembe veheti az olyan objektív alapú indokolást, amely különösen

- a) a gyártási folyamat, az építési beruházás vagy a szolgáltatásnyújtás módszerének gazdaságosságára,
- b) a választott műszaki megoldásra,
- c) a teljesítésnek az ajánlattevő számára kivételesen előnyös körülményeire,
- d) az ajánlattevő által ajánlott áru, építési beruházás vagy szolgáltatás eredetiségére,
- e) a 73. § (4) bekezdése szerinti környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményeknek való megfelelésre, vagy
- f) az ajánlattevőnek állami támogatások megszerzésére való lehetőségére vonatkozik.

Az ajánlatkérő az indokolás elfogadhatóságának megítéléséhez – ha az elfogadhatóság kétséges – további kiegészítő indokolást kérhet az ajánlattevőtől, a többi ajánlattevő egyidejű értesítése mellett. Az ajánlattevő kötelessége az ajánlati ára megalapozottságára vonatkozó minden tény, adatot, kalkulációt az ajánlatkérő rendelkezésére bocsátani ahhoz, hogy megfelelő mérlegelés eredményeként az ajánlatkérő döntést hozhasson az ajánlati ár megalapozottságáról. Az ajánlatkérő köteles érvénytelennek nyilvánítani az ajánlatot, ha a közölt információk nem indokolják megfelelően, hogy a szerződés az adott áron vagy költséggel teljesíthető.

Nem megfelelő az indokolás különösen, ha megállapítható, hogy az ajánlat azért tartalmaz aránytalanul alacsony árat vagy költséget, mert nem felel meg a 73. § (4) bekezdése szerinti környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményeknek. Az ajánlatkérő az ajánlat megalapozottságának vizsgálata során ennek megítéléséhez az adott ágazatban kötelezően alkalmazandó irányadó munkabérekről is tájékoztatást kérhet az ajánlattevőtől.

Ha az ajánlati ár megalapozottságáról a döntés meghozatalához az szükséges, az ajánlatkérő összehasonlítás céljából a többi ajánlattevőtől is kérhet be meghatározott ajánlati elemeket megalapozó adatokat.

Az ajánlattevőként szerződő fél a teljesítéshez az alkalmasságának igazolásában részt vett szervezetet az eljárásban bemutatott kötelezettségvállalásnak megfelelően köteles igénybe venni, valamint köteles a teljesítésbe bevonni az alkalmasság igazolásához bemutatott szakembereket.

Az ajánlatkérő nem korlátozhatja az ajánlattevő jogosultságát alvállalkozó bevonására, csak akkor, ha az eljárás során a lehetőséggel élt. A nyertes ajánlattevő a szerződés megkötésének időpontjában, majd – a később bevont alvállalkozók tekintetében – a szerződés teljesítésének időtartama alatt köteles előzetesen az ajánlatkérőnek valamennyi olyan alvállalkozót bejelenteni, amely részt vesz a szerződés teljesítésében, és – ha a megelőző közbeszerzési eljárásban az adott alvállalkozót még nem nevezte meg – a bejelentéssel együtt nyilatkozni, vagy az érintett alvállalkozó nyilatkozatát benyújtani arról is, hogy az általa igénybe venni kívánt alvállalkozó nem áll a megelőző közbeszerzési eljárásban előírt kizáró okok hatálya alatt.

**A tervpályázat célja** – főként a település- és területrendezés, építészet és építés, belsőépítészet, illetve adatfeldolgozás területén készített – tervek vagy tervrajzok összevetése és rangsorolása.

Az ajánlatkérő dönt arról, hogy a tervszolgáltatás megrendelésére irányuló közbeszerzési eljárást megelőzően szükséges-e tervpályázati eljárás lebonyolítása.

Tervpályázati eljárás nem alkalmazható, ha az építési beruházás megvalósítására irányuló közbeszerzési eljárás tárgya – az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló kormányrendelet előírásainak megfelelően – építmény (építési munka) kivitelezése és külön jogszabályban meghatározott tervezése együtt.

A tervpályázati eljárást – engedélyhez kötött tevékenység esetén – a tervpályázat tárgya szerinti építésügyi vagy egyéb hatósági engedélyezési eljárásokat megelőzően kell lefolytatni.

Tervpályázati pályamű – ideértve a művészeti tervpályázati pályaművet is – megvétele alatt a rendelet alkalmazásában azt kell érteni, ha az ajánlatkérő a díjazottként rangsorolt pályaműveken kívül a jelentős részeredményeket tartalmazó további pályaművek tekintetében is előírta meghatározott felhasználási jogok átengedését. A pályamű megvétele esetén a pályázó a bírálóbizottság által megállapított, a pályamű értékét is figyelembe vevő vételi díjra jogosult.

**A tervpályázati eljárás** irányulhat arra, hogy a tervpályázati eljárást követően a szolgáltatás (tervszolgáltatás, továbbtervezés) megrendelésére irányuló szerződést a nyertessel vagy az első díjazottal, vagy a bírálóbizottság által ajánlattételre felhívni javasolt több nyertes vagy díjazott valamelyikével kösse meg az ajánlatkérő.

Tervpályázati eljárás lefolytatható abban az esetben is, ha az a tervezési feladatok koncepciójának szakmai megalapozására, az igények előzetes tisztázására, a tervezési program vagy a tervkonceptió előkészítésére szolgál, és a tervpályázati eljárásnak nem célja tervezési szolgáltatás megrendelése (a továbbiakban: ötletpályázat).

**A tervpályázati eljárás nyílt, meghívásos vagy egyszerű tervpályázati eljárás lehet.** Ha a tervpályázat megállapított becsült értéke eléri a huszonötmillió forintot, az ajánlatkérő kizárólag nyílt vagy meghívásos eljárást folytathat le.

**A tervpályázati kiírás dokumentációja** részletes programból és a hozzá tartozó mellékletből, valamint a tervpályázat szempontjából lényeges tájékoztató adatok ismertetéséből áll.

A dokumentáció részletes programjának tartalmaznia kell különösen:

- a) az elkészítendő pályamű vagy tervezési feladat részletes leírását, a tervpályázat szempontjából szükséges adatokat, alkalmazandó irányelveket, szükség szerint utalva a hatósági előírásokra, normatívákra, szabványokra;
- b) a tervpályázat kidolgozásához felhasználható – ki nem adott, de tanulmányozható – anyagok megtekintésének helyét és módját;
- c) a tervpályázat kidolgozása során figyelembe veendő sajátos szempontokat és követelményeket (pl. településtörténet, településszerkezet, terület- és településrendezési vonatkozások, növényzet, táji és természeti értékek, terepadottságok, talajviszonyok, területfelhasználás, műemléki védettség és régészeti érintettség, természetvédelmi oltalom, közlekedés, közintézmény ellátottság, egyéb adatok);
- d) az objektív összehasonlítást megkönnyítő, a pályázó által szolgáltatandó adatok kérdőlapját;
- e) a szabadalmi bejelentés alatt álló munkarészek megjelölésének módját;
- f) a pályaművek elbírálásának a tervpályázat tárgya szerinti sajátos szakmai szempontjait;
- g) építészeti-műszaki tervek esetén az építészeti minőséggel, szakmai igényességgel és szakszerűséggel kapcsolatos követelményeket, ezen belül különösen:

- ga*) a telepítés (a környezetbe és a tájba illeszkedés, a beépítés) követelményeit,
- gb*) a tervezési program szerinti rendeltetés, a használhatóság, a gazdaságosság követelményeit,
- gc*) a településképi és településszerkezeti hatást, továbbá a rálátás és látványvédelem követelményeit,
- gd*) a környezetvédelmi követelményeket, az energiatudatosságot, a megfelelő alapanyag hasznosítást és a fenntartható építészet követelményeit;
- ge*) védett műemléki értékek esetén a további szükséges kutatási, feltárási, restaurálási feladatokat;
- h*) a formai (pl. grafikai megjelenítés, lapméret) és tartalmi előírásokat (pl. alaprajzok, metszetek, homlokzatok, látványterv mennyiségét, maximálisan beadható lapok számát), megkülönböztetve az ajánlott, illetve kötelezően betartandó követelményeket;
- i*) a pályaművek benyújtandó munkarészeinek megnevezését, léptékét és formai előírásait;
- j*) a díjazásban vagy megvételben nem részesült pályaművek visszaadásának módját;
- k*) az eredményhirdetés helyére és időpontjára vonatkozó információkat.

A dokumentáció mellékleteinek tartalmaznia kell különösen:

- a*) építészeti-műszaki tervek esetén a tervezési terület alaptérképét, helyszínrajzát, szükség esetén geodéziai adatokat;
- b*) a tervpályázati feladat megismeréséhez és a pályamű elkészítéséhez szükséges térképeket, vizsgálatokat, tervi előzményeket, fényképeket;
- c*) a pályázók adatainak és a díjazás vagy megvétel szerzők közötti százalékos arányának feltüntetésére szolgáló kitöltendő adatlapot, ha ezen adatokat az ajánlatkérő a pályaműhöz csatoltan kéri benyújtani, valamint
- d*) a részben elektronikusan benyújtott pályaművek esetében a címzéslapot.

A dokumentációnak tartalmaznia kell a tervpályázattal kapcsolatos lényeges tájékoztató adatokat is, különösen:

- a*) az ajánlatkérő megnevezését;
- b*) a tervpályázat pontos címét, tárgyát, célját és jellegét;
- c*) a tervpályázaton való részvétel feltételeit (alkalmassági követelményeket);
- d*) a teljes tervpályázati dokumentáció elektronikus elérésének módját;
- e*) a pályaművek benyújtásának helyét, határidejét és módját;
- f*) a pályaművek díjazására és megvételére szánt összeget, ezen belül a díj legnagyobb és a megvétel legkisebb összegét;
- g*) az összes pályázónak adott esetben fizetett költségtérítésre vonatkozó adatokat;
- h*) a bírálóbizottság elnökének (társelnökének) és tagjainak (póttagjainak) nevét és az általuk képviselt szervezetet vagy munkahelyet;
- i*) a tervpályázatra vonatkozó kérdések benyújtásának, valamint a válaszok megadásának módját és határidejét;
- j*) meghívásos tervpályázati eljárás esetén a meghívott pályázók nevét;
- k*) a tervpályázati eljárást követő szolgáltatás (tervezés) megrendeléséhez szükséges ajánlatkérői feltételeket és követelményeket, határidőket;
- l*) a tervpályázati kiírás részletes programjának és mellékleteinek tartalomjegyzékét;
- m*) a tervpályázati eljárásra vonatkozó jogszabályok megnevezését;
- n*) a tervpályázatban maximálisan benyújtható lapok számát, amely csak a bírálóbizottság által a kiírásban indokolt esetben lehet több 6 db A1 méretű tervlapnál, és 10 oldal A4 méretű műleírásnál;
- o*) szükség esetén a nyelvhasználatra vonatkozó részletes szabályokat;

- p)* amennyiben a pályaművek elbírálása, illetve rangsorolása több eljárás fordulóban történik, az eljárás menetére vonatkozó tájékoztatást;
- q)* a pályaművekre vagy annak egyes részeire vonatkozó felhasználási jogok ajánlatkérő általi megszerzésével kapcsolatos tájékoztatást.

**Építési beruházás esetén** a tervező kiválasztására irányuló eljárás minden esetben megelőzi az építőipari kivitelező kiválasztására irányuló eljárást. A tervező az építőipari kivitelezővel egy eljárásban is kiválasztható, azzal, hogy ebben az esetben a tervező kiválasztására vonatkozó előírásokat az eljárás során alkalmazni kell.

Az építetöt képviselő építési műszaki ellenőr megbízására irányuló eljárás megelőzheti az építőipari kivitelező kiválasztására irányuló eljárást azzal, hogy az építetőnek legkésőbb az építőipari kivitelező kiválasztására irányuló eljárás eredményeként megkötésre kerülő szerződés időpontjában rendelkeznie kell építési műszaki ellenőrrel.

Kivitelezésre irányuló építési beruházás megvalósítására vonatkozó közbeszerzési eljárást megelőzően az ajánlatkérő tervpályázati eljárást is lefolytathat.

### **A beruházás-lebonyolító**

Az ajánlatkérő az építési beruházás megvalósítása érdekében beruházás-lebonyolítót alkalmazhat. Az ajánlatkérő általános megbízottjaként a beruházás-lebonyolító feladata az építési beruházás megvalósításának koordinálása. E feladatkörében a beruházás-lebonyolító gondoskodik különösen:

- a)* a tervező kiválasztásának előkészítéséről és a tervező kiválasztásának koordinálásáról, közbeszerzési eljárás (tervpályázat) lefolytatása esetén a közbeszerzési eljárás (tervpályázat) előkészítéséről, valamint a közbeszerzési eljárás (tervpályázat) lefolytatásának koordinálásáról;
- b)* az építési beruházás előkészítéséről, szükség szerint előtanulmányok (elsősorban vázlattevé, tanulmánytevé, megvalósíthatósági tanulmány) készítéséről;
- c)* a kivitelezésre – a 14. § (1) bekezdés *b)* pontjában meghatározott esetekben a tervezésre és kivitelezésre – irányuló közbeszerzési eljárás eljárást megindító felhívásának és a közbeszerzési dokumentumoknak az elkészítéséről;
- d)* az építési beruházás megvalósítására irányuló közbeszerzési eljárás lebonyolításának figyelemmel kíséréséről;
- e)* európai uniós forrásból megvalósuló építési beruházás esetében a támogatást nyújtó szervezettel való kapcsolattartásról;
- f)* a közbeszerzési eljárás szabályszerű lefolytatásának ellenőrzését végző szervezetekkel való kapcsolattartásról;
- g)* a kivitelezés műszaki ellenőrének kiválasztásáról;
- h)* a tervezői művezetés szükségességének meghatározásáról;
- i)* az elkészült építési beruházás átadás-átvételi eljárásának koordinálásáról.

A beruházás-lebonyolító feladatköre – felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó alkalmazása esetén – a felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó által ellátott feladatokra nem terjed ki, a beruházás-lebonyolító a felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadóval szükség szerint együttműködhet.

### **A közbeszerzési dokumentumok tartalma tervezési szolgáltatás megrendelése esetén**

A tervező kiválasztására irányuló eljárásban a közbeszerzési dokumentumoknak – amennyiben az adott tervezési munka esetében értelmezhető – tartalmaznia kell különösen:

- a)* a beruházás pontos címét, helyrajzi számát, tárgyát, célját és jellegét;
- b)* a beruházást érintő jogszabályi rendelkezések megjelölését;



- c) az építési beruházás táji, természeti, települési és közösségi szempontból figyelembe veendő jellemzőit (például településtörténet, településszerkezet, terület- és településrendezési vonatkozások, növényzet, táji és természeti értékek, terepadottságok, talajviszonyok, területfelhasználás, műemléki és régészeti védettség, természetvédelmi oltalom, közlekedés, közintézmény ellátottság);
- d) a megvalósíthatóságra, a műszaki környezet előkészítésére, energia- és közműhálózatok felderítésére, meglévő épületek állapotának felmérésére, szakvélemények elkészítésére vonatkozó adatokat, amennyiben rendelkezésre állnak;
- e) az építészeti-műszaki tervek építészeti minőséggel, szakmai igényességgel és szakszerűséggel kapcsolatos követelményeit, ezen belül különösen:
  - ea) a telepítés (a környezetbe és a tájba illeszkedés, és a beépítés) követelményeit,
  - eb) a tervezési program szerinti rendeltetés, a használhatóság és a gazdaságosság követelményeit,
  - ec) a településképi és településszerkezeti hatást, továbbá a rálátás és látványvédelem követelményeit,
- f) az energiatudatosságra, a megfelelő alapanyag hasznosításra, a környezetvédelmi szempontokra és a fenntartható építészet követelményeire vonatkozó tájékoztatást;
- g) a beruházás tervezett időbeli ütemezését, a célok és a lehetőségek reális összehangolását, az előkészítés-tervezés-kivitelezés ütemezésének meghatározását.

#### **A közbeszerzési dokumentumoknak tartalmaznia kell továbbá:**

- a) a tervezési terület alaptérképét, helyszínrajzát, talajmechanikai, geodéziai adatokat;
- b) a szükséges térképeket, vizsgálatokat, tervi előzményeket, fényképeket;
- c) a külön jogszabályban meghatározott tervezési programot;
- d) a tervezési feladat tárgyát képező építési beruházásra (építményre) vonatkozó árazott költségvetés elkészítésére való utalást;
- e) amennyiben az építési beruházás megfelelő megvalósítása érdekében e rendelet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 33. § (4) bekezdése szerinti tervezői művezetés igénybevétele szükséges, az ajánlatkérő erre vonatkozó igényét, valamint az azzal kapcsolatos valamennyi követelményt.

Az ajánlatkérő a tervezővel kötött szerződésben előírja, hogy az elkészített tervekkel kapcsolatosan korlátlan és kizárólagos felhasználási jogokat szerez, a tervező pedig nyilatkozik ezen felhasználási jogok átruházásáról a tervezési szerződésben meghatározott erre vonatkozó díj ellenében. Ha az ajánlatkérő rendelkezik végleges építési vagy létesítési engedéllyel, a további tervezésre irányuló közbeszerzési eljárásban biztosítania kell, hogy a nyertes ajánlattevő jogdíj fizetése nélkül legyen jogosult az eljárás során rendelkezésére bocsátott tervek általa elvégzendő tervezési feladathoz szükséges tovább-tervezésére, átdolgozására.

#### **A tervező és a mérnök kiválasztása**

Az ajánlatkérő az alkalmasság vizsgálata körében előírja az építési beruházáshoz kapcsolódó tervezői vagy mérnöki szolgáltatás tárgya szerint illetékes országos szakmai kamara névjegyzékében szereplés követelményét, illetve a nem Magyarországon letelepedett gazdasági szereplők esetén a letelepedés szerinti ország nyilvántartásában szereplés, vagy a letelepedés szerinti országban előírt engedéllyel, jogosítvánnyal vagy szervezeti, kamarai tagsággal való rendelkezés követelményét.

Az ajánlatkérő a tervező és a mérnök kiválasztása során szakmai ajánlatot kér be, amelyet a legjobb ár-érték arányt megjelenítő szempont vagy a legalacsonyabb költség értékelésére alkalmas részszerzőpontok szerint vizsgál. Az ajánlatkérő nem alkalmazhatja a legalacsonyabb ár szempontját egyedüli értékelési szempontként az eljárásban.

A szakmai minőség értékelésére alkalmas részszerzőpontnak minősül minden olyan értékelési részszerzőpont, amely alkalmas arra, hogy az építészeti-műszaki tervezés vagy mérnöki feladat ellátásának szakmai színvonalát javítsa [tervezési szolgáltatás esetén a 6. § (1) bekezdés e) pontjában meghatározottakhoz képest]. Az ajánlatkérő értékelési részszerzőpontként veheti figyelembe különösen:

- a) a szerződés teljesítésében részt vevő személyi állomány szakmai szervezettségének mértékét (például a teljesítésbe bevont szakemberek átlagos létszáma, vezető mérnökök létszáma, feladatkiosztás rendje, munkaszervezés, belső ellenőr, külső ellenőr alkalmazása);
- b) a szerződés teljesítésében részt vevő személyi állomány képzettségét és tapasztalatát;
- c) a munkavégzés értékelésére vonatkozó részszerzőpontokat, ezen belül
  - ca) a tervezési vagy mérnöki szolgáltatás teljesítésére vonatkozó módszer bemutatását,
  - cb) a tervezési vagy mérnöki szolgáltatás nyújtásához kapcsolódó környezetvédelmi, fenntarthatósági megoldásokat,
  - cc) a tervezési szolgáltatás eredményeként megvalósuló projekt költségelemzésének módszertanát.

A legjobb ár-érték arány, valamint a minőség alapú kiválasztás szempontjának érvényre juttatása érdekében az ajánlati ár az értékelés során nem vehető nagyobb mértékben figyelembe, mint a többi értékelési szempont együttesen.

A tervező a tervezési feladat tárgyát képező építési beruházásra (építményre) vonatkozó árazott költségvetést készít, amelynek a tervezés költségeire is ki kell terjednie.

A tervező javaslatot tesz az ajánlatkérő számára a teljesítés ütemezésére vonatkozóan.

Tervezési szolgáltatás megrendelése esetén – feltéve, hogy az az ajánlatkérővel kötött szerződésben rögzítésre került – a tervező a kivitelezés teljes folyamata alatt rendelkezésre áll és támogatja az ajánlatkérőt.

Tervezési és mérnöki szolgáltatás megrendelése esetén az ajánlattevő köteles – legkésőbb a szerződéskötés időpontjára – felelősségbiztosítási szerződést kötni vagy meglévő felelősségbiztosítását kiterjeszteni az ajánlatkérő által az eljárást megindító felhívásban vagy a közbeszerzési dokumentumokban előírt mértékű és terjedelmű felelősségbiztosításra.

Az építési beruházás becsült értékének meghatározásakor az ajánlatkérőnek az engedélyhez kötött építési tevékenység esetén a végleges építési engedéllyel jóváhagyott engedélyezési terv, vagy kiviteli terv vagy egyesített engedélyezési és kiviteli terv alapján, a közbeszerzés megkezdését megelőző 12 hónapnál nem régebben készült – szükség esetén a közbeszerzési eljárás megkezdésének időpontjára aktualizált – költségvetést kell irányadónak tekinteni, amely tartalmazza az építési beruházással kapcsolatban felmerülő valamennyi szükséges munkatételt. A 14. § (4) bekezdés a) pontja szerinti esetben az építési beruházás becsült értékének meghatározásakor a jóváhagyási terv alapján elkészített, az építési beruházással kapcsolatban felmerülő valamennyi szükséges munkatételt tartalmazó, a közbeszerzés megkezdését megelőző 12 hónapnál nem régebben készült – szükség esetén a közbeszerzési eljárás megkezdésének időpontjára aktualizált – költségbecslést kell irányadónak tekinteni.

Az ajánlatkérő a közbeszerzés becsült értékébe a tartalékkeretet is köteles beszámítani.

Az építési beruházás műszaki-szakmai tartalma szerint irányulhat:

- a) építmény kivitelezésére, vagy a Kbt. 1. mellékletében foglalt tevékenységek egyikéhez kapcsolódó munka kivitelezésére, vagy
- b) építmény kivitelezésére és tervezésére együtt, vagy a Kbt. 1. mellékletében foglalt tevékenységek egyikéhez kapcsolódó munka kivitelezésére és tervezésére együtt.

Ha az építési beruházás kivitelezésre és az ahhoz kapcsolódó tervezésre együtt irányul, az építési beruházás műszaki-szakmai tartalma kiterjedhet

- a) az engedélyezési tervdokumentáció elkészítésére, a kivitelezési tervdokumentáció elkészítésére és a kivitelezésre, ha az ajánlatkérő nem rendelkezik végleges építési engedéllyel jóváhagyott engedélyezési tervvel, vagy
- b) a kivitelezési tervdokumentáció elkészítésére és a kivitelezésre, ha az ajánlatkérő rendelkezik végleges építési engedéllyel jóváhagyott engedélyezési tervvel.

Az építmény kivitelezésére irányuló, az építésügyi jogszabályok szerint engedélyköteles építési beruházás közbeszerzési dokumentumai tartalmazzák az Épkiv.-ben meghatározott kivitelezési dokumentációt. Ha a kivitelezésre irányuló építési beruházás az építésügyi jogszabályok szerint engedély nélkül végezhető építési tevékenységnek minősül, a közbeszerzési dokumentumokat az 1. melléklet és a 2. melléklet szerinti tartalommal kell elkészíteni, amennyiben az adott építési beruházásra a mellékletekben foglalt követelmények értelmezhetők.

Amennyiben az építési beruházás építmény kivitelezésére és tervezésére együtt irányul, az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumokat az 1. melléklet szerinti tartalommal készíti el, ha az adott építési beruházásra a mellékletekben foglalt követelmények értelmezhetők.

A kivitelezésre és tervezésre irányuló építési beruházásnál, ha

- a) az ajánlatkérő nem rendelkezik végleges építési vagy létesítési engedéllyel [14. § (4) bekezdés a) pont], a közbeszerzési dokumentumok – az (1) bekezdésben foglaltakon túl – tartalmazzák a 6. §-ban meghatározottakat is;
- b) az ajánlatkérő rendelkezik végleges építési vagy létesítési engedéllyel [14. § (4) bekezdés b) pont], a közbeszerzési dokumentumokat a jogerős építési vagy létesítési engedély és a hozzá tartozó dokumentáció alapján kell elkészíteni.

Az ajánlatkérő építési beruházásra irányuló közbeszerzés esetén szakmai ajánlatot kér be, amelyet a legjobb ár-érték arányt megjelenítő szempont és a megvalósítandó építmény vagy elvégzendő építési tevékenység minőségének értékelésére alkalmas részszerzőpontok szerint vizsgál. Az ajánlatkérő építési beruházás esetében nem alkalmazhatja a legalacsonyabb ár szempontját egyedüli értékelési szempontként.

A megvalósítandó építmény vagy elvégzendő építési tevékenység értékelésére alkalmas részszerzőpontok körében értékelhető különösen

- a) az ajánlott építőanyagok minősége,
- b) a környezetvédelmi, fenntarthatósági követelmények figyelembevétele,
- c) speciális területi adottságok (örökségvédelmi, vízminőség-védelmi, természet- és tájvédelmi adottságok) kezelésének módja,
- d) az innovatív megoldások alkalmazása, vagy

Kivitelezésre vagy kivitelezésre és az ahhoz kapcsolódó tervezésre együtt irányuló építési beruházás esetén a legjobb ár-érték arány, valamint a minőség alapú kiválasztás szempontjának érvényre juttatása érdekében az ajánlati ár az értékelés során legfeljebb 70%-os arányban vehető figyelembe, kivéve nukleáris létesítményekre vonatkozó építési beruházások esetén, mely eljárások során ez az arány magasabb is lehet.

### **Az aránytalanul alacsony ár vizsgálata**

Amennyiben a rezsióradíj mértéke az eljárásban önállóan értékelésre kerül, aránytalanul alacsony árajánlatnak minősül, ha az ajánlattevő által alkalmazott rezsióradíj alacsonyabb az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása alapján az építésügyért felelős miniszter rendeletében megállapított minimális építőipari rezsióradíj mértékénél.

Az ajánlatkérő indokolás kérése keretében arra vonatkozóan is tájékoztatást kér, hogy az aránytalanul alacsony árat benyújtó ajánlattevő az ajánlatában milyen összegű rezsioradíjjal számolt, és a rezsioradíj kiszámításakor egyes – az Épkiv.-ben meghatározottak szerint az építőipari minimális rezsioradíj elemeit képező – költségeket milyen összeggel és módon vett figyelembe. Ha az ajánlattevő által alkalmazott rezsioradíj alacsonyabb, mint az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása alapján az építésügyért felelős miniszter rendeletében megállapított minimális építőipari rezsioradíj mértéke, az ajánlatkérő különös figyelemmel vizsgálja a Kbt. 72. § (4) bekezdése szerinti körülmények fennállását.

Építési beruházás esetén az ajánlattevő köteles – legkésőbb a szerződéskötés időpontjára – felelősségbiztosítási szerződést kötni vagy meglévő felelősségbiztosítását kiterjeszteni az ajánlatkérő által az eljárást megindító felhívásban vagy a közbeszerzési dokumentumokban előírt mértékű és terjedelmű felelősségbiztosításra.

Az ajánlatkérőként szerződő fél vagy a nevében eljáró személy (szervezet) a szerződés teljesítésének ellenőrzése során az építési napló adatai alapján ellenőrzi, hogy a teljesítésben csak a Kbt. 138. § (2) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelő alvállalkozó vesz részt.

A nyertes ajánlattevőként szerződő fél az alvállalkozóval kötött szerződésben az alvállalkozó teljesítésének elmaradásával vagy hibás teljesítésével kapcsolatos igényeinek biztosítékaként legfeljebb a szerződés szerinti, áfa nélkül számított ellenszolgáltatás 10-10%-át elérő biztosítékot köthet ki.

Az ajánlatkérőként szerződő fél és a nyertes ajánlattevőként szerződő fél a szerződés megkötését követően az árazott költségvetés tételei tekintetében egyeztetést folytathatnak, amely során a beépítésre kerülő egyes tételeket véglegesíthetik.

A felek az egyeztetésen csak az ajánlattevő által az ajánlatában megjelölt építőanyagokkal, termékekkel műszakilag egyenértékű vagy magasabb minőségű helyettesítő termékben egyezhetnek meg.

Amennyiben a felek helyettesítő termék beépítéséről állapodnak meg, a szerződés módosítására a Kbt. 141. §-ának szabályait megfelelően kell alkalmazni.

## **A szerződés biztosítékai**

Ha az ajánlatkérő a szerződésben biztosítékot köt ki, a biztosítékra vonatkozó feltételeket a közbeszerzési dokumentumokban közölni kell.

A szerződés teljesítésének elmaradásával kapcsolatos igények biztosítékaként legfeljebb a szerződés szerinti, tartalékkeret és általános forgalmi adó nélkül számított ellenszolgáltatás 5%-át elérő biztosíték köthető ki.

A szerződés hibás teljesítésével kapcsolatos igények biztosítékaként legfeljebb a szerződés szerinti, tartalékkeret és általános forgalmi adó nélkül számított ellenszolgáltatás 5%-át elérő biztosíték köthető ki.

Az előírt biztosíték rendelkezésre álló összege az ajánlatkérő követelésének kielégítésével csökken, nem írható elő a követelés kielégítése esetére az ajánlattevőként szerződő fél számára a biztosíték meghatározott mértékű folyamatos fenntartására vonatkozó kötelezettség. A biztosítéknak a szerződésben foglalt feltételek szerint kell rendelkezésre állnia, nem írható elő azonban, hogy a szerződés teljesítésének elmaradásával kapcsolatos igényekre kikötött biztosíték a szerződés hatálybalépését, a hibás teljesítéssel kapcsolatos igények teljesítésére kikötött biztosíték a szerződés teljesítésének időpontját megelőzően álljon rendelkezésre. Bármely egyéb célból kikötött biztosíték esetében a biztosíték rendelkezésre állása attól az időponttól követelhető meg, amelytől kezdve a biztosítékkal biztosított esemény bekövetkezhet, de legkorábban a szerződéskötés időpontjától.

A biztosíték határidőre történő nyújtására vonatkozóan az ajánlattevőnek az ajánlatban nyilatkoznia kell, egyéb igazolás, nyilatkozat a biztosítékokról a közbeszerzési eljárásban nem kérhető.

Biztosíték kikötése esetén az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumokban

- a) előírja, hogy a biztosítékok az ajánlattevőként szerződő fél választása szerint nyújthatóak óvadékként az előírt pénzüsszegnek az ajánlatkérőként szerződő fél fizetési számlájára történő befizetésével, átutalásával, pénzügyi intézmény vagy biztosító által vállalt garancia vagy készfizető kezesség biztosításával, vagy biztosítási szerződés alapján kiállított – készfizető kezességvállalást tartalmazó – kötelezvényvel, vagy
- b) megjelöl egy vagy több – az a) pontban nem szereplő – biztosítéki formát, illetve biztosítéknyújtási módot, és előírja, hogy a biztosíték az ajánlattevőként szerződő fél választása szerint teljesíthető bármelyik megjelölt vagy az a) pontban meghatározott formában, illetve módon.

A hibás teljesítéssel kapcsolatos igények teljesítésére kikötött biztosíték vonatkozásában az ajánlatkérő a szerződésben lehetővé teheti, hogy a biztosíték vagy annak meghatározott része az ajánlattevőnek a teljesítésért vagy részteljesítésért járó ellenértékből visszatartás útján kerüljön biztosításra, amelyre az óvadék szabályait kell megfelelően alkalmazni.

A nyertes ajánlattevőként szerződő fél egyik biztosítéki formáról a másikra áttérhet, a biztosítéknak azonban a szerződésben foglalt összegnek és időtartamnak megfelelően folyamatosan rendelkezésre kell állnia.

### **Az építési beruházás ellenértékének kifizetése**

Az ajánlatkérőként szerződő fél – vagy támogatásból megvalósuló építési beruházás esetén szállítói kifizetés során a kifizetésre köteles szervezet – az előleget az ajánlattevő kérésére legkésőbb az építési munkaterület átadását követő 15 napon belül köteles kifizetni.

### **Az ellenszolgáltatás kifizetésére csak az adott munkára, munkarészre vonatkozó teljesítésigazolás kiállítását követően kerülhet sor.**

Hat hónapot meghaladó teljesítési időszakról rendelkező és egyben ötvenmillió forintot meghaladó összegű nettó ellenszolgáltatást tartalmazó szerződések esetén az ajánlatkérő az adott építési beruházás jellemzőinek megfelelő időszakonként vagy kivitelezési szakaszonként részszámlázási lehetőséget biztosít. Az általános forgalmi adó nélkül számítva egy milliárd forint alatti szerződéses értékű építési beruházásoknál az ajánlatkérő legalább négy részszámla (ideértve a végszámlát is) benyújtásának lehetőségét biztosítja. Az első részszámla kibocsátásának lehetőségét minden esetben biztosítani kell legkésőbb az általános forgalmi adó nélküli szerződéses érték 25%-át elérő megvalósult teljesítés esetén. Az előleg és a részszámlák alapján történő kifizetések összértéke nem lehet kevesebb a szerződés általános forgalmi adó nélkül számított értékének 70%-ánál. A részszámla összegét az ajánlatkérő által teljesítésigazolással elismert szerződés szerinti teljesítés mértékének megfelelően kell meghatározni, úgy, hogy a részszámla szerinti nettó ellenszolgáltatás a szerződés megvalósult értékét nem haladhatja meg.

Az ajánlatkérőként szerződő fél, valamint – európai uniós támogatás esetén szállítói kifizetés során – a kifizetésre köteles szervezet, ha az ajánlattevőként szerződő fél a teljesítéshez alvállalkozót vesz igénybe, a Ptk. 6:130. § (1)–(2) bekezdésétől eltérően a következő szabályok szerint köteles az ellenszolgáltatást teljesíteni:

- a) az ajánlattevőként szerződő felek legkésőbb a teljesítés elismerésének időpontjáig kötelesek nyilatkozatot tenni az ajánlatkérőnek, hogy közülük melyik mekkora összegre jogosult az ellenszolgáltatásból;
- b) az összes ajánlattevőként szerződő fél legkésőbb a teljesítés elismerésének időpontjáig köteles nyilatkozatot tenni, hogy az általa a teljesítésbe bevont alvállalkozók egyenként mekkora összegre jogosultak az ellenszolgáltatásból, egyidejűleg felhívja az alvállalkozókat, hogy állítsák ki ezen számláikat;
- c) az ajánlattevőként szerződő felek mindegyike a teljesítés elismerését követően állítja ki számláját, a számlában részletezve az alvállalkozói teljesítés, valamint az ajánlattevői teljesítés mértékét;
- d) a c) pont szerint a számlában feltüntetett alvállalkozói teljesítés ellenértékét az ajánlatkérőként szerződő fél – európai uniós támogatás esetén szállítói kifizetés során a kifizetésre köteles szervezet – tizenöt napon belül átutalja az ajánlattevőknek;
- e) az ajánlattevőként szerződő fél haladéktalanul kiegyenlíti az alvállalkozók számláit, vagy az alvállalkozóval kötött szerződésben foglaltak szerint az alvállalkozói díj egy részét visszatartja;
- f) az ajánlattevőként szerződő felek átadják az e) pont szerinti átutalások igazolásainak másolatait;
- g) az ajánlattevőként szerződő felek által benyújtott számlában megjelölt, fővállalkozói teljesítés ellenértékét az ajánlatkérőként szerződő fél – európai uniós támogatás esetén szállítói kifizetés során a kifizetésre köteles szervezet – tizenöt napon belül átutalja az ajánlattevőként szerződő feleknek;
- h) ha az ajánlattevőként szerződő felek valamelyike az e) vagy az f) pont szerinti kötelezettségét nem teljesíti, az ellenszolgáltatás fennmaradó részét az ajánlatkérő (vagy a kifizetésre köteles szervezet) őrzi, és az akkor illeti meg az ajánlattevőt, ha az ajánlatkérő részére igazolja, hogy az e) vagy az f) pont szerinti kötelezettségét teljesítette, vagy hitelt érdemlő irattal igazolja, hogy az alvállalkozó vagy szakember nem jogosult az ajánlattevő által a b) pont szerint bejelentett összegre vagy annak egy részére;
- i) részben vagy egészben európai uniós támogatásból megvalósított közbeszerzés esetén a d) pont szerinti határidő harminc nap.

## **Az építési beruházás közbeszerzési dokumentumainak tartalma**

### **1. Általános követelmények**

1.1. A közbeszerzési dokumentumok tartalma az e rendeletben meghatározott követelmények szerint készített írásos dokumentumok és tervrajzok összessége.

1.2. A közbeszerzési dokumentumokban meg kell határozni, az építmény jellegének megfelelő szakterületi sajátosságoknak, tartalmi követelményeknek megfelelő részletezettséggel:

1.2.1. az építményrészek, a szerkezeti elemek, a beépített berendezések stb. térbeli elhelyezkedését, méretét, mennyiségét,

1.2.2. a kész állapotra vonatkozó műszaki és minőségi követelményeket,

1.2.3. az építmény megvalósítását, a kivitelezés módját befolyásoló körülményeket, szolgáltatásokat,

1.2.4. az ajánlattételt lényegesen befolyásoló, építési beruházásnak nem minősülő, de azzal együtt elkészítendő munkákat,

1.2.5. az ajánlattételt befolyásoló, az építési beruházás során elvégzendő régészeti feladatellátás követelményeit, – ha a beruházás előkészítése során készült – előzetes régészeti dokumentációt vagy örökségvédelmi hatástanulmányt.

1.3. A közbeszerzési dokumentumokat legalább az e rendeletben meghatározott általános tartalommal, az építmény jellegének megfelelő szakterületi sajátosságok részletes tartalmi

követelményeinek megfelelően, az egyes munkarészeket a szükséges szakági bontásban és részletességgel kell elkészíteni.

1.4. A közbeszerzési dokumentumok tartalmát úgy kell megállapítani, hogy annak tartalmaznia kell legalább

1.4.1. a meglévő építményre vagy az érintett építményrészre vonatkozó alapadatokat, felméréseket, műszaki leírásokat és terveket, a munkavégzést érintő, a szükséges feltárások alapján készített műszaki szakvéleményeket (pl. a meglévő szerkezetek felhasználhatóságára vonatkozó tartószerkezeti, közegészségügyi, biztonsági megállapításokat és követelményeket),

1.4.2. azon jogszabályok megjelölését, amelyeknek való megfelelést az ajánlatkérő érvényességi feltételként határozza meg,

1.4.3. a munkavégzés körülményeire vonatkozó különleges követelményeket és körülményeket,

1.4.4. a munkavégzést lényegesen befolyásoló feltételeket, különösen az időbeli, térbeli korlátozásokat és időjárás körülményeket.

## 2. Részletezett követelmények

### 2.1. Alapadatok, okiratok:

2.1.1. Az építési beruházás tárgyát képező építmény, építési tevékenység jellemző adatai:

2.1.1.1. az építmény, építési tevékenység előírások szerinti szabatos megnevezése,

2.1.1.2. az építési munkahely megjelölése,

2.1.1.3. az építmény, az építési tevékenység meghatározó paraméterei (teljesítőképessége, kapacitása, befogadóképessége, férőhelyszáma, jellemző mérete stb.),

2.1.1.4. az építési eljárások, technológiák megnevezése,

2.1.1.5. az építési tevékenység jellege (új építmény építése, átalakítás, bővítés, bontás stb.),

2.1.1.6. az építés kívánt kezdési és befejezési időpontja,

2.1.1.7. az építmény vizsgálatára, ellenőrzésére és átvételére vonatkozó feltételek.

2.1.2. Előzmény okiratok (másolatban):

2.1.2.1. jogszabályban meghatározott esetekben végleges és hatályos építési (létesítési) engedély,

2.1.2.2. felmentések, valamint eltérési engedélyek.

2.1.3. Az ajánlatkérő által meghatározott különleges követelmények, körülmények, szolgáltatások:

2.1.3.1. az építési tevékenységet befolyásoló, átlagostól eltérő körülmények és környezeti tényezők (forgalom folyamatos fenntartása, más vállalkozónak egyidejűleg a térségben végzett tevékenysége, környezet-, természet- és örökségvédelmi követelmények, munkavégzési időszak korlátozása stb.),

2.1.3.2. a megbízó által nyújtott szolgáltatások (felvonulási épület, villamos energia, építőgép, kivitelezési tervek stb. rendelkezésre bocsátása).

2.2. Közbeszerzési műszaki leírás:

2.2.1. Az építmény, az építési munka általános leírása:

2.2.1.1. telepítés, környezeti kapcsolatok, rendeltetés, funkció, technológia, akadálymentesítés (fogyatékossgal élő személyek számára való elérhetőség), üzemeltetés stb.,

2.2.1.2. az építményrészek, rendeltetési egységek, helyiségek stb. tervrajzokra utaló felsorolása és azok kialakításának, követelményeinek, igény szintjének, felszereltségének stb. részletes meghatározása.

2.2.2. A tervezett műszaki megoldások (építményrészek, szerkezetek, berendezések, készülékek, vezetékek, rendszer elemek stb.) tervrajzokra, azonosíthatóan utaló leírása:

2.2.2.1. az anyagminőségek és egyéb követelmények, figyelembe veendő szabványok, műszaki követelmények meghatározásával,

2.2.2.2. részletesen ismertette a javasolt és a műszaki dokumentációban kidolgozott megoldásokat,

2.2.2.3. megjelölve a műszakilag egyenértékű alternatív műszaki megoldások lehetséges körét.

2.2.3. Minőségbiztosítási, munkavédelmi és biztonsági követelmények ismertetése.

2.3. Műszaki tervek:

2.3.1. helyszínrajz(ok), amely tartalmazza az építési területet, a meglévő, a megmaradó, az elbontandó és a tervezett építményeket, növényzetet, jellemző terepmagasságokat, az építmények, valamint energia- és közműhálózataik összefüggéseinek áttekintését,

2.3.2. általános tervek és alaprajzok, vízszintes és függőleges metszetek, hossz-szelvények, kereszt-szelvények, nézetek stb., amelyekből az építmény és részei, térbeli elrendezése, méretei, szerkezetei, anyagai, berendezései stb. megállapíthatók, és a mennyiségi kimutatás ellenőrizhető, továbbá a kivitelezéshez szükséges további részlet és technológiai, gyártmány-, szerelési és egyéb műszaki tervek elkészíthetők,

2.3.3. részlettervek, az építmény olyan részeinek, szerkezeteinek és azok összeépítésének rajzai, amelyek az általános terveken kellően nem ábrázolhatók.

2.4. A 10. § (1) bekezdése szerinti árazott költségvetés alapján készített árazatlan költségvetési kiírás.

### **Műemlékekkel kapcsolatos követelmények**

1. A műemlékkel kapcsolatos építési beruházások esetén az ajánlatkérési műszaki dokumentáció az 1. mellékletben foglaltakon kívül tartalmazza az építési engedélyben jóváhagyott következő dokumentumokat:

1.1. építéstörténeti tudományos dokumentáció,

1.2. a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendelet szerinti állapotdokumentáció,

1.3. kutatási dokumentáció (műemléki épületkutatási dokumentációk, épületdiagnosztikai vizsgálatok).

2. Ha a műemlékkel kapcsolatos építési beruházás az építési engedély szerint restaurálási tevékenységet is tartalmaz, az építési beruházási dokumentáció tartalmazza az 1. pontban foglaltakon túl a következő dokumentumokat:

2.1. a restaurálás tárgyának felmérése, állapotleírása, fotódokumentáció a látható károsodásokkal,

2.2. az esetleges korábbi restaurálások dokumentációja,

2.3. az előírt beavatkozások, eljárások, a felhasználandó anyagok leírása,

2.4. az esztétikai helyreállítási javaslat,

2.5. a kezelések várható eredményei és kockázata.

### **A jóváhagyási tervvel kapcsolatos követelmények**

A jóváhagyási terv elkészítésével kapcsolatos feladatok:

A vázlattervezés során készített koncepciók közül az építető által választott koncepció tovább tervezése a Kbt. 1. melléklete szerinti 45,23 „Autópálya, út, vasút”; 45,24 „Vízi létesítmény építése” alcsoportok kivételével valamennyi szakági tervezést illetően, különösen

a) helyszínrajz(ok), amely tartalmazza az építési területet, építési telket a meglévő, a megmaradó, az elbontandó és a tervezett építményeket, növényzetet, jellemző terepmagasságokat, az építmények áttekintését,

b) általános tervek és alaprajzok, a megértéshez szükséges számú, de legalább két egymással szöveget bezáró módon felvett metszet, nézetek stb., amelyekből az építmény és részei, térbeli elrendezése, méretei, szerkezetei, anyagai, berendezései stb. megállapíthatók, és a mennyiségi kimutatás ellenőrizhető,



- c) a teljes megvalósítás költségszámítása tételfőcsoportonként, költségérzékenységi vizsgálat,
- d) beépítési és alapterület kimutatások,
- e) műszaki leírások, szükséges számítások és méretezések elkészítése, dokumentálása,
- f) életciklus költségek meghatározása, hatósági egyeztetések lefolytatása, szükség szerint tervtanács, zsűri lefolytatása, végleges szinten,
- g) látványterv környezeti illeszkedés, kapcsolódás, megjelenés bemutatására,
- h) a teljes megvalósítás időterve,
- i) az építetető általi jóváhagyás.

[2015. évi CXLI. törvény a közbeszerzésekről

310/2015. (X. 28.) Korm. rendelet a tervpályázati eljárásokról

322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól]

[2015. évi CXLI. törvény a közbeszerzésekről

191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

310/2015. (X. 28.) Korm. rendelet a tervpályázati eljárásokról

322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól]

## **40. A kivitelező**

Építőipari kivitelezési tevékenységet a vállalkozó kivitelező akkor vállalhat, ha

- a) a vállalkozó kivitelezői tevékenységre jogosultak névjegyzéke a vállalkozó kivitelezőre vonatkozóan tartalmazza a vállalt tevékenységet, és
- b) a vállalkozó kivitelező a vállalt kivitelezői tevékenység végzésében közvetlenül részt vesz.

A vállalkozó kivitelező az általa vállalt tevékenységből olyan építőipari kivitelezési tevékenységet végezhet

a) amelyhez

aa) rendelkezik az építőipari kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal rendelkező – vele tagsági, munkavállalói vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló – felelős műszaki vezetővel,

ab) rendelkezik a kivitelezési tevékenységnek megfelelő szakképesítéssel, vagy elegendő számú és tevékenység jellegének megfelelő szakképesítésű – vele tagsági, munkavállalói vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló – szakmunkással,

ac) rendelkezik alkalmas telephellyel,

ad) a kivitelezési dokumentáció készítési kötelezettség esetén a kivitelezési dokumentáció az építési munkaterületen rendelkezésre áll, és

ae az építési napló vezetési kötelezettség esetén az építési naplót megnyitották és az előírásoknak megfelelően vezetik,

b) amelynek megkezdéséhez és végzéséhez

ba) – ha jogszabály kötelezővé teszi – rendelkezésre áll az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti hatósági engedély, vagy

bb) megtörtént az egyszerű bejelentés,

c) amelynek végzésére vonatkozóan az építetetővel vagy – alvállalkozói kivitelezési szerződés esetén – a megrendelő vállalkozó kivitelezővel írásban szerződést kötöttek, és

*d)* amelynek végzését az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság nem tiltotta meg.

### **A vállalkozó kivitelező feladata:**

- a)* az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építtetőtől [alvállalkozó kivitelező esetében a megrendelő vállalkozó kivitelezőtől] az építési munkaterület átvétele, annak szükség szerinti lőszermentesítése,
- b)* az építési napló megnyitása az e rendeletben meghatározottak szerint,
- c)* az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének és fajtájának folyamatos vezetése az építési naplóban,
- d)* annak folyamatos ellenőrzése, hogy az (1) bekezdés *c)* pontjában meghatározottak rendelkezésre állnak-e,
- e)* az építés során már meglévő, illetve előkerülő természeti, kulturális örökségi, építészeti értékek megőrzése,
- f)* annak biztosítása, hogy az építési munkaterületen csak olyan személyek tartózkodjanak, akik a vállalkozói nyilvántartásban szerepelnek, illetve erre jogosultsággal rendelkeznek, és az építési napló által igazoltan részt vesznek a napi munkában, annak ellenőrzésében és irányításában,
- g)* a műszaki átadás-átvételi eljárás során a berendezések, rendszerek működési próbája és a tapasztalt rendellenességek, hiányosságok megszüntetése, szükség esetén a próba megismétlése,
- h)* a kivitelezés befejezésével a mérési jegyzőkönyvek kiállítása, az alkalmazott építési termékek teljesítménynyilatkozatainak rendelkezésre bocsátása,
- i)* a kivitelezési szerződés szerint a kivitelezési munkaterület visszaadása az építtetőnek, alvállalkozói szerződés esetén a megrendelő vállalkozó kivitelezőnek,
- j)* az építési munkaterület őrzésének biztosítása,
- k)* az építési munkák befejeztével az építési területről való levonulás végrehajtása,
- l)* fővállalkozó kivitelezőként az építési műszaki ellenőr vagy eltérő megállapodás esetén az építtető által kiadott teljesítésigazolásnak és a teljesítésigazolás alapján a szerződés szerinti teljesítésről (részteljesítésről) kiállított számlának az építtető, valamint építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építtetői fedezetkezelő részére történő eljuttatása,
- m)* építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén, ha a kivitelezési tevékenység megvalósításában alvállalkozóként vesz részt, a szerződése adatainak felvitele – legkésőbb a kivitelezési tevékenységének megkezdéséig – a fedezetkezelő által internetes alapon működtetett alvállalkozói nyilvántartásba,
- n)* a saját munkájához kapcsolódó elkészült munkarészek ellenőrzése, az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének, és az építtető, építési műszaki ellenőr felhívása alapján további vizsgálatok feltételeinek biztosítása, valamint az ellenőrzésekhez kapcsolódó tények és adatok építési naplóban történő rögzítése,
- o)* az építési tevékenység megvalósítása során legalább a kivitelezési dokumentációban meghatározott, elvárt műszaki teljesítménnyel rendelkező építési termék beépítése.

### **A fővállalkozó kivitelező feladata**

- a)* ha az építtető nem jelölte ki, az alvállalkozó kivitelezők kiválasztása,
- b)* az alvállalkozó kivitelezőkkel történő egyeztetések koordinálása, tevékenységük összehangolása,
- c)* az építési napló vezetése, külön megállapodás esetén az alvállalkozói építési napló vezetése.

### **A kivitelező felelős:**

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, kivitelezői jogosultságának meglétéért,
- b) az építető által rendelkezésére bocsátott, hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban előírtak betartásáért és betartatásáért, és
- c) az elvégzett szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményrész rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért.

#### **A vállalkozó kivitelezői tevékenység bejelentésére és a vállalkozó kivitelezők nyilvántartására vonatkozó szabályok, a vállalkozó kivitelezők ellenőrzése**

A vállalkozó kivitelezőre vonatkozó bejelentésnek – a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: Szolgtv.) 22. § (1) bekezdésében meghatározott adatokon kívül – tartalmaznia kell

- a) a vállalkozó kivitelező
  - aa) cégjegyzékszámát, egyéni vállalkozó esetében egyéni vállalkozói nyilvántartási számát, adószámát,
  - ab) az építőipari kivitelezési tevékenység (tevékenységi kör) megnevezését,
  - ac) telephelye (telephelyei) címét,
  - ad) által megjelölt ab) alpont szerinti tevékenységek legalább egyikének megfelelő szakképesítéssel rendelkező – vele tagsági, munkavállalói vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló – szakmunkásainak számát, az építési szakmunkához szükséges szakképesítéssel rendelkező egyéni vállalkozó kivételével,
  - ae) nyilatkozatát arról, hogy az általa megjelölt, az ab) alpont szerinti tevékenységek legalább egyikének megfelelő jogosultsággal rendelkező felelős műszaki vezetői feladatok ellátására jogosult, vele tagsági, munkavállalói vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személlyel rendelkezik vagy az Étv. 39/A. § (2) bekezdésére hivatkozást, és
  - af) nyilatkozatát arról, hogy nincs olyan korlátlan felelősséggel, vagy többségi befolyással rendelkező tagja vagy vezető tisztségviselője, aki korlátlan felelősséggel, vagy többségi befolyással rendelkező tagja vagy vezető tisztségviselője volt olyan más vállalkozó kivitelezőnek, amelyet a bejelentéstől számított öt éven belül a 37. § (1a) bekezdése alapján, vagy két éven belül a 37. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontja alapján a nyilvántartásból töröltek,
- b) ha a bejelentő elektronikus levélcímét, telefaxszámát vagy telefonos elérhetőséget a 36. § szerinti nyilvántartásban történő feltüntetés céljából adja meg, a megadott elérhetőség mellett az erre vonatkozó nyilatkozatot is.

A telephely akkor minősül a vállalkozó kivitelezői tevékenység végzéséhez alkalmasnak, ha

- a) a cég székhelyétől eltérő helyen lévő telephely esetén azt a cégnyilvántartásba bejegyezték, vagy egyébként a vállalkozó kivitelező okiratokkal igazolja, hogy a cég tulajdonát képezi vagy használatára a cég jogosult,
- b) tartós, önállósult üzemi letelepedéssel járó hely, amely biztosítja a vállalkozó kivitelező bejegyzett tevékenységi körei szerinti építőipari kivitelezési tevékenységhez vagy annak előkészítéséhez kapcsolódó munkafázisok végzését, és
- c) a vállalkozó kivitelező bejegyzett tevékenységi körei szerinti építőipari kivitelezési tevékenység szempontjából megfelelő a munkaeszközök (kézi szerszámok, gépek, munkagépek, berendezések, technológiák, szerelvények és építési anyagok stb.) tárolására, azok munkavégzéshez szükséges előkészítésére.

A kivitelezőre vonatkozó bejelentésnek tartalmaznia kell továbbá

- a) döntésétől függően az (1) bekezdés c) pontjában foglaltakat,
- b) a bejelentésben közölteket igazoló iratokat vagy azok másolatát,
- c) a bejelentést tevő nyilatkozatát a bejelentés (ideértve az igazolás céljából csatolt iratokat és iratmásolatokat is) tartalmának hitelességéről.

A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara (a továbbiakban: MKIK) a bejelentő számára a nyilvántartásba vétellel egyidejűleg nyilvántartási számot ad ki.

### **A vállalkozó kivitelezők nyilvántartása** tartalmazza

- a bejelentő nyilvántartási számát, a nyilvántartási szám hatályának időtartamát,
- a bejelentő elektronikus levélcímét, telefaxszámát, illetve telefonos elérhetőségét, ha ezt a bejelentésben a nyilvántartásban történő feltüntetés céljából megadta,
- az MKIK-hoz vagy építésfelügyeleti hatósághoz beérkezett panaszok és kivizsgálásuk megállapításait, az építésfelügyeleti, a foglalkoztatás-felügyeleti, a munkavédelmi biztonsági ellenőrzések eredményét az eljáró hatóságok végleges határozatainak rendelkező részével, és
- a nyilvántartásból való törlés tényét az alapul szolgáló ok megjelölésével,
- a vállalkozó kivitelezők teljesítésre való alkalmasságának megállapítását segítő dokumentumokat és nyilatkozatokat.

A vállalkozó kivitelezők nyilvántartása részét képezi azoknak a szolgáltatóknak a névjegyzéke, amelyeknek az építésfelügyeleti hatóság vagy a nyilvántartásból való törlésével az MKIK végleges döntésével megtiltotta a vállalkozó kivitelezői tevékenység folytatását.

A nyilvántartás adatai nyilvánosak.

### **Az MKIK**

a) megtiltja a vállalkozó kivitelezőnek a kivitelezői tevékenység folytatását és ezzel egyidejűleg – a nyilvántartási szám hatálytalanítása mellett – törli a vállalkozó kivitelezőt a nyilvántartásból, ha

aa) a vállalkozó kivitelezői tevékenység bejelentésére előírt feltételeket nem teljesíti, vagy

ab) a vállalkozó kivitelezői tevékenység folytatására előírt szabályok megsértése miatt az építésfelügyeleti hatóság az építésfelügyeleti bírságról szóló 238/2005. (X. 25.) Korm. rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat 13. pontjában meghatározott jogsértő cselekmény miatt három éven belül két alkalommal végleges döntésével építésfelügyeleti bírsággal sújtotta,

b) a nyilvántartási szám hatálytalanítása mellett törli a kivitelezőt a nyilvántartásból, ha

ba) bejelenti a kivitelezői tevékenységének megszüntetését, az ezt közlő bejelentésében meghatározott nappal, illetve, ha időpontot nem jelölt meg, a megszüntetésről szóló bejelentés beérkezésének napjával,

bb) határozott időre szóló bejelentés esetén a bejelentés hatálya megszűnik, ennek utolsó napjával, kivéve, ha a tevékenység folytatására vonatkozóan ismételt bejelentést tettek,

bc) a vállalkozó kivitelező megszűnik, a megszűnés időpontjával.

Az MKIK a nyilvántartási szám hatálytalanítása mellett törli a vállalkozó kivitelezőt a nyilvántartásból, ha

a) a bírósági értesítés, vagy

b) nemfizetési jelzés

alapján megállapított fizetési kötelezettségének teljesítését nem igazolta.

A szolgáltatás felügyeletét ellátó hatóságként az MKIK jár el. A Szolgtv. 25. §-a alapján kiszabható bírság, ha a szolgáltató

a) az építőipari kivitelezői tevékenységét bejelentés nélkül folytatja

aa) egyéni vállalkozó esetében 30 000 forint,

ab) gazdasági társaság esetén 200 000 forint,

b) a bejelentés előírt adataiban bekövetkezett változás bejelentését mulasztotta el, az a) pont szerint kiszabható összeg 50%-ának megfelelő összeg.

Ha a szolgáltatóval szemben a bírság kiszabásától számított egy éven belül ismételt bírság kiszabására kerül sor, a bírság összege az (1) bekezdés alapján kiszabható összeg 200%-ának megfelelő összeg.

A MKIK által külön szolgáltatásként működtetett, a vállalkozó kivitelezők önkéntes adatszolgáltatásán alapuló nyilvános elektronikus adatbázis adattartalmának a nyilvántartással azonos internetes honlapon elérhetővé tétele esetén a nyilvántartásban és az adatbázisban szereplő adatokat egyértelműen megkülönböztethetően kell megjeleníteni.

### **Az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének feltételei**

Az építőipari kivitelezési tevékenység az építési beruházás megvalósítása keretében végzett építési tevékenységek összessége.

Aki üzletszerű gazdasági tevékenységként építőipari kivitelezési tevékenységet (a továbbiakban: vállalkozó kivitelezői tevékenység) kíván folytatni, annak rendelkezni kell a kormányrendeletben meghatározott feltételekkel és köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni.

A szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvény szerint a szabad szolgáltatásnyújtás jogával rendelkező szolgáltató határon átnyúló szolgáltatásnyújtás keretében történő vállalkozó kivitelezői tevékenység folytatására irányuló szándékát köteles a névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni.

A vállalkozó kivitelezői tevékenység folytatásához kormányrendelet felelősségbiztosítást, referenciát vagy a vállalkozó kivitelező teljesítésre való alkalmasságát igazoló vállalkozásminősítést írhat elő.

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.

Vállalkozó kivitelezői tevékenység keretében a kivitelező az építőipari kivitelezési tevékenységet csak akkor vállalhatja, ha az építési (szerelési) szerződésben vállalt kivitelezési munkák elvégzésének a megrendelt minőségben saját költségén történő teljesítéséhez szükséges fedezettel rendelkezik (beleértve az igénybevett alvállalkozók díjazását is). Ha a szerződésben részteljesítésben állapodtak meg, a kivitelezőnek a szerződés szerinti teljesítési feltételeknek megfelelően, de legalább a megrendelő építető első teljesítéséig meghatározott munkarészre kell fedezettel rendelkeznie.

Építési tevékenység végzésére az építető a vállalkozó kivitelezővel (alvállalkozói szerződés esetén a vállalkozó kivitelező az alvállalkozó kivitelezővel) kivitelezési szerződést köt. A kivitelezési szerződés teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelező kivitelezési szerződésében rögzített fizetési határideje nem haladhatja meg az építető és a vállalkozó kivitelező által megkötött kivitelezési szerződésben meghatározott fizetési határidejét. Az

építetővel szerződéses viszonyban álló vállalkozó kivitelező – a közbeszerzésekről szóló törvény hatálya alá tartozó, 2015. november 1-jét követően megindított építési beruházásokra irányadó kifizetési szabályok alkalmazása kivételével – 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.

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről  
191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről]

## 41. Építetői fedezetkezelés

Az építetői fedezetkezelés célja – az építető és a vállalkozó kivitelező között létrejött kivitelezési szerződés teljesítése érdekében – az építőipari kivitelezési tevékenység fedezete célhoz kötött felhasználásának biztosítása. Az építetői fedezetkezelő az építető és a fővállalkozó kivitelező között létrejött kivitelezési szerződés mindkét fél általi teljesítését segíti elő.

Az építetői fedezetkezelő kizárólagos rendelkezése alatt álló elkülönített számlán kell – egy összegben, vagy több szakaszra bontott építkezés esetén a szerződés szerinti teljesítési szakaszonként – elhelyezni

- az építőipari kivitelezési tevékenység kormányrendeletben meghatározott ellenértékének fedezetét és
- a kivitelező által nyújtott, kormányrendeletben meghatározott biztosítékok összegét.

Az építőipari kivitelezési tevékenység fedezete és a kivitelező által nyújtott biztosíték célhoz kötött felhasználásának biztosítása érdekében építetői fedezetkezelő működik közre a Kbt. hatálya alá nem tartozó, de a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt elérő vagy azt meghaladó számított értékű építőipari kivitelezési tevékenység megvalósítása esetén.

Az építési beruházás, építőipari kivitelezési tevékenység értéke

- a) az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet (a továbbiakban: Épbír.) szerint számított építményérték vagy
- b) az Épbír. hatálya alá nem tartozó építménykör esetén az építési tevékenység végzésére vonatkozó fővállalkozói kivitelezési szerződésben megállapított, általános forgalmi adó nélkül számított kivitelezési érték,

amely meghatározásánál egybe kell számítani az azonos építető által, azonos vagy egymáshoz kapcsolódó földterületen, az azonos rendeltetésű vagy a rendeltetésében egymáshoz szorosan kapcsolódó új építmények vagy meglévő építményen végzett építőipari kivitelezési tevékenység értékét, melyek kivitelezése két éven belül megkezdődik.

Az építetői fedezetkezelői feladatokat az építető és fővállalkozó kivitelező választása szerint – a Magyar Államkincstár (a továbbiakban: Kincstár) vagy fizetési számla vezetésére jogosult pénzforgalmi szolgáltató látja el.

**Az építető köteles az építetői fedezetkezelővel írásban fedezetkezelői szerződést kötni.**  
Az építetői fedezetkezelő kötelező közreműködése a kivitelezési szerződés hatálybalépésétől az építőipari kivitelezési tevékenység befejezéseként benyújtott végszámla kiegyenlítését követő elszámolás lezárásáig terjed.

A fedezetkezelői szerződés megszűnik,

- a) ha a fővállalkozó kivitelező – több fővállalkozó kivitelező esetén, valamennyi fővállalkozó kivitelező – vagy az építtető
- aa) az építőipari kivitelezésre vonatkozó kivitelezési szerződést felmondja,
  - ab) az építtetői fedezetkezelő a teljesítésigazolás alapján számlázott kivitelezési tevékenység ellenértékét – legfeljebb a fedezetkezelői számlán rendelkezésre álló összeg erejéig – kiegyenlítette és
  - ac) az építtetői fedezetkezelő a rendelkezése alá helyezett pénzügyi eszközökkel az építtető és a fővállalkozó kivitelező felé elszámolt, vagy
- b) a 17. § (4) bekezdés b) pont szerinti esetben, ha az építtetői fedezetkezelő a hatvan napon túl lejárt követelése miatt vagy a fedezet – fedezetkezelői szerződésben meghatározott időn túli – rendelkezése alá helyezésének hiánya miatt
- ba) felmondja a fedezetkezelői szerződést,
  - bb) a teljesítésigazolás alapján számlázott kivitelezési tevékenység ellenértékét – legfeljebb a fedezetkezelői számlán rendelkezésre álló összeg erejéig – kiegyenlítette, és
  - bc) az építtetői fedezetkezelő a rendelkezése alá helyezett pénzügyi eszközökkel az építtető és a fővállalkozó kivitelező felé elszámolt.

**A fedezetkezelői szerződés tartalmazza:**

- a) az építtető nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét, elérhetőségét, adószámát, pénzforgalmi számlaszámát, valamint a képviselőjében eljáró személy nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét és elérhetőségét,
- b) az építtetői fedezetkezelő megnevezését, cégjegyzékszámát (a Kincstár esetében törzskönyvi nyilvántartási számát), adószámát, pénzforgalmi számlaszámát, címét, telefonszámát, elektronikus elérhetőségét,
- c) az építtető által – az építési beruházás rendeltetéséhez igazodóan – alkalmazott vagy megbízott építési műszaki ellenőr megnevezését, nyilvántartás számát és névjegyzéki jelét,
- d) az építési beruházás meghatározását, kezdő és befejezési időpontját és ellenértékét, helyét, a beruházás ellenértékét, a kivitelezés várható kezdő és befejezési időpontját, a kivitelezés szakaszolása esetén a szakaszok meghatározását, kezdő és befejezési időpontját és ellenértékét,
- e) az építtetői fedezetkezelőnek a kivitelezési szerződés teljesítéséhez kapcsolódó feladatait és jogait,
- f) a fedezetkezelői számlaszámot, valamint az építtető részéről annak igazolását, hogy a fedezetkezelői számla felett biztosította az építtetői fedezetkezelő rendelkezési jogát,
- g) a fővállalkozó kivitelező által nyújtott – a kivitelezési szerződésben meghatározott – biztosítékok mértékét, módját, rendeltetésének célját, felhasználási lehetőségét,
- h) a fedezetkezelés díját, fizetési módját, határidejét és megfizetésének biztosítékait,
- i) a fedezetkezelési díj nem fizetése esetén felszámítandó késedelmi kamat mértékét,
- j) az építtetői fedezetkezelő jogszabályi előírásokon túlmenő feladatait és felelősségét,
- l) az építtető által adott nyilatkozatot, melyben az építtető kijelenti, hogy az e rendeletben meghatározottak szerint elfogadja az építési műszaki ellenőr által kiadott teljesítésigazolást és az ez alapján – számla, vagy számlával azonos tekintet alá eső számviteli bizonylat ellenében – a fővállalkozónak (alvállalkozónak) történő pénzügyi teljesítést,
- m) az építtetői fedezetkezelő által okozott kár megtérítésének szabályait,
- n) annak szabályait, hogy nem megfelelően dokumentált teljesítés vagy jogszabályba ütköző számviteli bizonylat benyújtása esetén az építtetői fedezetkezelő nem köteles a teljesítést elfogadni, és az építtető ebből származó káráért az építtetői fedezetkezelő nem felel,
- o) az építtetői fedezetkezelő és az építtető közötti adatszolgáltatás és elszámolás szabályait, ideértve az építési műszaki ellenőrrel való együttműködési kötelezettségből származó szabályokat is,

- p)* az építetű által rendelkezésre bocsátott dokumentumok felsorolását,
- q)* a szerződés hatályát,
- r)* az építetű által biztosított fedezetek megnevezését és azok rendelkezésre bocsátásának ütemét,
- s)* a fedezetként rendelkezésre álló mobilizálható pénzeszközök elfogadhatóságára vonatkozó szabályokat, minősítését, számszerűsítését, értékét,
- t)* az államháztartás központi alrendszereiből biztosított forrás felhasználása esetén a forrást rendelkezésre bocsátó szervezet megnevezését.

Az építetű a kivitelezési szerződést a szerződés hatályának beálltát követő öt munkanapon belül, a kivitelezési szerződés módosítását a módosítás megtörténtét követő öt munkanapon belül megküldi az építetűi fedezetkezelő részére.

Az építetűi fedezetkezelés díját az építetű köteles megfizetni. Az építetűi fedezetkezelés díja a fedezetkezelési szerződésben meghatározott összeg.

Az építetű köteles gondoskodni arról, hogy az építőipari kivitelezési tevékenység szerződés szerinti ellenértékének megfelelő – a fedezet forrásaként figyelembe vehető – fedezet a kivitelezési szerződés hatályának beálltakor igazolhatóan rendelkezésére álljon. Az építőipari kivitelezési tevékenység fedezetének forrása

- saját erő,
- hitel vagy
- pénzkölcsön,
- pályázati támogatás, valamint
- költségvetési előirányzat

lehet. A kivitelezési szerződésben a hitel vagy pénzkölcsön összegét hitel- vagy kölcsönszerződéssel, illetve a pályázati támogatás összegét támogatási döntéssel szükséges igazolni.

Az építőipari kivitelezési tevékenység ellenértékének határidőre történő kifizethetőségét biztosító pénzügyi eszköz

- a)* az Európai Unió valamely tagállama által kibocsátott vagy garantált állampapír,
- b)* a tőke és hozamgarantált átruházható értékpapír,
- c)* olyan pénzügyi eszköz, amely esetében a hitelezési kockázat kezeléséről és tőkekövetelményéről szóló 196/2007. (VII. 30.) Korm. rendelet szerinti kockázati súly 0%,
- d)* az építőipari kivitelezés megvalósítására biztosított költségvetési előirányzat,
- e)* uniós vagy hazai forrásból származó pályázati támogatási szerződés,
- f)* hitel- vagy kölcsönszerződés alapján adott kivitelezési szakaszra meghatározott, visszavonhatatlan folyósítást biztosító hitel- vagy kölcsönösszeg
- g)* hitelintézet által nyújtott garancia, vagy
- h)* biztosítási szerződés alapján kiállított – készfizető kezességvállalást tartalmazó – kötelezvény

lehet,

Az európai uniós vagy költségvetési forrásból történő támogatás esetén a támogatás folyósítása a fedezetkezelői számlára akkor történhet, ha

- a)* a támogatási finanszírozásának módja szállítói finanszírozás,
- b)* a támogatás számlák kifizetéséhez kapcsolódik vagy
- c)* előleg folyósítására kerül sor.

Az ellenérték fedezetének építetűi fedezetkezelő rendelkezése alá helyezését



- a) a költségvetési előirányzat, és hazai forrásból származó pályázati támogatás esetén legkésőbb a kivitelezési szerződés szerinti fizetési határnapot megelőző 30. napig az építetói fedezetbiztosítási számlára történő utalással,
  - b) a uniós forrásból származó pályázati támogatás esetén legkésőbb a számlán szereplő fizetési határidőt megelőző 30. napig a fedezetkezelői számlára utalással
- kell teljesíteni.

A fedezetkezelői számlát az építetónek legkésőbb a kivitelezési szerződés hatályának beálltaig kell megnyitnia. Az építetó köteles a kivitelezési szerződésben meghatározott kivitelezési szakasz kivitelezésének megkezdése időpontjáig a teljesítés (részteljesítés) szerződés szerinti ellenértékének fedezetét – ami a fedezetkezelői számlára történő befizetés vagy olyan pénzügyi eszköz értéke képezhet, amely biztosítja az ellenérték határidőre történő kifizethetőségét – az építetói fedezetkezelő kizárólagos rendelkezése alá helyezni. A fővállalkozó kivitelező köteles – ha az építetóval a kivitelezési szerződésben rögzítve kikötötték – az általa vállalt biztosíték összege felett az építetói fedezetkezelő kizárólagos rendelkezését biztosítani.

A fedezetkezelői számlán elkülönítetten kell elhelyezni

- a) az építetónek az építőipari kivitelezési tevékenység fedezetének befizetéssel biztosított részét,
- b) a kivitelezőnek az általa nyújtott teljesítési biztosíték befizetéssel teljesített összegét.

Ha az építetó nem helyezi az előírt határidőre a fővállalkozó kivitelező teljesítésének vagy részteljesítésének szerződés szerint fedezetét az építetói fedezetkezelő rendelkezése alá és az építésfelügyeleti hatóság a kivitelezési tevékenység folytatását nem állította le, a fővállalkozó kivitelező jogosult a kivitelezési tevékenységet harminc napra felfüggeszteni. Ha az építetó a felfüggesztés időtartama leteltéig sem biztosítja a soron következő kivitelezői teljesítés fedezetét, a fővállalkozó kivitelező jogosult az építetóval kötött kivitelezési szerződést felmondani, vagy a teljesítési határidőt a felfüggesztés időtartamával meghosszabbítani a munkavégzés felfüggesztése miatt felmerült költségeinek építetó általi megtérítése mellett.

A fővállalkozó kivitelező a teljesítési biztosítékot a kivitelezési szerződésben meghatározott biztosítéknak a fedezetkezelői számlára történő utalás megjelölésével teljesítheti.

Az építetói fedezetkezelő a fedezetkezelői számláról kizárólag

- a) a fedezetkezelői szerződésben meghatározott fővállalkozó kivitelezői fizetési számlára, engedményezés esetén a fővállalkozó kivitelező által megjelölt fizetési számlára,
  - b) annak az alvállalkozó kivitelezőnek a fizetési számlájára, akinek a fedezetkezelő a visszatartott összeget köteles kifizetni, engedményezés esetén az alvállalkozó kivitelező által megjelölt fizetési számlára,
  - c) az építetó fizetési számlájára vagy
  - d) az építetói fedezetkezelő fizetési számlájára
- teljesíthet kifizetést.

Építetói fedezetkezelő közreműködése esetén az alvállalkozó kivitelezők nyilvántartása elektronikus formában, a fővállalkozó kivitelező építési naplójának részét képező alvállalkozói nyilvántartásban történik. Az építetói fedezetkezelő az alvállalkozó kivitelező védelmét szolgáló, visszatartást, illetve elkülönítést kizárólag az alvállalkozói nyilvántartásban az adott szakaszhoz rögzített fő- illetve alvállalkozó kivitelezők javára az adott szakasz vonatkozásában rendelkezésre álló fedezet, illetve megrendelő vállalkozó kivitelező vállalkozói díja erejéig

gyakorolja olyan módon, hogy az időrendben korábban rögzített fő- illetve alvállalkozói követelések megelőzik a későbbit.

Az e-építési napló mellékletét képező elektronikus alvállalkozói nyilvántartó szoftvert az építetői fedezetkezelő internetes formában kezeli. Ennek keretében a fővállalkozói szerződés e-építési naplóban rögzített adatainak ellenőrzését követően megnyitja a szerződés szerinti építőipari kivitelezési tevékenységhez kapcsolódó alvállalkozói nyilvántartást, figyelemmel kíséri a teljesítésigazolás kiadását, valamint az ellenérték kifizetését.

Ha az építetői fedezetkezelő arról értesül, hogy olyan vállalkozó kivitelező vesz részt a fedezetkezelés hatálya alá tartozó építési tevékenység folytatásában, aki vagy amely vonatkozásában az e-építési napló nem került készenlétbe helyezésre vagy megnyitásra, haladéktalanul értesíti az területileg illetékes építésfelügyeleti hatóságot.

A vállalkozó (fővállalkozó) kivitelező a vele szerződéses viszonyban álló alvállalkozó kivitelező esedékes számlája kiegyenlítéséből köteles visszatartani

a) az alvállalkozó kivitelező teljesítésében részt vevő további alvállalkozó kivitelező által – a teljesítésigazolás alapján – számlázott, de részére ki nem egyenlített követelésének megfelelő összeg,

b) az alvállalkozó kivitelező teljesítésében részt vevő további alvállalkozó kivitelező által – amennyiben a teljesítésigazolás kézhezvételétől számított öt munkanapon belül az alvállalkozói nyilvántartásban jelezve vitatja a felelős műszaki vezető által kiadott teljesítésigazolás tartalmát – megjelölt ellenérték, de legfeljebb a részére járó adott teljesítési szakasz szerződésben rögzített ellenértéke és a teljesítésigazolásban jóváhagyott összeg közti különbözetnek megfelelő összeg

kifizetését.

A visszatartás mértéke legfeljebb a megrendelő vállalkozó (fővállalkozó) kivitelezői teljesítés – a kivitelezés szakaszolása esetén a részteljesítés – ellenértékének összegéig terjed. Ha a megrendelő vállalkozó (fővállalkozó) kivitelező teljesítésének (részteljesítésének) szerződés szerinti ellenértékét a teljesítésben részt vevő vele szerződött alvállalkozók követelése meghaladja, részükre az alvállalkozói nyilvántartás automatikusan jelzi a túllépés tényét és összegét.

A vállalkozói láncolatban megjelenő minden vállalkozó kivitelezőre egyaránt vonatkozó kifizetésből történő visszatartás következtében, a kifizetésből történő visszatartás miatt a fővállalkozó kivitelező javára keletkező – a visszatartás mértékével azonos, építetővel szembeni – követelés átszállását eredményezi annak

a) az alvállalkozó kivitelezőnek a részére, akinek a teljesítésigazolás alapján számlázott, de részére határidőre ki nem fizetett követelése áll fenn,

b) a vállalkozó kivitelezőnek a részére, aki a teljesítésigazolás tartalmát vitatóval szemben ellenszolgáltatásra kötelezett, ha a teljesítésigazolás tartalmát vitató alvállalkozó nem igazolja a harminc napos felfüggesztés időtartama alatt a teljesítésigazoláson túli összeg vonatkozásában a vitarendezési eljárás megindítását vagy a vitatott követelés kiegyenlítése megtörténik, vagy

c) a vállalkozó kivitelezőnek vagy alvállalkozó kivitelezőnek a részére, akinek a javára – a harminc napos felfüggesztés időtartama alatt megindított vitarendezési eljárás esetén – a jogerős döntés, vagy közvetítői eljárás esetén egyezség születik.

Ha a vállalkozó kivitelező benyújtott számlája kifizetéséből azért nem lehet a visszatartást teljesíteni, mert ellene felszámolási eljárás indult, akkor mindannak a vállalkozó kivitelezőnek,

akinek a szerződésben vállalt kivitelezési tevékenysége megvalósításában a felszámolási eljárás alá vont alvállalkozó kivitelező részt vett, nem kell visszatartania a kifizetésből azt a ki nem egyenlített alvállalkozói követelés összegét, amelyet a felszámolási eljárás alá vont alvállalkozó számlájának kifizetéséből sem lehetett a felszámolás miatt visszatartani.

A vállalkozó kivitelező ellen elrendelt felszámolási eljárás megszakítja a követelés-átszállás folyamatát. A felszámolás alá vont vállalkozó kivitelező kivitelezési tevékenységében részt vevő minden alvállalkozó kivitelezőnek közvetlenül kell a követelését a felszámolási eljárás alá vont vállalkozó kivitelezővel szemben érvényesítenie.

### **Az építetói fedezetkezelő feladata**

- vezeti a fedezetkezelői számlát,
- kezeli a fedezetkezelői számlán tartott összeget,
- tájékoztatja az építetőt és a fővállalkozó kivitelezőt a fedezetkezelői szerződés alapján rendelkezése alá helyezett fedezet mértékének változásáról.
- a teljesítésigazolásban megjelölt összegről kiállított számla alapján, a teljesítésigazolásban elismert ellenértéket a rendelkezése alá helyezett fedezetből a fővállalkozó kivitelező részére köteles fizetési határidőn belül kifizetni.
- az építőipari kivitelezési tevékenység fedezetével az építető és a fővállalkozó kivitelező felé az építőipari kivitelezési tevékenység befejezéseként benyújtott végszámla kiegyenlítését követő öt munkanapon belül számol el.
- az alvállalkozói nyilvántartás adatai alapján – a fővállalkozó kivitelező esedékes számlája kiegyenlítéséből köteles
  - a) visszatartani a fővállalkozó teljesítésében részt vevő alvállalkozó által a teljesítésigazolás alapján számlázott, de részére ki nem egyenlített követelésnek megfelelő összeg kifizetését, és a visszatartásról haladéktalanul köteles értesíteni azt az alvállalkozót, aki a teljesítésigazolás tartalmát vitatta, vagy
  - b) harminc napra felfüggeszteni a fővállalkozó teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelező – ha a teljesítésigazolás kézhez vételétől számított öt munkanapon belül az alvállalkozói nyilvántartásban jelezve vitatja a felelős műszaki vezető által kiadott teljesítésigazolás tartalmát – által megjelölt ellenérték, de legfeljebb a részére járó adott teljesítési szakasz szerződésben rögzített ellenértéke és a teljesítésigazolásban jóváhagyott összeg közti különbözetnek megfelelő összeg kifizetését.

#### **Az építetói fedezetkezelő**

a) a visszatartott összeget haladéktalanul kifizeti a teljesítésigazolással elismert, de határidőre ki nem egyenlített követelés jogosultjának, ha az alvállalkozóval szemben ellenszolgáltatásra kötelezett a fedezetkezelő írásbeli felszólítására két munkanapon belül nem igazolja a kifizetést,

b) az alvállalkozóval szemben ellenszolgáltatásra kötelezett vállalkozó kivitelező részére a visszatartott összeget kifizeti, ha az alvállalkozó nem igazolja a felfüggesztés időtartama alatt a teljesítésigazoláson túli összeg vonatkozásában a vitarendezési eljárás megindítását vagy a vitatott követelés kiegyenlítése megtörténik.

Amennyiben a vita eldöntése érdekében közvetítői, bírósági vagy választottbírói eljárás indul, akkor az építetói fedezetkezelő az összeget a döntésig visszatartja és a jogerős döntésnek, illetve közvetítői eljárás esetén az egyezségnek megfelelően a visszatartott összeget – az alvállalkozó által az ellenszolgáltatásra kötelezett vállalkozó kivitelező nevére kiállított számla ellenében – kifizeti. Az építetói fedezetkezelő által visszatartott összeg kifizetése az egyéb igények érvényesítését nem érinti.

Ha az alvállalkozó a bírósági vagy választottbírósági eljárás megindításának igazolására nyitva álló határidő alatt – ezen eljárások megindítása helyett – külön törvényben meghatározott közvetítői eljárást megindító nyilatkozatot (a felek és a közvetítő által aláírt szerződést) juttat el az építetői fedezetkezelőnek, az építetői fedezetkezelő a kifizetés felfüggesztésének megszüntetéséről intézkedik.

Ha a felfüggesztés kezdő napjától számított hatvan napon belül

a) a közvetítői eljárás

aa) megállapodással fejeződik be,

ab) megállapodás nélkül vagy nem fejeződik be és az alvállalkozó – a befejezés időpontját a közvetítőnek az eljárás eredménytelen befejezéséről készített feljegyzésével igazoltan – az eljárás befejezését vagy a határidő lejártát követő nyolc napon belül bírósági vagy választottbírósági eljárás megindítását nem igazolja,

az építetői fedezetkezelő a kifizetés felfüggesztésének megszüntetéséről intézkedik;

b) a közvetítői eljárás megállapodás nélkül vagy nem fejeződik be és az alvállalkozó – a befejezés időpontját a közvetítőnek az eljárás eredménytelen befejezéséről készített feljegyzésével igazoltan – az eljárás befejezését vagy a határidő lejártát követő nyolc napon belül bírósági vagy választottbírósági eljárás megindítását igazolja, az építetői fedezetkezelő jár el.

Az építetői fedezetkezelő köteles a fővállalkozó kivitelező által megjelölt ellenértéket, de legfeljebb a részére járó, az adott teljesítési szakasz szerződésben rögzített ellenértéke és a teljesítésigazolásban jóváhagyott összeg közti különbözetnek megfelelő összeget a fedezetből harminc napra elkülöníteni, ha a fővállalkozó kivitelező a teljesítésigazolás kézhezvételétől számított öt munkanapon belül az alvállalkozói nyilvántartásban jelezve vitatja a kiadott teljesítésigazolás tartalmát.

Az építetői fedezetkezelő az összeg elkülönítését

a) megszünteti, ha a fővállalkozó kivitelező nem igazolja az elkülönítés időtartama alatt a teljesítési igazoláson túli összeg vonatkozásában a vitarendezési eljárás megindítását vagy a vitatott követelés kiegyenlítése megtörténik, vagy

b) a döntésig fenntartja és a jogerős döntésnek, vagy közvetítői eljárás esetén az egyezségnek megfelelően kifizeti, ha a fővállalkozó kivitelező a vita eldöntése érdekében harminc napon belül igazolta közvetítői, bírósági vagy választott bírósági eljárást megindítását.

Az építetői fedezetkezelő hatósági intézkedés megtétele céljából megkeresi az építési beruházás vagy az építőipari kivitelezés helye szerint illetékes építésfelügyeleti hatóságot, ha az építető a fedezetkezelési szerződésben rögzített határidőt követő harminc nap elteltével sem biztosítja részére a kivitelezési szakasz szerződés szerinti ellenértékének megfelelő fedezet feletti rendelkezési jogot. A megkeresésnek tartalmaznia kell az építető nevét, lakcímét vagy székhelyét, az építésügyi hatósági engedély számát, az építetői fedezetkezelő megnevezését és székhelyét.

Az építetői fedezetkezelő a fővállalkozó kivitelező által nyújtott teljesítési biztosítékot a kivitelezési szerződésben meghatározott kötelezettség nem teljesítése esetén, az építető kezdeményezésére és az építési műszaki ellenőr igazolása alapján az építési szerződésben meghatározott kiadások kiegyenlítésére használja fel.

Ha az építető a kivitelezési szerződésben rögzített feltételek hiányában kezdeményezi a fővállalkozó kivitelező által nyújtott teljesítési biztosíték felhasználását, vagy az építető által

lehívott teljesítési biztosíték kivitelezési szerződésben meghatározott célra történő felhasználásához az építési műszaki ellenőr nem adja ki az igazolást, az építetói fedezetkezelő nem teljesíthet kifizetést az építető részére a teljesítési biztosíték terhére.

Ha az építetói fedezetkezelő nem teljesíthet kifizetést az építető részére a teljesítési biztosíték terhére, az építetói fedezetkezelő a közreműködése keretében egyeztetést folytat az építetővel és a fővállalkozó kivitelezővel. Az építetói fedezetkezelő a létrejött megállapodásának megfelelően intézkedik a fedezetkezelői számlán lévő teljesítési biztosíték felhasználásáról.

Az építetói fedezetkezelő az e-építési napló alvállalkozói nyilvántartás mellékletének figyelemmel kísérése és kezelése keretében

- a) tájékoztatja az építetőt és a fővállalkozó kivitelezőt a felelősségi körükbe tartozó nyilvántartás-kitöltési kötelezettségről,
- b) az alvállalkozó kivitelező kérelmére egyéni jelszót biztosít az e-építési napló mellékletét képező elektronikus alvállalkozói nyilvántartás használatához,
- c) figyelemmel kíséri a kivitelezésben résztvevő vállalkozó kivitelezők nyilvántartás-kitöltési kötelezettségének teljesítését,
- d) figyelemmel kíséri az alvállalkozói teljesítések határidőben történő kifizetését,
- e) haladéktalanul értesíti az elektronikus alvállalkozói nyilvántartásban szereplő összes alvállalkozó kivitelezőt, ha a fővállalkozó kivitelező a 18. § (6) bekezdése szerinti esetben
  - ea) a kivitelezési tevékenység felfüggesztésére,
  - eb) a szerződés felmondásáraválik jogosulttá,
- f) haladéktalanul értesíti az elektronikus alvállalkozói nyilvántartásban szereplő összes alvállalkozó kivitelezőt, ha az e) pont szerinti állapot fennállását az építető a fedezet biztosításával megszüntette,
- g) haladéktalanul értesíti az elektronikus alvállalkozói nyilvántartásban szereplő összes alvállalkozó kivitelezőt, ha a fedezetkezelői szerződés megszűnik.

Az építetói fedezetkezelő az alvállalkozói teljesítések kifizetésének vizsgálata nélkül köteles a fővállalkozó kivitelező által az építési munkaterület átadását-átvételét követő első kivitelezési szakasz teljesítéséről benyújtott – a teljesítésigazolásnak megfelelő és a teljes kivitelezési tevékenység vállalkozói díjának 15%-át meg nem haladó – számla ellenértékét teljes mértékben kiegyenlíteni az építető által rendelkezése alá helyezett összegből.

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről]

## 42. Házilagos kivitelezés

Az **üzletszerű gazdasági tevékenységként** folytatott építőipari kivitelezési tevékenység feltételei szabályozottak.

*építési szakmunka:* szakirányú képesítéssel, jogszabály alapján végezhető építési-szerelési munka,

*építési-szerelési munka:* az építési tevékenység végzésére irányuló szakági munka,

*építési tevékenység:* építmény, -rész megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka végzése.

Aki vállalkozó kivitelezői tevékenység végzésére nem jogosult, kormányrendeletben meghatározott építőipari kivitelezési tevékenységet csak az ott meghatározott feltételekkel, saját vagy a Polgári Törvénykönyv szerinti hozzátartozó céljára végezhet.

Az építőipari kivitelezési tevékenység építési szakmunkáit vagy annak egyes munkafázisait saját részre vagy a Ptk. szerinti hozzátartozó részére a vállalkozó kivitelezői tevékenység végzésére nem jogosult személy is végezheti

a) szakirányú szakképesítés nélkül,

- ✓ ha az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséhez nem kell kivitelezési dokumentáció, vagy
- ✓ kivitelezési dokumentációhoz kötött építőipari kivitelezési tevékenység esetében a vállalkozó kivitelező jóváhagyásával, felügyeletével,

b) szakirányú szakképesítéssel azt a szakmunkát vagy munkafázist, amelyre a szakképesítése kiterjed,

a szakmai szabályok betartása mellett.

**Építőipari kivitelezési tevékenységet** az építési szakmunka jellegének megfelelő szakképesítéssel, részszakképesítéssel rendelkező szakmunkás felelős műszaki vezető irányítása nélkül is végezhet, ha az építési tevékenység kivitelezési dokumentáció nélkül végezhető.

Az építésügyi hatósági engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez nem kötött építmény, építési tevékenység kivitelezése akkor folytatható, ha

- ✓ az építésügyi jogszabályokat (ideértve a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet),
- ✓ az országos településrendezési és építési követelményeket, és
- ✓ a kivitelezési tevékenységet érintő más hatósági és biztonsági előírásokat

megtartják.

**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 Kbt. hatálya alá tartozik,
- ✓ az építőipari kivitelezési tevékenység nemzetgazdasági szempontból kiemelt,
- ✓ az építőipari kivitelezési tevékenység műemléki védelem alatt álló építményt érint, vagy
- ✓ építtetői fedezetkezelő működik közre.

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről  
191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről]

## 43. Felelősségbiztosítás

Felelősségbiztosítási szerződés alapján a biztosított követelheti, hogy a biztosító a szerződésben megállapított módon és mértékben mentesítse őt olyan kár megtérítése, illetve sérelemdíj megfizetése alól, amelyre jogszabály értelmében köteles.

A biztosítás kiterjed az eljárási költségekre, ha e költségek a biztosító útmutatásai alapján vagy előzetes jóváhagyásával merültek fel. A biztosított kérésére a biztosítónak a költségeket meg kell előlegeznie.

A biztosított a szerződésben megállapított határidőn belül - a bejelentési kötelezettség megszegése esetére megállapított jogkövetkezmények mellett - köteles a biztosítónak írásban bejelenteni, ha vele szemben a szerződésben meghatározott tevékenységével kapcsolatban

kárigényt közölnek, vagy ha olyan körülményről szerez tudomást, amely ilyen kárigényre adhat alapot. A biztosítási esemény bejelentésére legalább harminc napos bejelentési határidőt kell biztosítani.

A biztosító szolgáltatását a károsultnak teljesítheti. A biztosított akkor követelheti, hogy a biztosító neki teljesítsen, ha a károsult követelését ő egyenlítettte ki.

A károsult kártérítési igényének a biztosított által történt elismerése, teljesítése és az azzal kapcsolatos egyezsége a biztosítóval szemben akkor hatályos, ha ahhoz a biztosító előzetesen hozzájárult vagy azt utólag tudomásul vette. Nem hivatkozhat a biztosító arra, hogy a károsult követelésének a biztosított által történt elismerése, teljesítése vagy az azzal kapcsolatos egyezsége vele szemben hatálytalan, ha a követelés nyilvánvalóan megalapozott.

**Az egyszerű bejelentéssel érintett lakóépület tekintetében, ha azt nem természetes személy és nem saját lakhatása céljából végzi**

- a) az építetővel közvetlen szerződéses kapcsolatban álló építész vagy más szakági tervező az általa vállalt tervezési és tervezői művezetési tevékenység,
- b) a fővállalkozó kivitelező az általa vállalt építőipari kivitelezési tevékenység körében okozott kár megtérítésére köteles felelősségbiztosítási szerződést (a továbbiakban: felelősségbiztosítás) kötni, és azt az e rendeletben meghatározott ideig fenntartani.

A felelősségbiztosítás-kötési kötelezettség kiterjed a határon átnyúló szolgáltatást végző, szabad szolgáltatás jogával rendelkező szolgáltatókra is.

A felelősségbiztosítással

- a) a tervezőnek legkésőbb a tervezési szerződés megkötésekor,
- b) a fővállalkozó kivitelezőnek legkésőbb a munkaterület átadásakor rendelkeznie kell.

Egy bejelentéssel érintett tervezés esetén, amennyiben a tervezési szerződés utóbb mégsem jön létre, a tervezőnek joga van felmondani a biztosítási szerződést a biztosítási szerződés megkötésétől számított két héten belül.

A felelősségbiztosításnak fedezetet kell nyújtania a biztosított tevékenység körében felmerülő dologi és személyben történő károkozás esetére.

**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.

A felelősségbiztosításnak

a) a tervező esetében

aa) 50 millió forint beruházási költségkeretig biztosítási eseményenként legalább 2 millió forintig és állandó felelősségbiztosítás esetében évente, egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetében a biztosítás tartamára együttesen legalább 6 millió forintig,

ab) 50 millió forintot meghaladó, de 100 millió forintot meg nem haladó összegű beruházási költségkeret között legalább 5 millió forintig és állandó felelősségbiztosítás esetében évente, egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetében a biztosítás tartamára együttesen 15 millió forintig,

ac) 100 millió forint feletti beruházási költségkeret esetén legalább 10 millió forintig és állandó felelősségbiztosítás esetében évente, egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetében a biztosítás tartamára együttesen 30 millió forintig,

b) a fővállalkozó kivitelező esetében

ba) 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,

bb) 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,

bc) 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

kell fedezetet biztosítani.

Beruházási költségkeret alatt a beruházásnak az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 16. § (3) bekezdés e) pontja alatti költségkeretét kell érteni.

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

a) tervező esetében legalább az elektronikus építési főnapló megnyitását követő 2 évig, fővállalkozó kivitelező esetében legalább a lakóépület műszaki átadás-átvételének lezárásáig.

A tervező a kivitelezési dokumentáció feltöltésével egyidejűleg nyilatkozik az elektronikus építési naplóban a felelősségbiztosítása kötvényszámáról és a biztosító nevééről. A fővállalkozó kivitelező legkésőbb a meghatározott időpontig feltölti nyilatkozatát az elektronikus építési naplóba a felelősségbiztosítása kötvényszámáról és a biztosító nevééről. A nyilatkozattal egyidejűleg a tervező és a fővállalkozó kivitelező feltölti az elektronikus építési naplóba a biztosító által kiadott fedezetigazolást arról, hogy

a) egy bejelentéssel érintett tervezéshez vagy építőipari kivitelezési tevékenységhez kapcsolódó biztosítás esetében a felelősségbiztosítás fennáll,

b) egy adott időszakra kötött vagy állandó felelősségbiztosítás esetében a biztosítási díjjal fedezett időszak végéig – a tervezési vagy építőipari kivitelezési tevékenységgel kapcsolatban ezen időszakban okozott károkra – a felelősségbiztosítási fedezet fennáll.

Az igazolást a biztosító térítésmentesen, a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül állítja ki.



Amennyiben a felelősségbiztosítási jogviszony annak a biztosítási szerződés szerinti lezárulta előtt valamilyen oknál fogva megszűnik vagy a feltöltött fedezetigazolás tartalma módosul, a biztosító ezt a tényt és a megszűnés időpontját a megszűnéshez vezető ok felmerülését vagy a módosítást követő 15 napon belül jelzi az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló kormányrendelet szerint illetékes építésfelügyeleti hatóságnak.

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről  
191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről  
155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről]

## 44. Teljesítésigazolás - kifizetés

A szerződés szerű teljesítés kifizetője **az építető**

- teljesítés pénzügyi elszámolásának ellenőrzője,
- a teljesítés kiállítója – a számlázható összeg meghatározója.

### Kötelezettsége:

A fővállalkozó kivitelező építési naplóban történő azonnali értesítése, ha a még el nem kezdett kivitelezési szakasz ellenértékének fedezete olyan mértékben csökkent, ami nem elegendő a még hátra lévő szerződés szerinti vállalkozói díj teljesítésére.

A szerződés szerű teljesítés szakmai biztosítója **a felelős műszaki vezető**.

Az alvállalkozónak a teljesítésről szóló értesítésétől számított max. 15 munkanapon belül az alvállalkozói teljesítés igazolása (kiállítása és átadása az alvállalkozó részére, rögzítése az építési naplóban), mely tartalmazza

- a teljesített kivitelezési munkák meghatározását, mennyiségét és minőségét, a teljesítés időpontját,
- a teljesítésigazolás alapján számlázható összeget,
- a szerződésben meghatározott alvállalkozói díj és a teljesítésigazolásban megjelölt számlázható összeg eltérése esetén az eltérés indoklását,

A szerződés szerű teljesítés ellenőrzője **az építési műszaki ellenőr**.

Közreműködése legalább a kivitelezési szerződés megkötésétől a végszámla kiegyenlítéséig tart.

A teljesítés ellenőrzését követően – az építetővel kötött megállapodás szerint –

<p><u>e-teljesítésigazolást állít ki</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• az e-műszaki igazolásban rögzített kivitelezési munkák meghatározásáról,</li> <li>• az elvégzett építőipari kivitelezési tevékenység mértékéről,</li> <li>• mennyiségéről és minőségéről,</li> <li>• a teljesítés időpontjáról és</li> <li>• a számlázható összegről</li> </ul> <p><u>és átadja vagy megküldi a fővállalkozó részére,</u> <u>rögzíti az építési naplóban</u></p>	<p>vagy <u>e-műszaki igazolást állít ki a fővállalkozó kivitelező teljesítési értesítése kézhezvételétől (átadás-átvételi eljárás lezárásától) számított legfeljebb 15 munkanapon belül</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a teljesített kivitelezési munkák meghatározásáról,</li> <li>• az elvégzett építőipari kivitelezési tevékenység mértékéről,</li> <li>• mennyiségéről és minőségéről,</li> <li>• a teljesítés időpontjáról</li> </ul> <p><u>és javaslatot tesz a fővállalkozó kivitelező által számlázható összeg meghatározására,</u></p>
--	--

### **Indokolja a szerződéses vállalkozói díj és a számlázható összeg eltérését**

#### **Az e-teljesítésigazolás folyamata**

1. Ha a fő- vagy alvállalkozó kivitelező az építési tevékenységet a szerződésben foglaltak szerint elvégezte,
  - az építető vagy a megrendelő vállalkozó kivitelező felé az elektronikus teljesítésigazolási naplóban rögzíti, jelenti
  - a szerződésben vállalt és elvégzett tevékenységről teljesítés összesítőt rögzít az e-teljesítésigazolási napló részben.
2. Az e-teljesítésigazolás alapja az elektronikus műszaki igazolás az elvégzett
  - kivitelezési munkák meghatározásáról,
  - tevékenység mértékéről, mennyiségéről és minőségéről,
  - munka teljesítési időpontjáról.
3. Az építető vagy az építési műszaki ellenőr, illetve a megrendelő vállalkozó felelős műszaki vezetője e-teljesítésigazolást állít ki és javaslatot tesz a számlázható összeg mértékére.
4. Az építető vagy a megrendelő vállalkozó a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékét a számla kézhezvételének napját követő max. 30 napon belül fizeti ki a fő- vagy alvállalkozó kivitelezőnek.

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

## **45. A tulajdonos jókarbantartási kötelezettsége és a szervizkönyv**

#### **Az építmény szervizkönyve igazolja**

- a) az építmény rendeltetészerű és biztonságos használhatóságára,
  - b) a meghatározott követelmények teljesülése érdekében végzett építési-szerelési munkákra, és
  - c) az építmény állapotára
- vonatkozó tényeket, megállapításokat és szakértői véleményeket.

Szervizkönyvet kell vezetni

- a tömegtartózkodásra szolgáló építményre,
- az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet szerinti I. kategóriába sorolt műemlék építményre,
- a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény hatálya alá tartozó építményre, valamint
- a honvédelmi és katonai célú építményre vonatkozóan.

Egyéb esetben a szervizkönyv vezetéséről az építmény tulajdonosa dönt.

Az építmény tulajdonosa vagy az általa megbízott személy az építmény szervizkönyvét az építési napló lezárásának, illetve legkésőbb a használatbavételi engedély megszerzésének vagy a használatbavétel tudomásulvételének a napján nyitja meg. Több tulajdonos esetén a szervizkönyv tartalmáért a tulajdonostársak egyetemlegesen felelnek.

Az energetikai tanúsítvány a szervizkönyv mellékletét képezi.

Az építmény tulajdonosa **jókarbantartási kötelezettsége** teljesítésének keretében köteles az építmény

- a) jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni, és
- b) rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani.

Az I. bírságkategóriába sorolt műemlék építmény esetén a műemlék tulajdonosa jókarbantartási kötelezettségének teljesítése a védettséget megalapozó műemléki érték sértetlen fennmaradásának és érvényesülésének biztosítására is kiterjed.

Az építmény tulajdonosa köteles az építmény állapotát szükség szerint – arra külön jogszabály szerint jogosultsággal rendelkező szakértővel – felülvizsgáltatni

- a) a tűzbiztonság,
  - b) a higiénia, egészség- és környezetvédelem,
  - c) a használati biztonság,
  - d) a zaj és rezgés elleni védelem,
  - e) az energiatakarékosság és hővédelem,
  - f) az életvédelem és katasztrófavédelem
- követelményeire vonatkozóan a külön jogszabályban foglaltak szerint.

Az I. bírságkategóriába sorolt műemlék építmény esetén a felülvizsgálat kiterjed a műemléki érték védelme jogszabályban meghatározott követelményeinek történő megfelelésre is.

A felülvizsgálatot a mechanikai ellenállás és stabilitás (állékonyság) követelményeire vonatkozóan a tömegtartózkodásra szolgáló építmény, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény hatálya alá tartozó építmény, valamint a honvédelmi és katonai célú építmény esetében legalább 20 évenként el kell végezni. Egyéb építmények esetében a felülvizsgálatot az építmény állapotát figyelembe véve kell lefolytatni.

Az építmény felülvizsgálatát igazoló szakértői vélemények, javaslatok, megállapítások és az építmény fennállása alatt az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatát befolyásoló vagy a tartószerkezetét érintő építési-szerelési munkák elvégzésének igazolása, leírása a szervizkönyv részét képezik, ennek hiányában ezeket az ingatlan tulajdonosa köteles megőrizni.

A szervizkönyv az építmény tartozéka, tulajdonosváltáskor az új tulajdonos részére át kell adni.

[1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről